

Nr 122

**Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om ändring i lagen
(1917: 189) om expropriation, m. m.; given Sofiero den 4 juni 1971.**

Kungl. Maj:t vill härmed, under återopande av bilagda utdrag av statsrådsprotokollet över justitieärenden och lagrådets protokoll, föreslå riksdagen att bifalla de förslag om vars avlåtande till riksdagen föredragande statsrådet hemställt.

GUSTAF ADOLF

CARL LIDBOM

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås att reglerna om expropriation för tätbebyggelseändamål ändras så, att de i större utsträckning än f. n. skall möjliggöra en aktiv kommunal markpolitik. Vidare föreslås införande av en ny expropriationsgrund, kallad värdestegringsexpropriation. Bestämmelserna om ersättning vid expropriation föreslås bli omarbetade i syfte att dämpa markvärdestegringen och hindra att kommunerna vid expropriation för tätbebyggelseändamål behöver ersätta värden som har uppstått till följd av samhällets egna insatser och har samband med tätbebyggelseutvecklingen.

De föreslagna ändringarna avses träda i kraft den 1 januari 1972.

En utförligare sammanfattning av förslagen finns på s. 199—201.

1 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1917: 189) om expropriation

Härigenom förordnas i fråga om lagen (1917: 189) om expropriation¹

dels att 9, 109 och 110 §§ skall upphöra att gälla,

dels att rubriken närmast före 109 § skall utgå,

dels att nuvarande 67 § skall betecknas 66 §,

dels att 1, 7, 8, 10, 11, 12, 26, 31—33, 69, 108 och 111 §§ skall ha nedan angivna lydelse,

dels att rubrikerna närmast före 108 och 111 §§ skall ha nedan angivna lydelse,

dels att i lagen skall införas tre nya paragrafer, 67, 111a och 115 §§, av nedan angivna lydelse,

dels att i lagen skall närmast före 115 § införas en ny rubrik av nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §²

Fastighet, som tillhör annan än kronan, må tagas i anspråk genom expropriation, om Konungen prövar det nödigt:

1. för befästning, övnings- eller förlägningsplats för krigsmakten, skjutbana, som äger betydelse för den allmänna skjutskicklighetens utveckling, eller eljest för rikets försvar;

2. för allmän väg på landet eller i stad, järnväg eller spårväg för allmän trafik, bro, hamn, lastningsplats, kanal eller annan farled, flottled, telegraf- eller telefonanläggning eller annan anläggning för den allmänna samfärdselns främjande;

3. för allmän byggnad;

4. för ändamål, som det enligt lag eller författning tillkommer kommun eller annan dylik samfällighet att tillgodose;

5. för att förse en ort med vatten eller förhindra förorenande av vattenledning, som är anlagd för sådant ändamål;

6. för annat ändamål, som är jämförligt med något under 1, 2, 3, 4 eller 5 angivet och äger väsentlig betydelse för det allmänna;

7. för att inom bebyggt område vid järnvägsstation, hamnplats eller fiskläge eller å annan ort med större sammanträngd befolkning åstadkomma tryggade bostadsförhållanden;

8. för att bereda befolkningen eller en väsentlig del därav å en ort mark till byggnad för överläggningar eller föredrag i allmänna frågor eller åsyftande folkbildning, nykterhetens främjande eller annat därmed jämförligt ideellt ändamål av synnerlig vikt eller till byggnad för gudstjänst eller annan andaktsövning;

¹ Senaste lydelse av 109 och 110 §§ samt rubriken närmast före 109 § 1947: 326. Förutvarande 66 § upphävd genom 1949: 663.

² Senaste lydelse 1970: 247.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

9. för åstadkommande på det allmännas bekostnad av skogsåterväxt å skogsmark, som är genom kalhuggning eller på annat sätt ödelagd och ej utgör nödig betesmark;

10. för kronans övertagande av flygsandsfält, varom ägaren försummat taga sådan vård, att fara för sandflykt förebygges;

11. för att bevara område såsom nationalpark, naturreservat eller naturminne;

12. för att bevara kulturhistoriskt synnerligen märklig bebyggelse eller synnerligen märklig fast fornlämning som ej kan tryggas på annat sätt eller bereda erforderligt utrymme däromkring;

13. för linbana eller oljeledning, som är behövlig för företag av större gagn för orten;

14. för tillgodoseende av fjällrenskötselns behov;

15. för stärkande av ofullständigt jordbruk;

16. för att säkerställa att mark på skäliga villkor är tillgänglig för tätbebyggelse och därmed sammanhängande anordningar eller för att eljest i kommuns ägo överföra mark, som icke är tätbebyggd, för upplåtelse med tomträtt;

12. för att bevara historiskt eller kulturhistoriskt märklig bebyggelse eller märklig fast fornlämning eller bereda erforderligt utrymme däromkring;

16. för att giva kommun möjlighet att förfoga över mark som med hänsyn till den framtida utvecklingen kräves för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning eller för att eljest i kommunens ägo överföra mark för upplåtelse med tomträtt;

17. för att å viss ort bereda fiskarbefolkningen utrymme för uppförande av brygga, bod eller annan anläggning som erfordras för yrkesfisket;

18. för sådan atomreaktor eller annan atomenergianläggning, som är till större gagn för orten eller eljest äger väsentlig betydelse ur allmän synpunkt, eller för skyddsområde kring anläggning som nu nämnts; eller

19. för att vid föreliggande eller befarad grov vanvård av byggnad, som till väsentlig del genom uthyrning användes för bostadsändamål, försätta eller hålla byggnaden i tillfredsställande skick.

Särskild rätt, som i avseende å fastighet tillkommer annan än kronan, må ock exproprieras, om Konungen prövar det nödigt för ändamål, som nu är sagt.

Skall genom kronans eller kommuns försorg inom visst område vidtagas byggnads- eller anläggningsåtgärd, som kan föranleda expropriation enligt första stycket, och kan med skäl antagas att åtgärden medför väsentligt ökat värde för fastighet i områdets omedelbara närhet eller avsevärt ökar möjligheterna att utnyttja sådan fastighet, må Konungen medgiva att fastigheten exproprieras av den som vidtager åtgärden, om det

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

med hänsyn till kostnaderna för åtgärden och övriga omständigheter är skäligt. Vad här sagts om fastighet äger motsvarande tillämpning på särskild rätt till fastighet.

7 §³

För fastighet, som exproprieras, skall erläggas löseskilling motsvarande fastighetens värde med hänsyn särskilt till ortens pris och fastighetens avkastning. Exproprieras en del av en fastighet och lider återstoden skada eller intrång genom expropriationen eller den exproprierade delens användande, skall ersättning därför gäldas. Uppkommer eljest genom expropriationen skada för ägaren, skall ock sådan skada ersättas.

Är den exproprierande på grund av åtagande eller av annan anledning pliktig vidtaga åtgärd till förebyggande eller förminskande av skada eller intrång, varde expropriationsersättningen därefter jämkad. Innebär sådant åtagande utfästelse av servitut till förmån för fastighetsdel, som ej exproprieras, och sker ej expropriationen för kronans räkning, må, om fastighetsdelens ägare det yrkar, hänsyn icke tagas till utfästelsen, utan att den gjorts i sådan form att inskrivning för servitutet kan meddelas.

För fastighet, som exproprieras i sin helhet, skall i den mån ej annat följer av vad nedan sägs, erläggas löseskilling motsvarande fastighetens marknadsvärde. Exproprieras en del av en fastighet, skall erläggas intrångsersättning motsvarande den minskning av fastighetens marknadsvärde, som uppkommer genom expropriationen. Uppkommer eljest genom expropriationen skada för ägaren, skall ock sådan skada ersättas.

Har den exproprierande åtagit sig att vidtaga åtgärd för att minska skada, skall hänsyn tagas därtill vid bestämmande av expropriationsersättning, om åtagandet är av beskaffenhet att skäligen böra godtagas av den ersättningsberättigade.

8 §

Vid bestämmande av löseskillingen för fastighet, som exproprieras, må hänsyn icke tagas till sådan förändring i värdet därå, som uppstår allenast till följd av expropriationsrättens beviljande eller det avsedda ändamålets genomförande.

Har det företag för vars genomförande fastighet exproprieras medfört inverkan av någon betydelse på fastighetens marknadsvärde, skall löseskilling bestämmas på grundval av det marknadsvärde fastigheten skulle ha haft om sådan inverkan icke förekommit, dock endast i den mån det finnes skäligt med hänsyn till förhållandena i orten eller till den allmän-

³ Senaste lydelse 1970: 1008.

Nuvarande lydelse

Har, efter det fråga om expropriation blivit väckt, kostnad nedlagts å fastigheten i uppenbar avsikt att höja expropriationsersättningen, må genom sådan kostnad åstadkommen förökning av fastighetens värde icke tagas i beräkning vid ersättningens bestämmande.

10 §

Föreslagen lydelse

na förekomsten av likartad inverkan under jämförliga förhållanden. Avser expropriationen en del av en fastighet, skall vad nu är sagt om beräkning av marknadsvärde tillämpas i fråga om värdet före expropriationen.

Har åtgärd vidtagits i uppenbar avsikt att höja den ersättning, som den exproprierande har att erlægga, skall, om skäl äro därtill, genom åtgärden uppkommen ökning av fastighetens värde icke tagas i beräkning vid ersättningens bestämmande.

11 §

Vad i 7—10 §§ stadgas om fastighet äge motsvarande tillämpning beträffande särskild rätt till fastighet, som avstås på grund av expropriation.

Vad i 7—10 §§ stadgas om fastighet äge motsvarande tillämpning beträffande särskild rätt till fastighet, som avstås på grund av expropriation. Därvid skall 10 §, i fall då åtgärd vidtagits av fastighetens ägare i avsikt som där anges, tillämpas så att den exproprierande erhåller gottgörelse genom minskning av ägaren tillkommande ersättning.

12 §

Har expropriationsrätt meddelats beträffande en del av en fastighet och lider genom expropriationen eller den exproprierade delens användande en återstående del av fastigheten synnerligt men, varde jämväl denna del exproprierad, om ägaren det begär. Skall nyttjanderätt eller servitutsrätt upplåtas och föranledes därav synnerligt men för fastigheten eller någon del därav, vare ock ägaren berättigad fordra, att område, som lider sådant men, skall lösas.

Om vid expropriation av en del av en fastighet ersättningen för skada eller intrång å en återstående del skulle uppgå till två tredjedelar av den delens värde, eller ersättning vid upplåtelse av nyttjanderätt eller servitutsrätt till fastighet skulle motsvara två tredjedele-

Skall endast en del av den fastighet exproprieras eller skall nyttjanderätt eller servitutsrätt upplåtas, har den exproprierande rätt till sådan utvidgning av expropriationen som avses i första stycket, om detta skulle medföra endast en ringa förhöjning av fastig-

Nuvarande lydelse

lar av värdet å fastigheten, äge den exproprierande lösa det område, som lider sådant men eller utgör föremål för rättigheten. Kostnaden för åtgärd, som i 7 § andra stycket avses, varde inberäknad i ersättning som nu är sagd.

Föreslagen lydelse

hetsägaren tillkommande expropriationsersättning och fastighetsägaren icke har ett beaktansvärt intresse av att behålla den återstående delen av fastigheten. Kostnaden för åtgärd, som i 7 § andra stycket avses, varde inberäknad i ersättning som nu är sagd.

26 §⁴

Vid domstolen skall företes gravationsbevis rörande fastigheten. Därmed må dock, i fall då förordnande enligt 35 § finnes kunna ifrågakomma, anstå i avbidan på domstolens prövning huruvida sådant bevis är erforderligt.

Då område som skall exproprieras utgör del av fastighet, skall därjämte till domstolen i två exemplar ingivas karta över området med beskrivning, upprättad av vederbörande lantmätare eller mättningsman under iakttagande i tillämpliga delar av vad som är stadgat om karta och beskrivning vid avstyckning eller, då fråga är om mark som ingår i tomtindelning, vid tomtmätning. Gränsen mellan området och återstoden av fastigheten skall vara av lantmätare eller mättningsman tydligt och varaktigt utmärkt å marken.

Då område som skall exproprieras utgör del av fastighet, skall därjämte till domstolen i två exemplar ingivas karta över området med beskrivning, upprättad av fastighetsbildningsmyndigheten under iakttagande i tillämpliga delar av vad som är stadgat om karta och beskrivning vid fastighetsbildningsförrättning. Gränsen mellan området och återstoden av fastigheten skall vara av fastighetsbildningsmyndigheten tydligt och varaktigt utmärkt å marken.

Parts utevaro från domstolens sammanträde utgöra ej hinder för målets handläggning och avgörande.

31 §⁵

Ersättning skall bestämmas särskilt för varje sakägare. Löseskilling för exproprierad fastighet, ersättning för skada eller intrång å fastighet och annan ersättning till ägaren varde ock bestämda var för sig.

Ersättning skall bestämmas särskilt för varje sakägare. Löseskilling eller intrångsersättning och annan ersättning till ägaren varde ock bestämda var för sig.

Att vid expropriation ej må meddelas bestämmelse, som inskränker den fastighetsägare enligt 7 kap. vattenlagen tillkommande rätt att för sin marks torrläggning erhålla vattenavlopp genom väg, järnväg eller spårväg därom stadgat i nämnda lag.

⁴ Senaste lydelse 1949: 663.

⁵ Senaste lydelse 1949: 663.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

32 §⁶

Ersättning må ej bestämmas lägre än vad den exproprierande i målet erbjudit eller högre än motparten begärt. Har domstol enligt bestämmelserna i denna lag förordnat om förskott på expropriationsersättningen, må den slutliga ersättningen ej heller bestämmas till lägre belopp än som utgått eller kan komma att utgå på grund av sådant förordnande.

Till förfång för innehavare av fordran, för vilken fastighet svarar, må dock ej löseskilling för fastigheten eller, om endast en del av fastigheten exproprieras, ersättning för skada eller intrång å den återstående delen och ej heller ersättning för upplåtelse av särskild rätt till fastigheten sättas lägre än vad tillämpning av bestämmelserna i 7—11 §§ föranleder, även om ägaren mindre begärt.

Till förfång för innehavare av fordran, för vilken fastighet svarar, må dock ej löseskilling eller intrångsersättning sättas lägre än vad tillämpning av bestämmelserna i 7—11 §§ föranleder, även om ägaren mindre begärt.

33 §⁷

Har den exproprierande tagit fastigheten i besittning, må vid bestämmande av expropriationsersättningen hänsyn icke tagas till sådan ändring i fastighetens värde, som uppkommit efter tillträdet.

Har den exproprierande tagit fastigheten i besittning, må vid bestämmande av expropriationsersättningen hänsyn icke tagas till sådan ändring i fastighetens värde, som uppkommer efter tillträdet. Har höjning i allmänna prisläget skett efter tillträdet skall ersättningen jämkas med hänsyn därtill.

67 §⁸

Fastighetsdomstolen får, i avvaktan på att målet avgöres, förordna att förskott skall utgå i avräkning på den ersättning för rättegångskostnader vid domstolen, som kan komma att slutligen fastställas.

Första stycket äger motsvarande tillämpning på rättegångskostnader i högre rätt som åsamas motpart genom att den exproprierande fullföljt talan.

⁶ Senaste lydelse 1966: 258.

⁷ Senaste lydelse 1949: 663.

⁸ Senaste lydelse 1966: 258. Paragrafen föreslås ändrad i prop. 1971: 106.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

Bestämmelserna i 38 § äga motsvarande tillämpning i fråga om förskott på rättegångskostnad.

69 §⁹

Vid lösen enligt 68 § första stycket må värdet ej sättas högre än till den expropriationsersättning, som utgivits. I övrigt skola beträffande lösen, som i 68 § sägs, denna lags bestämmelser om expropriation i tillämpliga delar gälla; dock ankomme på domstolens prövning, huru kostnad, som i 67 § avses, skall gäldas.

Vid lösen enligt 68 § första stycket må värdet ej sättas högre än till den expropriationsersättning, som utgivits. I övrigt skola beträffande lösen, som i 68 § sägs, denna lags bestämmelser om expropriation i tillämpliga delar gälla; dock ankomme på domstolens prövning, huru kostnad, som i 66 § avses, skall gäldas.

11. Särskilda bestämmelser om expropriation för naturskyddsändamål eller för att bevara kulturhistoriskt märklig bebyggelse eller fast fornlämning¹⁰

11. Särskild bestämmelse om expropriation för naturskyddsändamål

108 §¹¹

Expropriation för att bevara område såsom nationalpark, naturreservat eller naturminne må äga rum endast till förmån för kronan samt, då fråga är om naturreservat eller naturminne, för kommun eller sådan förening eller stiftelse, vars huvudsakliga uppgift är ägnad naturvård och som kan på ett betryggande sätt ansvara för egendomen.

Fråga om expropriation för att bevara kulturhistoriskt märklig bebyggelse eller fast fornlämning eller om expropriation av mark omkring sådan bebyggelse eller fornlämning må väckas endast av riksantikvarien. Sådan expropriation må äga rum endast till förmån för kronan, kommun eller sådan förening eller stiftelse, vars huvudsakliga uppgift är ägnad kulturminnesvård och som kan på ett betryggande sätt ansvara för egendomen.

⁹ Senaste lydelse 1949: 663.

¹⁰ Senaste lydelse 1963: 219.

¹¹ Senaste lydelse 1964: 823.

Nuvarande lydelse

13. Särskild bestämmelse om expropriation av mark för tätbebyggelse m. m.¹²

Rätt till expropriation för ändamål, som i 1 § 16 sägs, må icke beviljas annan än kommun, inom varse område den mark, expropriationen skall avse, är belägen.

Föreslagen lydelse

13. Särskilda bestämmelser om expropriation av mark för tätbebyggelse m. m.111 §¹³

Expropriation för ändamål, som anges i 1 § 16, får avse endast mark som är belägen inom kommunens eget område eller inom området för det kommunblock som kommunen eller dess huvuddel tillhör. Inom tätbebyggt område får expropriation ske endast om det med skäl kan antagas att marken inom överskådlig tid kommer att beröras av byggnads- eller anläggningsåtgärd, som är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt, eller om det till främjande av planmässigt byggnadsskick eller av annan därmed jämförlig orsak är angeläget att kommunen får råddighet över marken.

111 a §

Exproprieras mark för ändamål som avses i 1 § 16, skall vid bestämmande av löseskilling sådan ökning av fastighetens marknadsvärde av någon betydelse som ägt rum under tiden från dagen tio år före ansökningsdagen om expropriation, dock högst femton år före talans väckande vid domstol, räknas ägaren tillgodo endast i den mån det blir utrett, att den beror på annat än förväntningar om ändring i markens tillåtna användningssätt. Avser expropriationen en del av en fastighet, skall vad nu är sagt om beräkning av marknadsvärde tillämpas i fråga om värdet före expropriationen. Värderingen skall ske med hänsyn till fastighetens skick när ersättningsfrågan avgöres eller, om den exproprierande dessförinnan tillträtt marken, vid tiden för tillträdet.

¹² Senaste lydelse 1949: 663.¹³ Senaste lydelse 1949: 663.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Har stadsplan eller byggnadsplan, enligt vilken marken avsetts för enskilt bebyggande, fastställts före ansökningen om expropriation, skall första stycket tillämpas endast på värdestegring som inträffat efter det planen fastställdes.

Avser expropriationen bebyggd fastighet som innehas i huvudsakligt syfte att bereda bostad åt ägaren och honom närstående, gäller den begränsningen för tillämpningen av första stycket att löseskillingen ej i något fall får bestämmas till lägre belopp än som fordras för anskaffning av annan likvärdig bostadsfastighet.

I den mån det blir utrett, att värdestegringen utan att ha samband med förväntningar om ändring i markens tillåtna användningssätt beror på inverkan av det företag för vars genomförande expropriation äger rum, gäller 8 §.

17. Särskilda bestämmelser om värdestegringsexpropriation m. m.

115 §

Exproprieras mark enligt 1 § tredje stycket skall 8 § tillämpas på värdestegring som beror av den åtgärd som utgör grund för expropriationen. Kan åtgärden föranleda expropriation jämlikt 1 § 16 äger 111 a § motsvarande tillämpning.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972.

2. Har ansökan om expropriation gjorts hos Kungl. Maj:t före ikraftträdandet, prövas frågan om tillstånd till expropriationen enligt äldre bestämmelser.

3. I fråga om grunderna för bestämmande av expropriationsersättning gäller äldre bestämmelser, om talan vid domstol väckts före ikraftträdandet.

4. Bestämmelserna i 111 a § gäller ej värdeökning som inträffat före utgången av juni 1971.

Förslag till

Lag om ändring i byggnadslagen (1947: 385)

Härigenom förordnas i fråga om byggnadslagen (1947: 385)¹
 dels att 44 och 44 a §§ skall upphöra att gälla,
 dels att 45, 142 och 146 §§ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

45 §²

Är, i annat fall än i 44 eller 44 a § sägs, mark som ingår i byggnadskvarter icke bebyggd i huvudsaklig överensstämmelse med stadsplanen och kan stadsplanens genomförande ej förväntas äga rum inom skälig tid utan stadens ingripande, må Konungen medgiva staden att lösa marken i den mån så erfordras. Kan syftet vinnas genom att staden allenast löser å marken uppförd byggnad för nedrivning, må Konungen lämna tillstånd därtill. Är marken i stadens ägo, må i samma ordning medgivas staden att lösa särskild rätt som besvärar marken och hindrar eller försvårar stadsplanens genomförande.

Prövas ansökan om inlösen enligt första stycket icke kunna beviljas på den grund att stadsplanens genomförande kan förväntas äga rum inom skälig tid utan stadens ingripande, må Konungen likväl på stadens begäran föreskriva viss skälig tid inom vilken bebyggelsen skall hava bragts i överensstämmelse med stadsplanen, vid äventyr att efter utgången av sagda tid nämnda hinder mot inlösen ej vidare skall anses föreligga. Meddelas sådan föreskrift, skall anmälan därom göras hos inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken.

Finnes i samband med prövning av förslag till stadsplan inlösen av viss i planen ingående mark böra ske enligt första stycket, må

Finnes i samband med prövning av förslag till stadsplan *expropriation* av viss i planen ingående mark böra ske enligt vad därom

¹ Senaste lydelse av 44 och 44 a §§ 1965: 718.

² Senaste lydelse enligt prop. 1971: 106.

Nuvarande lydelse

Konungen meddela fastställelse å planen eller del därav under villkor att sådan *inlösen* kommer till stånd inom viss tid, högst ett år; dock må, när synnerliga skäl äro därtill, tiden förlängas med högst ett år i sänder. Intill dess *inlösen* skett eller tiden därför gått till ända, må nybyggnad ej utan Konungens tillstånd företagas å den mark som omfattas av den villkorliga fastställelsen.

Föreslagen lydelse

finnes särskilt föreskrivet, må Konungen meddela fastställelse å planen eller del därav under villkor att sådan *expropriation* kommer till stånd inom viss tid, högst ett år; dock må, när synnerliga skäl äro därtill, tiden förlängas med högst ett år i sänder. Intill dess *expropriation* skett eller tiden därför gått till ända, må nybyggnad ej utan Konungens tillstånd företagas å den mark som omfattas av den villkorliga fastställelsen.

142 §

Om å mark som är avsedd till gata eller annan allmän plats finnes byggnad, stängsel, växande skog, plantering, eller annat som hör till marken och skall lösas, bör särskilt värde sättas å marken. Där ej all mark prövas hava lika värde, skola de särskilda värdena utsättas.

När kommun inlöser mark enligt denna lag äger 111 a § lagen om expropriation (1917: 189) motsvarande tillämpning i fråga om värdeökning som ägt rum under tiden från dagen tio år före det talan väcktes vid domstol.

146 §³

Vad i 137, 138, 144 och 145 §§ är stadgat beträffande inlösen av mark skall i *tillämpliga delar gälla med avseende å inlösen av byggnad i fall som i 45 § första stycket sågs och skall, jämte stadgandet i 140 §, äga motsvarande tillämpning* vid inlösen av särskild rätt eller upplåtelse av servitut eller nyttjanderätt enligt denna lag. När särskild rätt inlöses eller servitut eller nyttjanderätt upplåtes, skola bestämmelserna i 12 § första stycket lagen om expropriation ej tillämpas på mark som ingår i stadsplan.

Vad i 137, 138, 140, 144 och 145 §§ är stadgat beträffande inlösen av mark skall äga motsvarande tillämpning vid inlösen av särskild rätt eller upplåtelse av servitut eller nyttjanderätt enligt denna lag. När särskild rätt inlöses eller servitut eller nyttjanderätt upplåtes, skola bestämmelserna i 12 § första stycket lagen om expropriation ej tillämpas på mark som ingår i stadsplan.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972.

2. Har ansökan om inlösen gjorts hos Kungl. Maj:t före ikraftträdandet, prövas frågan om medgivande till inlösen enligt äldre bestämmelser.

3. Äldre bestämmelser gäller i fall då talan vid domstol väckts före ikraftträdandet.

4. Bestämmelserna i 142 § i dess nya lydelse gäller ej värdeökning som ägt rum före utgången av juni 1971.

³ Senaste lydelse 1965: 718.

3 Förslag till

Lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970: 988)

Härigenom förordnas, att 5 kap. 9 och 10 §§ samt 8 kap. 5 § fastighetsbildningslagen (1970: 988) skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

5 kap.

9 §

I den utsträckning det är nödvändigt för genomförande av fastighetsreglering skall särskilda graderingsvärden fastställas för områden som ingår i regleringen.

Graderingsvärdet för ett område bestämmes med hänsyn särskilt till ortens pris och områdets avkastning.

Graderingsvärdet för ett område bestämmes med hänsyn särskilt till områdets avkastning och marknadsvärde.

Värderingen grundas på områdets beskaffenhet i obebyggt skick och dess tjänlighet för det ändamål vartill det lämpligen bör användas. Berör regleringen till någon del mark som bör användas till jordbruk, får dock all mark som ingår i regleringen värderas efter markens tjänlighet för jordbruksändamål, om särskilda skäl föranleder det. Vid värderingen beaktas även tillfälliga förhållanden, om ej särskilda skäl föranleder att värdena grundas enbart på förhållanden av bestående natur. Område som är avsett för skogsbruk värderas som om det vore bevuxet med skog vilken med hänsyn till markens godhetsgrad är av normal beskaffenhet enligt förhållandena i orten.

Fastighets graderingsvärde utgör summan av graderingsvärdena för fastigheten enskilt tillhöriga områden och på fastigheten belöpande andelar i motsvarande värden för samfällad mark.

10 §

Om värdet av den mark och de andelar i samfällad mark som genom fastighetsreglering tillägges fastighet icke motsvarar värdet av vad som genom regleringen frångår fastigheten, utjämnas skillnaden genom ersättning i pengar. På samma sätt utjämnas värdeförändring som föranledes av servitutsåtgärd eller av att byggnad eller annan anläggning genom regleringen övergår till annan ägare. Vad som frångår fastighet genom inlösen ersättes enligt 8 kap.

Ersättning enligt första stycket bestämmes på grundval av värdering (likvidvärdering). Vid likvidvärderingen skall hänsyn tagas till egendomens användning för det ändamål som föranleder det högsta värdet samt till förhållandena vid tillträdet, om ej annat följer av att avträdaren har rätt att tillgodogöra sig skog eller gröda. I övrigt skall värderingen ske enligt de i

Ersättning enligt första stycket bestämmes på grundval av värdering (likvidvärdering). Vid likvidvärderingen skall hänsyn tagas till egendomens användning för det ändamål som föranleder det högsta värdet samt till förhållandena vid tillträdet, om ej annat följer av att avträdaren har rätt att tillgodogöra sig skog eller gröda. I övrigt skall värderingen ske med

Nuvarande lydelse

9 § andra stycket angivna grunderna.

Föreslagen lydelse

hänsyn särskilt till egendomens marknadsvärde.

8 kap.

5 §

Ägaren av fastighet eller fastighetsdel som inlöses är berättigad till ersättning motsvarande egendomens värde med hänsyn särskilt till ortens pris och egendomens avkastning. Inlöses del av fastighet och lider återstoden skada eller intrång genom åtgärden eller genom den inlösta delens användande, skall ersättning utgå för detta. Om regleringen även medför nytta för den återstående delen, skall ersättningen jämkas i skälig omfattning. Uppkommer eljest genom inlösen skada för ägaren, skall också sådan skada ersättas.

Ägaren 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.

Utdrag av protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet på Stockholms slott den 30 april 1971.

Närvarande: Statsministern PALME, ministern för utrikes ärendena NILSSON, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, HOLMQVIST, ASPLING, SVEN-ERIC NILSSON, GEIJER, ODHNOFF, WICKMAN, MOBERG, BENGTSSON, NORLING, LÖFBERG, LIDBOM, CARLSSON, FELDT

Statsrådet Lidbom anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter fråga om *ändringar i expropriationslagstiftningen* och anför.

1. Inledning

Med stöd av Kungl. Maj:ts bemyndigande tillkallades den 16 december 1960 sakkunniga att verkställa översyn av expropriationslagstiftningen. I direktiven för utredningen erinrades om att det år 1949 efter omfattande förarbeten hade genomförts vissa ändringar i denna lagstiftning (prop. 1949: 184, 2LU 34), vilka berörde i huvudsak tre delar av expropriationsrätten, nämligen expropriationsändamålen, värderingsreglerna och förfarandet vid expropriation. Utredningens uppgift skulle vara att se över expropriationsreglerna i belysning av erfarenheterna under de år som hade förflutit efter 1949 års lagändringar och därvid särskilt beakta vissa önskemål som hade förts fram av riksdagen. Vidare skulle utredningen — utan att vara bunden av bestämda riktlinjer — närmare undersöka de uppslag till reformer inom expropriationsväsendet som markvärdeutredningens betänkande (SOU 1957: 43) innehöll och lägga fram därav eventuellt föranledda förslag. I direktiven påpekades att resultaten av denna översyn torde få betydelse vid ställningstagande till problemet om indragning av oförtjänt jordvärdestegring.

De sakkunniga, som antog benämningen expropriationsutredningen, avlämnade år 1962 betänkandet (SOU 1962: 24) Expropriation för sanering av historiskt eller kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Förslaget låg till grund för vissa år 1963 vidtagna ändringar i byggnadslagen (1947: 385) (BL) och lagen (1917: 189) om expropriation (ExL)

(SFS 1963: 218 och 219). År 1964 avlämnade utredningen betänkandet (SOU 1964: 32) Förtida tillträde, expropriationskostnad m. m. På grundval av detta genomfördes år 1966 vissa ytterligare ändringar i samma lagar (SFS 1966: 258 och 259).

Utredningen inriktade härfter sitt arbete på reglerna om expropriationsändamålen och expropriationsersättningen. Utredningens överväganden i dessa delar samt i vissa andra frågor har redovisats i det i november 1969 avgivna betänkandet (SOU 1969: 50—51) Expropriationsändamål och expropriationsersättning m. m.¹ Med hänsyn till de omfattande ändringar som enligt utredningens mening bör företas i gällande rätt har utredningen kommit till den uppfattningen att ExL bör ersättas med en ny lag. Betänkandet innehåller förslag till en sådan lag, kallad allmän expropriationslag (AExL). Lagförslaget är emellertid inte fullständigt. Anledningen härtill är att översynen av vissa partier av expropriationsrätten, bl. a. reglerna om förfarandet, återstår. För att inte angelägna reformer i de delar utredningsarbetet är färdigt skall behöva förseñas har emellertid utredningen valt att redovisa sina överväganden i dessa delar i ett särskilt betänkande, och dess förslag innebär att ExL tills vidare skall stå kvar i de delar där utredningsarbetet ännu inte är slutfört. Förutom förslaget till AExL innehåller betänkandet förslag till ändringar i ExL, BL och vissa andra lagar. Förslagen till AExL samt till ändringar i ExL och BL torde få fogas till statsrådsprotokollet i detta ärende som *bilaga 1*.

Efter remiss har yttranden över betänkandet avgetts av Svea hovrätt med vattenöverdomstolen, expropriationsdomstolen i Stockholm, fortifikationsförvaltningen efter samråd med överbefälhavaren, civilförsvarsstyrelsen, riksvärderingsnämnden, postverket, televerket, statens järnvägar, statens vägverk, statens planverk, luftfartsverket, kammarkollegiet, kammarrätten, byggnadsstyrelsen, bankinspektionen, riksskatte-nämnden, statens förhandlingsnämnd, riksantikvarieämbetet, domänverket, lantbruksstyrelsen, lantmäteristyrelsen, skogsstyrelsen, fiskeristyrelsen, statens naturvårdsverk, kommerskollegium, överstyrelsen för ekonomisk försvarsberedskap, bostadsstyrelsen, statens nämnd för samlingslokaler, statens institut för byggnadsforskning, statens vattenfallsverk, länsstyrelserna i Stockholms, Jönköpings, Malmöhus, Göteborgs och Bohus, Jämtlands samt Norrbottens län, tekniska högskolan i Stockholm, bygglagutredningen, saneringsutredningen, utredningen om ledningsrätt, utredningen om oljeledning, 1967 års rekvisitions- och

¹ Betänkandet har avgetts av regeringsrådet Voldemar Körlof, ordförande, riksdagsledamoten Sven Ekström, f.d. borgarrådet Joakim Garpe, riksdagsledamoten Erik Grebäck, civilingenjören Gustaf Henry Hansson samt riksdagsledamöterna Knut Johansson och Birger Lundström. I utredningsarbetet har som experter deltagit advokaten Michael Hernmarck, professorn Sven-Erik Johansson, andre förbundsordföranden Åke Lindh, auktoriserade revisorn Sigurd Löfgren, civilingenjören Olle Westin och stadsjuristen Erik Gustaf Westman.

förfogandeutredning, Föreningen för samhällsplanering, Svenska kommunförbundet, Svenska landstingsförbundet, Svenska Samernas Riksförbund, Sveriges advokatsamfund, Sveriges Fastighetsägareförbund, Föreningen Sveriges häradshövdingar och stadsdomare, Föreningen Sveriges Kommunala Förvaltningsjurister (FSKF), Samfundet för fastighetsvärdering, Sveriges Industriförbund, Näringslivets Byggnadsdelegation, Sveriges Lantbruksförbund, Sveriges Skogsägareföreningars Riksförbund, Riksförbundet Landsbygdens Folk (RLF), Svenska Kraftverksföreningen, Svenska Elverksföreningen, Svenska Vatten- och Avloppsverksföreningen (VAV), Svenska Kommunal-Tekniska Föreningen (SKTF), Landsorganisationen i Sverige (LO), Tjänstemännens Centralorganisation (TCO), Statstjänstemännens Riksförbund (SR), Sveriges Akademikers Centralorganisation (SACO), Svenska Arbetsgivareföreningen, Svenska Bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Sveriges Jordbrukskassförbund, Svenska Försäkringsbolags Riksförbund, Folksam, Hyresgästernas Riksförbund, Hyresgästernas Sparkasse- och Byggnadsföreningars Riksförbund (HSB), Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO) och Svenska Riksbyggen. Yttranden har vidare kommit in från stadsantikvarien i Stockholm och Stadsmiljögruppen.

Remissinstanserna har bifogat yttranden från ett stort antal myndigheter, tjänstemän och sammanslutningar, bl. a. från handelskamrar, städer, kommuner, kommunalförbund, länsarkitekter, överlantmätare och lantbruksnämnder.

Vissa remissyttranden, exempelvis kommunförbundets och Stockholms stads, är inte enhälliga utan innehåller reservationer.

Sedan utredningens betänkande avlämnats har Kungl. Maj:t den 19 december 1969 med hänsyn till beskaffenheten av utredningens återstående arbetsuppgifter förordnat att dess uppdrag skall anses avslutat. Utredningsarbetet i återstående delar fullföljs inom justitiedepartementet och jag räknar med att en departementspromemoria i ämnet kommer att föreligga under år 1971.

På en punkt har utredningsbetänkandet redan lett till en lagändring. I samband med genomförande av lagen (1970: 246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet infördes nämligen i 1 § första stycket 19 ExL en möjlighet till expropriation vid föreliggande eller befarad grov vanvård av byggnad som till väsentlig del genom uthyrning används för bostadsändamål (SFS 1970: 247).

Vad beträffar betänkandet i övrigt har under remissbehandlingen från flera håll riktats kritik mot utredningens tanke att man skulle tillskapa en ny expropriationslag utan regler om förfarandet. Denna kritik har visst fog. Det kan också erinras om att byggnadslagstiftningen, som har nära samband med expropriationslagstiftningen, f. n. ses över av bygglagutredningen (K 1969: 55). Detta talar för att några mera betydande ändringar i BL inte bör genomföras nu. Å andra sidan

anser jag att många av de förslag till lagändringar som utredningen för fram är av sådan betydelse från samhällsplaneringssynpunkt att de bör tas upp utan onödigt dröjsmål. Dessa överväganden har lett mig till den slutsatsen att vissa angelägna reformer bör genomföras snarast möjligt genom ändringar i ExL och BL medan en mera fullständig reform av expropriationslagstiftningen bör anstå till dess översynen av återstående frågor är avslutad. De frågor jag nu avser att ta upp rör huvudsakligen dels reglerna om expropriation för vissa tätbebyggelseändamål och med anledning av väntad värdestegring dels ersättningsreglerna.

2. Expropriationsändamålen

2.1. Expropriation för vissa tätbebyggelseändamål

2.1.1. Gällande rätt. Huvudparten av de bestämmelser som reglerar marks användning för bebyggande finns i BL. Mark får inte användas för tätbebyggelse utan föregående planläggning. Med tätbebyggelse avses enligt 6 § BL sådan samlad bebyggelse som nödvändiggör särskilda anordningar för tillgodoseende av gemensamma behov. Planläggningen är av två slag, översiktlig planläggning och detaljplanläggning. Den förra hänför sig till grunddragen för markens användning och sker, såvitt gäller de särskilda kommunerna, genom generalplan. Behov av gemensam planläggning för flera kommuner kan tillgodoses genom regionplan. Detaljplanläggning sker genom stadsplan eller byggnadsplan. I stadsplan upptagna byggnadskvarter indelas i särskilda bebyggelseenheter genom tomtindelning. Byggnadsverksamheten inom områden som inte ingår i stadsplan eller byggnadsplan kan regleras genom utomplansbestämmelser.

Det ankommer på kommunen att ta initiativ till upprättande av generalplan och stadsplan samt att besluta om antagande av planen. Detsamma gäller med vissa modifikationer beträffande byggnadsplan. I undantagsfall kan Kungl. Maj:t eller länsstyrelsen ta initiativ till planläggning. Fråga om upprättande av regionplan skall alltid prövas av Kungl. Maj:t. För att bli gällande skall samtliga planer fastställas av antingen länsstyrelse eller Kungl. Maj:t. Sedan plan har blivit fastställd medför den ett stort antal rättsverkningar av olika slag. Bl. a. är det förbjudet att bygga i strid mot planen. Vidare gäller att kommunen i vissa fall har rätt eller plikt att lösa markområden som omfattas av planläggningen. Planläggning kan också medföra skyldighet för markägare att avstå mark utan lösen samt rätt till ersättning för skada som tillfogas fastigheten genom planläggningen.

I 44 § BL finns regler om *z o n e x p r o p r i a t i o n*. Detta institut, som infördes år 1953, är avsett för stadsombyggnad. Kungl. Maj:t kan

ge tillstånd till zonexpropriation om, med hänsyn till allmänna samfärdseln eller kravet på ändamålsenlig bebyggelse, behov föreligger av en genomgripande ombyggnad, dvs. en verklig förnyelse av byggnadsbeståndet eller en del av detta. Ombyggnadsbehovet skall avse ett större område. Något minimimått har inte angetts i lagen, men av motiven framgår att det åtminstone i regel inte kan bli fråga om mindre områden än sådana som omfattar ett eller flera byggnadskvarter. Ombyggnaden skall vara av sådan art att den inte lämpligen kan företas på annat sätt än i ett sammanhang. Vidare krävs att fråga skall ha väckts om antagande eller ändring av stadsplan för området. Zonexpropriation kan komma i fråga även beträffande annan mark än den som direkt berörs av saneringsåtgärderna under förutsättning att marken ligger inom saneringsområdet eller i dess omedelbara närhet och att den som direkt följd av stadsombyggnaden kan väntas undergå väsentlig värdeökning. Slutligen kan institutet tillämpas även på särskild rätt till mark som redan är i kommunens ägo.

Tomtexpropriation, som regleras i 45 § BL, kan användas för att få till stånd bebyggelse i överensstämmelse med stadsplanen i fall då reglerna om zonexpropriation inte är tillämpliga. Tillstånd meddelas av Kungl. Maj:t. Expropriationen kan avse mark inom byggnadskvarter som inte är bebyggd i huvudsaklig överensstämmelse med stadsplanen. En ytterligare förutsättning är att planen inte kan väntas bli genomförd inom skäligen tid utan kommunens ingripande. Det krävs därför viss utredning angående tomtägarrens subjektiva förhållanden. För att inlösen skall få ske måste vidare stadsplanearbetet ha avancerat så långt att det kan bli fråga om åtminstone villkorlig fastställelse av planen. Tomtexpropriation kan också tillämpas i fråga om särskild rätt som besvärar kommunen tillhörig mark och hindrar eller försvårar stadsplanens genomförande. Kan syftet med en tomtexpropriation vinnas genom att kommunen endast löser på marken uppförd byggnad för rivning kan tillstånd lämnas till det. Med hänsyn till kravet på utredning om tomtägarrens subjektiva förhållanden har tomtexpropriation tillämpats ganska sällan. Institutet anses på kommunalt håll vara opraktiskt.

Tomtbildningsexpropriation, som regleras i 46 och 47 §§ BL, kan äga rum beträffande mark inom stadsplanlagt område där tomtindelning har fastställts. Om särskilda delar av en tomt är i olika ägares hand har var och en av dessa enligt 46 § rätt att inlösa övriga i tomtens ingående markområden. För det fall att två eller flera markägare vill lösa de övrigas områden finns särskilda regler om företrädet dem emellan. Har inte inom ett år efter det att tomtindelning fastställdes ägare av tomtedel väckt talan om inlösen av återstoden av tomten eller har sådan talan inte lett till att tomten förenats i en ägares hand, har kommunen enligt 47 § rätt att lösa hela tomten. Tomtbild-

ningsexpropriation kräver inte Kungl. Maj:ts prövning. Enligt lagen (1970: 992) om ändring i byggnadslagen (1947: 385) skall 46 § BL upphöra att gälla den 1 januari 1972, då fastighetsbildningslagen (1970: 988) träder i kraft. Bestämmelsen ersätts då av regler i 8 kap. 4 § nyssnämnda lag, vilket bl. a. innebär att inlösningsfrågor skall prövas vid fastighetsregleringsförrättning i stället för som f. n. vid domstol. Bestämmelser om lösningsrätt för kommunen när de skilda delarna av tomten inte har förenats hos en delägare bibehålls i 47 § BL.

Enligt 1 § första stycket 7 jämförd med 99 § första stycket ExL kan staten eller kommun, inom vars område marken är belägen, beviljas rätt till expropriation för att inom bebyggt område vid järnvägsstation, hamnplats eller fiskeläge eller på annan ort med större sammanträngd befolkning åstadkomma tryggade bostadsförhållanden. Bestämmelsen är enligt 99 § andra stycket tillämplig endast på område bebyggt med böningshus som tillhör annan än markens ägare, och sedan expropriation har skett har husens ägare rätt att förvärva eller få nyttjanderätt till den mark som hör till deras hus.

Expropriation för fri tomtmarknad regleras i 1 § första stycket 16 förra ledet och 111 § ExL. Detta expropriationsändamål tillkom år 1949 efter förslag från markutredningen (SOU 1948: 4) och har till speciellt syfte att bryta markmonopol. För dess tillämpning i stort krävs att marken skall vara erforderlig för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordningar. Något krav på föregående planläggning uppställs inte. Vidare får förhållandena inte vara sådana att marken även utan expropriation kan sägas vara tillgänglig för angivna ändamål på skäliga villkor. Den enskilde markägaren skall sålunda sakna vilja eller förmåga att exploatera eller låta exploatera marken på sådant sätt. Denna förutsättning kan sägas vara för handen om marken inte upplåts i en omfattning som svarar mot behovet. Detsamma gäller om mark visserligen står till förfogande för tätbebyggelse och därmed sammanhängande anordningar men detta inte är fallet med de lämpligaste platserna eller marken inte upplåts till rimliga priser och på villkor som även i övriga hänseenden kan bedömas som skäliga. Bestämmelserna har huvudsakligen avseende på obebyggd eller glesbebyggd mark. Även om lagrummet med hänsyn till vissa uttalanden vid dess tillkomst bör tolkas med försiktighet är dess avfattning så elastisk att det är formellt möjligt att tillämpa det även på områden som är tätbebyggda i BL:s mening.

Tomträttsexpropriation, som likaledes tillkom år 1949, regleras i 1 § första stycket 16 senare ledet och 111 § ExL. Tomträttsexpropriation kan användas för att i kommuns ägo överföra mark, som inte är tätbebyggd, för upplåtelse med tomträtt. Det krävs inte att marken omfattas av stadsplan eller byggnadsplan. För expropriationsrätt räcker det i huvudsak med att kommunen förklarar sig ha för avsikt

att upplåta marken med tomträtt. I bakgrunden måste dock ligga att marken behövs för en planmässig utveckling av kommunen över huvud taget. Ändamålet med expropriationsrätten är enligt förarbetena att "garantera att, såvitt angår tillgången på mark, bebyggelseplanen för samhället kan förverkligas enligt sin tanke" (prop. 1949: 184 s. 73).

Frågor om bebyggande av mark hänger intimt samman med frågor om anordnande av trafikleder och andra allmänna platser som skall betjäna bebyggelsefastigheterna. Enligt 1 § första stycket 2 ExL kan expropriation ske bl. a. för allmän väg på landet eller i stad, för järnväg eller spårväg för allmän trafik. Bestämmelser om expropriation för trafikleder och andra allmänna platser inom tätbebyggelseområden finns emellertid främst i BL. Enligt 18 och 41 §§ första styckena BL får kommun när den begär det lösa in mark som enligt fastställd generalplan eller stadsplan är avsedd till trafikled, gata eller annan allmän plats. Enligt andra styckena samma paragrafer får kommunen vidare lösa till sig sådan mark som enligt samma slags planer inte är avsedd till enskilt bebyggande. Som förutsättning härför gäller dock att markens användning för avsett ändamål inte ändå kan anses säkerställd. Skulle marken redan tillhöra kommunen kan denna vid behov i stället enligt 18 och 41 §§ tredje styckena lösa särskild rätt som besvärrar marken. Enligt 19, 20, 42 och 43 §§ BL har kommun rätt att under vissa förutsättningar ta i anspråk allmän eller enskild väg utan ersättning, om vägen ingår i mark som enligt fastställd generalplan eller stadsplan skall användas till trafikled, gata etc. I sällsynta undantagsfall kan viss ersättning utgå vid ianspråktagande av vägmark enligt 20 eller 43 §. Slutligen kan kommun enligt 18 a och 41 a §§ BL i erforderlig omfattning lösa till sig servitut eller nyttjanderätt till mark som enligt fastställd generalplan eller stadsplan skall utnyttjas för allmän trafikaneläggning eller allmän ledning men som inte får lösas enligt 18 eller 41 § första stycket. Utöver de nu berörda fallen kan nämnas att det enligt 70 § BL finns viss möjlighet att ta i anspråk mark inom planlagt område utan ersättning i de s. k. markexploatörsfallen, dvs. när stadsplan läggs över område som är i en ägares hand. Även beträffande område under byggnadsplan finns liknande möjligheter (112 och 113 §§). Bestämmelserna avser främst mark som behövs för gata eller annan allmän plats. I detta sammanhang kan erinras om att möjligheterna att tillgodose behov av gemensamma anläggningar har ökat väsentligt genom tillkomsten av lagen (1966: 700) om vissa gemensamhetsanläggningar. Denna bygger i princip på frivillig samverkan mellan de berörda fastighetsägarna. Viss möjlighet finns dock att tvångsvis få en fastighet ansluten till gemensamhetsanläggning.

I anslutning till bestämmelserna i ExL och BL kan erinras om att kommunerna har möjlighet att tvångsvis förvärva mark genom förköp enligt förköpslagen (1967: 868). Genom förköp kan kommunen

i anslutning till en fastighetsförsäljning mellan enskilda parter inträda som förvärvare av egendomen på de villkor parterna har avtalat. Förköpsrätt får enligt 1 § utövas beträffande sådan fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen behövs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. Från förköpsrätt undantas bl. a. vissa mindre fastigheter samt försäljningar mellan nära anhöriga (3 §).

Förköpslagen syftar i första hand till att ge kommunerna bättre möjligheter att förvärva mark för tätbebyggelse (prop. 1967: 90 s. 72). I första hand kommer obebyggd och glesbebyggd mark i fråga för förköp, men också sådan mark som behövs för city- och bostadssanering angavs vid lagens tillkomst vara av intresse i sammanhanget. Betydande kategorier av fastigheter ansågs emellertid helt falla utanför kommunens intresseområde, nämligen fastigheter inom sådana områden där markanvändningen inte kommer att ändras inom överskådlig tid. Hit hör i stor utsträckning mark som används och för framtiden skall användas för jordbruk och skogsbruk, villa- och egnahemsbebyggelse samt fritidsbebyggelse. Utanför kommunernas intresseområde ansågs i regel också falla sådana bostads- och industriområden beträffande vilka några mera betydande ombyggnadsbehov inte kan väntas uppkomma under överskådlig framtid. Förköpsinstitutet utformades med utgångspunkt i dessa allmänna bedömanden. Eftersom ett av huvudsyftena med en kommunal förköpsrätt skulle vara att underlätta för kommunerna att i mycket god tid, dvs. innan några mera betydande prisstegringstendenser med anledning av förväntningar om tätbebyggelse slagit igenom, förvärva mark som bjuds ut på öppna marknaden och ligger inom kommunens intresseområde, ansågs det inte lämpligt att ställa upp så stränga krav på aktualitet i fråga om markbehov som gäller enligt den nuvarande expropriationslagstiftningen. Vid utformningen av reglerna anknöts i stället till ett av markutredningen år 1949 framlagt förslag till ändring i ExL.

Vid prövningen av om förutsättning föreligger att utöva förköpsrätt enligt 1 § förköpslagen skall inriktningen av den kommande samhällsutvecklingen och behovet av mark för olika ändamål bedömas. Departementschefen anförde härom följande.

Är det fråga om ett område beträffande vilket generalplan upprättats och antagits av vederbörande kommunala organ och är den aktuella marken enligt planen avsatt för bostads- eller industribbyggelse eller sådana ändamål som trafikleder, allmänna platser, fritidsområden m. m. bör förutsättning för att utöva förköpsrätt i allmänhet föreligga. Bedömningen bör utfalla på samma sätt om området i antagen regionplan avsatts för angivna ändamål. Skulle stadsplan eller byggnadsplan för området vara under utarbetande bör detta förhållande kunna utgöra tillräcklig grund för kommunen att få förköpsrätt till den mark som planen är avsedd att omfatta. Även om planlägningsarbetet ej fortskridit så långt att vare sig general- eller regionplan upprättats eller förslag till detaljplan föreligger, bör förköpsrätt kunna utövas om marken med hänsyn till belägenhet och kommunens utveckling kan antas behövas

för ifrågavarande ändamål. Anspråken på den sannolikhetsbevisning som kommunen har att prestera för att få inträda genom förköp bör inte få sättas alltför högt. Ett påstående som inte är underbyggt av någon utredning att viss mark krävs för tätbebyggelse är å andra sidan givetvis inte tillräckligt. Lämpligt underlag för bedömningen i sådana fall då varken översiktliga eller detaljerade planer föreligger kan vara t. ex. befolkningsprognoser, bostadsbyggnadsprogram eller industriutvecklingsplaner.

Det ansågs inte finnas någon anledning att utöver vad som ligger i det sagda begränsa förköpsrätten med hänsyn till den tid som kan komma att förflyta till dess marken exploateras. Om utvecklingen med tillräcklig grad av sannolikhet kan överblickas för avsevärd tid framåt, får förköp ske även om det skulle dröja lång tid innan ändringen i markens användning blir aktuell.

2.1.2. Utredningen. Utredningen behandlar inledningsvis det nutida samhällsbyggandets struktur och omfattning. Därvid framhålls att den tekniska utvecklingen har gått starkt framåt, inte minst i fråga om kommunikationer, och att människornas anspråk på trivsamma bostads- och arbetsmiljöer samtidigt har ökat. Både planeringsmyndigheter och byggherrar har därför ställts inför tvånget att tillgodose behov och önskemål åt vilka man tidigare inte ägnade större uppmärksamhet. Detta har tvingat fram en omfattande planering efter nya villkor och önskemål. Trafiklederna har fått en starkt styrande inverkan och större serviceinrättningar, såsom affärscentra, skolor och sjukhus, intar en framskjuten plats. Krav på lekplatser, parker och andra friområden samt ökade utrymmesbehov för olika ändamål har medfört att själva huskropparna numera i regel tar upp en mindre del av bebyggelseområdena än tidigare. För att genomföra en rationell trafikplanering måste man ibland ta i anspråk även mark inom byggnadskvarter genom att förlägga trafikområden och trafikanordningar av olika slag över eller under byggnaderna. Dispositionsrätten till marken behöver därför kunna skiftas i flera plan. Även många andra behov, exempelvis beträffande vattenförsörjning, avlopp, uppvärmning, biluppställning och varudistribution, tillgodoses i många fall bäst genom större för flera fastigheter gemensamma anordningar. Allt detta gör att man inte längre kan betrakta bebyggelsen inom varje fastighet som en enhet för sig. Utredningen framhåller att planläggning och byggande numera tar sikte inte bara på att skapa lämpliga fastighetsenheter utan också och kanske i första hand på att kvarteren skall bli lämpliga bebyggelseenheter. I växande grad får man också räkna med större enheter än kvarter. Förändringar i byggnadstekniken beträffande såväl bostadshus som industribyggnader samt kraven på trivsamma bostads- och arbetsmiljöer har haft till följd att större markytor än tidigare behövs för att ändamålet med bebyggelsen skall kunna tillgodoses.

Utredningen belyser med statistiska uppgifter byggnadsverksamhetens tilltagande intensitet och konstaterar under hänvisning till vissa beräkningar av 1965 års långtidsutredning och bostadsbyggnadsutredningen att åtskilliga omständigheter talar för att nybyggnads- och anläggningsverksamheten i landet även framgent kommer att hållas på en mycket hög nivå. En betydande del av de närmaste årtiondenas nyproduktion av byggnader och anläggningar kommer att äga rum på områden som inte alls eller i varje fall bara i begränsad omfattning har utnyttjats för bebyggelse tidigare. Det föreligger emellertid också stort behov av att förnya byggnadsbeståndet inom delar av tätorterna där det finns äldre bebyggelse och få till stånd en trafikteknisk upprustning av sådana områden och förse dem med serviceanordningar av skilda slag. Allt detta gör enligt utredningen att man får räkna med ett betydande nybyggande och omfattande nyanläggningar under de närmaste decennierna även inom förut tätbebyggda områden.

Den redovisade utvecklingen innebär enligt utredningen att behovet av mark och utrymme för samhällsbyggnadsändamål fortlöpande ökar starkt. Trots att landet är glest befolkat medför tätortsexpansionen regionalt och lokalt en rad svårbemästrade och svårlösta problem, inte minst vad gäller möjligheterna att tillgodose det växande markbehovet och sörja för att tillgängliga markresurser disponeras på ändamålsenligt sätt. Den areella tillväxten av tätorternas bebyggelse är i regel betydligt större än befolkningsökningen, främst beroende på en genom välstandsutvecklingen höjd utrymmesstandard. Som ett mått på det ekonomiska värdet av den mark som används för bebyggelse anför utredningen att råmarkskostnaden för ett års bostadsbyggande om 100 000 lägenheter uppskattas till ca 200 milj. kr., räknat i 1967 års priser. Markkostnaderna för kommersiell bebyggelse torde vara betydligt större, bl. a. beroende på att sådan bebyggelse i stor utsträckning sker inom områden som redan i dag utnyttjas för tätbebyggelse. Till markkostnaderna för själva husbyggandet och de anordningar som hör till bebyggelsen bör vidare läggas kostnaderna för mark för vissa trafik-anordningar och större friområden m. m.

Utredningen diskuterar härfter kommunernas behov av befogenheter med avseende på tätbebyggelsemark samt nuvarande möjligheter att tillgodose detta behov. Ett samhällsbyggande av den art och omfattning som beskrivits nyss för oundgängligen med sig kostnader till så betydande belopp att de inte kan undgå att påverka samhällsekonomin totalt sett. Både med hänsyn härtill och till kravet på ändamålsenlig bebyggelse är det enligt utredningen nödvändigt att verksamheten kan planläggas och genomföras rationellt. En grundläggande förutsättning för att så skall kunna ske är att mark står till förfogande för avsett ändamål på rätt plats och vid planerade tidpunkter. Utredningen erinrar i detta sammanhang om att statsmakterna förbereder

en mera målmedveten riksplanering som syftar till en från hela landets synpunkt önskvärd lokalisering. Mot denna bakgrund anser utredningen att kommunerna måste ha så vittgående befogenheter med avseende på tätbebyggelsemarken och dess utnyttjande att de kan bestämma när bebyggelse skall komma till stånd inom olika delar av samhället och i samband med bebyggelseplaneringen påverka bebyggelsens utformning. Det är vidare angeläget att kommunen kan förfoga över mark på sådant sätt att förutsättningar skapas för priskonkurrens i byggnadsproduktionen och att rationella produktionsformer gynnas. Kommunen måste också ha möjlighet att på ett smidigt sätt tillgodose krav på skiktning av dispositionsrätten till fastigheterna i flera plan, utförande av gemensamhetsanläggningar o. d. Utredningen framhåller vidare att det är viktigt att kommunen kan ingripa inte bara när nya markområden skall tas i anspråk för bebyggelse och när mera omfattande saneringsåtgärder e. d. skall företas. Kommunen bör ha möjlighet att styra utvecklingen fortlöpande, så att angelägna önskemål om förbättringar i stadsplanestandard, fritidsutrymmen, friyor etc., som inte kan tillgodoses annat än i ett större sammanhang, inte hindras eller fördröjs, vilket kan bli fallet om saneringsingripanden sker punktvis i befintlig tätbebyggelse.

Utredningen erinrar om att kommunerna redan nu har åtskilliga befogenheter när det gäller att reglera tillkomsten och vidareutvecklingen av tätbebyggelse. Kommunen kan sålunda ta initiativ till och ombesörja såväl förstagångsplanläggning för bebyggelse som ändringar i existerande bebyggelseplan. Kommunen handhar också förmedlingsverksamhet i fråga om statliga bostadslån, vilket ger den vissa möjligheter att påverka samhällsbyggnadsprocessen. Vidare kan kommunen i åtskilliga situationer skaffa sig nödvändiga befogenheter med avseende på marken tvångsvis genom att utöva förköpsrätt eller genom expropriation. Bortsett från förköpsrätten, vars användbarhet begränsas av att den inte kan utnyttjas annat än när markägaren frivilligt har avyttrat sin fastighet, är alla de medel som står till kommunens förfogande företrädesvis inriktade på situationer när ett råmarksområde exploateras eller när redan tätbebyggda områden omedelbart eller inom en nära framtid skall förnyas eller byggas om. Det kan enligt utredningen ifrågasättas om de ens i sådana situationer fungerar fullt tillfredsställande från samhällsbyggandets synpunkt. Vad gäller förhållandena mellan de tillfällen när nyexploatering eller mera omfattande saneringsåtgärder skall genomföras anses nuvarande lagstiftning, trots de påtagliga förbättringar som successivt har tillskapats, inte ge tillräckliga möjligheter att påverka och styra bebyggelseutvecklingen. Detta har hittills i första hand drabbat de största städerna, men med den snabba takt som kännetecknar urbaniseringen i dagens Sverige torde samhällsutbyggande och stadsförnyelse under de närmaste årtiondena

bli en första rangens angelägenhet för ett stort antal tätorter i landet.

Enligt utredningen står två möjligheter till buds för att tillgodose kommunernas behov av ökade befogenheter med avseende på tätbebyggelsemark. Den ena är att kommunerna genom lag generellt får sig tillförsäkrade erforderliga befogenheter i fråga om all mark inom bebyggelseområden eller i fråga om mark inom tätbebyggelse av viss typ. Den andra är att kommunerna förvärvar den mark som behövs och då även får möjlighet att tvångsvis förvärva äganderätt till marken.

Metoden att genom generella lagregler tillförsäkra kommunen erforderliga befogenheter i fråga om marken har enligt utredningen den fördelen att den ställer sig relativt förmånlig från kommunal investerings-synpunkt. Lagreglerna om kommunernas befogenheter med avseende på mark som är avsedd för tätbebyggelse är emellertid redan nu mycket omfattande och svåröverskådliga. Åtgärder som går ut på att ytterligare vidga och komplicera de många specialbestämmelserna på området skulle otvivelaktigt göra regelsystemet ännu svårare att överblicka och orsaka många tolkningsproblem. Vidare växlar behovet av befogenheter från fall till fall. För att fylla sitt syfte borde därför en lagstiftning av denna karaktär utformas så att den ger kommunen möjlighet att pålägga viss eller vissa fastighetsägare förpliktelser som inte vilar på övriga fastighetsägare i kommunen. I så fall torde det emellertid visa sig nödvändigt att ge fastighetsägare och andra som lider skada till följd av åtgärderna rätt till ersättning. Trots detta skulle kommunens åtgärder i många fall mötas av stark ovilja hos dem som drabbades av dem. Vidare skulle administrationen av reglerna bli omfattande och svårbe-mästrad. Nödvändigheten av att i lagen noga avgränsa de fall där ingripande får ske gör dessutom att lagstiftningens effektivitet kan betvivlas. De nu anförda skälen talar enligt utredningen för att man om möjligt bör söka sig fram på andra vägar när det gäller att tillförsäkra kommunerna de befogenheter som krävs för att lösa bebyggelseproblemen.

Metoden att kommunen förvärvar den mark som behövs och får expropriationsmöjlighet för ändamålet erbjuder enligt utredningen uppenbart inte lika stora lagstiftningstekniska svårigheter men ställer, om den skall genomföras konsekvent, stora krav på kommunernas ekonomi. Kommunerna förvärvar redan nu mark för samhällsbyggande i väsentlig omfattning. Av de uppgifter om kommunernas inköp av fastigheter som markpolitiska utredningen har redovisat (SOU 1964: 42 s. 12) framgår att kostnaderna för fastighetsförvärv under åren 1958—60 motsvarade omkring 10 % av kommunernas totala investeringar. För åren 1960—62 ökade andelen till omkring 15 %. År 1962 redovisades i den officiella statistiken kommunala inköp av fastigheter för drygt 410 milj. kr. Under de därpå följande åren har kommunernas utgifter för fastighetsköp praktiskt taget oavbrutet stigit för att år 1967 uppgå till 1 245 milj. kr. Ökningstakten har varit väsentligt snabbare beträffande reglerings-

och saneringsfastigheter än beträffande övriga fastighetstyper. Utgifterna för förvärv av sådana fastigheter uppgick sålunda år 1964 till 96 milj. kr. och år 1968 till 352 milj. kr. Kommunernas fastighetsförvärv avser emellertid alltså till övervägande del råmarksområden. Ett i många fall trängande ombyggnadsbehov i tätorter och områden med äldre bebyggelse gör dock att man får räkna med en fortsatt stark ökning av de förvärv som avser fastigheter i redan tätbebyggda områden.

Det förhållandet att en aktiv inköspolitik från kommunernas sida vad gäller mark som behövs för samhällsbyggnadsändamål ofrånkomligen för med sig dryga omedelbara utgifter innefattar enligt utredningen inte något avgörande argument mot en sådan politik. Erfarenheten har visat att en svag kommunal markberedskap ofta medför olyckliga konsekvenser såsom markprisstegringar, lokalisering av nya stadsdelar till områden som är lättast åtkomliga och inte till områden som är lämpliga från andra synpunkter, överexploatering, kontorisering av stadsdelar som tidigare utnyttjats för bostadsändamål etc. De markägare som genom saneringsplaner får sin bebyggelserätt ökad vill gärna punktplanera sina tomter så snart som möjligt. De markägare åter som får sin bebyggelserätt minskad försöker i stället uppskjuta plangenomförandet så länge som möjligt genom att reparera och bygga om sina hus. När markägandet är splittrat blir det därför svårt att åstadkomma önskvärd planmässighet i stadsförnyelsen.

Utredningen erinrar om att statsmakterna nyligen har uttalat att den kommunala markpolitiken bör inriktas på förvärv av mark i så stor omfattning att kommunerna får dominerande inflytande över de marktillgångar som inom överskådlig tid kan beräknas bli tagna i anspråk för samhällsbyggandet samt att markberedskapen bör innebära att mark säkerställs för minst tio års byggande (prop. 1967: 100 s. 179, SU 100 s. 22, rskr 265). Ett sådant samlat markägande gör det enligt utredningen möjligt att bygga tillräckligt stora enheter och att genomföra nyexploateringen eller stadsförnyelsen på ett rationellt sätt. Bl. a. ökas kommunens möjligheter att på lämpligt sätt samordna byggnadsverksamheten i vad avser gemensamhetsanläggningar, skiktning av förfoganderätten över fastigheterna i skilda plan osv. Den omständigheten att marken vid planläggningen är i en ägares hand medför vidare att värdeminskningar på viss mark uppvägs av motsvarande värdeökningar på annan mark. Risken att förluster drabbar enskilda vid genomförandet av en ändrad bebyggelseplan minskar avsevärt liksom möjligheterna för enskilda att slumpvis göra stora vinster på grund av ökad byggnadsrätt.

Utredningen framhåller att kommunerna bör förvärva mark inte bara inom ytterområden utan också inom redan bebyggda områden, även sådana med centralt läge. För att kunna styra bebyggelseutvecklingen inom sådana områden behöver kommunerna i mycket god tid förbereda saneringsåtgärderna och ha säkerhet för att det uppgjorda programmet kan

genomföras. Inte sällan förutsätter detta att marken kan förvärfvas på tidigt stadium. Områden med centrumkaraktär har en särskild förmåga att attrahera verksamheter, människor och trafik, vilket skapar ett återkommande ombyggnadsbehov. Kommuncerna har därför enligt utredningen i fråga om sådana områden ett välgrundat behov av att förvärva marken i god tid innan ombyggnadsåtgärderna aktualiseras. Ett motsvarande behov av markförvärv finns beträffande områden med äldre bostadsbebyggelse utanför den egentliga stadskärnan. Behovet hänför sig i detta avseende företrädesvis till områden bebyggda med flerfamiljshus. Intresset av markförvärv inom områden med egnahemsbebyggelse är i regel avsevärt uttunnat och torde knappast göra sig gällande tillräckligt starkt annat än när sådana områden är i behov av genomgripande förnyelse eller behöver tas i anspråk för helt nya ändamål.

Kommunägd mark kan utnyttjas på flera olika sätt. Vid behandlingen av den kommunala markpolitikens inriktning har från statsmakternas sida uttalats att kommunerna sedan de förvärvat mark och ställt den i ordning för bebyggelse helst inte bör sälja marken utan företrädesvis upplåta den med tomträtt. Härvid har påpekats bl. a. att tomträttsupplåtelse erbjuder betydande fördelar just i de expansiva kommuner där en aktiv markpolitik är mest angelägen. För kommuner som en gång satsat stora summor på markförvärv för nyexploatering eller ombyggnadsåtgärder kan det enligt utredningen vara klokt att inte släppa det grepp om bebyggelsen som de därigenom har skaffat sig. Tomträttsinstitutet ger goda möjligheter att förverkliga en sådan målsättning. Också från den enskildes synpunkt kan tomträtten erbjuda fördelar. Om samhällsbyggandet skall kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt måste markägarintressena underordna sig helhetens intresse. Var bebyggelserätten kommer att öka eller minska beror därför ofta på omständigheter som fastighetsägarna inte har möjlighet att påverka. Om marken är upplåten med tomträtt neutraliseras de verkningar den förändrade bebyggelserätten får för markvärdena. Inom områden där bebyggelserätten och därmed också markvärdet minskar kan tomträtthavarna påkalla sänkning av avgälden, medan det inom områden där bebyggelserätten ökar med stegrade markvärden som följd finns möjlighet att höja avgälden.

Det kan alltså enligt utredningen anses fastslaget att kommunernas behov av ökade befogenheter i fråga om tätbebyggelsemark bäst tillgodoses genom att de skaffar sig äganderätt till den mark som behövs och får expropriationsmöjlighet för ändamålet. Vid den översyn och komplettering av expropriationsreglerna som betingas härav bör inte minst prövas i vad mån det genomgående rätt stränga krav på aktualitet i fråga om markbehov som f. n. upprätthålls i expropriationslagstiftningen är förenligt med önskemålet att behövliga markför-

värv genomförs i god tid innan planerade åtgärder skall komma till stånd.

Bestämmelsen i 1 § första stycket 16 ExL ger kommunerna en omfattande befogenhet att expropriera mark för blivande tätbebyggelse. Erfarenheterna under den tid som bestämmelsen har gällt är mestadels positiva och det råder enligt utredningen inget tvivel om att den är ett värdefullt hjälpmedel i den kommunala markpolitiken. Vid den praktiska tillämpningen har det emellertid visat sig att bestämmelsen inte alltid har varit tillräcklig för att tillgodose behovet av mera långsiktiga markförvärv.

Beträffande mark inom redan tätbebyggda områden är i första hand institutet zonexpropriation av intresse. Detta är särskilt konstruerat för mera omfattande stadsombyggnadsfall och är ofta ett gott hjälpmedel för saneringssträvanden. Enligt utredningen är institutet emellertid i vissa hänseenden inte tillräckligt bl. a. med hänsyn till kraven att det skall vara fråga om ombyggnad på en gång av ett inte alltför obetydligt område och att arbetet skall vara sådant att det inte lämpligen kan utföras annat än i ett sammanhang. Framtida saneringsarbeten kan komma att sträcka sig över lång tid och förutsättningarna för zonexpropriation kommer då inte att vara uppfyllda annat än möjligen i fråga om vissa delar av saneringsområdet. Önskemålet att kommunen under mellantiden har tillräckliga befogenheter beträffande åtminstone den del av marken som inom överskådlig tid — ett eller ett par decennier — skall bli föremål för mera omfattande och från allmän synpunkt betydelsefulla åtgärder är i dessa fall inte mindre utan snarare mera markerat än vid en samtidig ombyggnad av hela området. Trots att kravet på aktualitet tolkas tämligen liberalt vid tillämpning av nuvarande bestämmelser om zonexpropriation torde det knappast kunna tänjas ut över den längre tidrymd som det här kan bli fråga om. I än mindre grad kan detta ske vid tillämpning av övriga bestämmelser i ExL och BL som ger kommunerna befogenhet att ta i anspråk mark inom tätbebyggda områden för samhällsbyggnadsändamål. Dessa bestämmelser tar nämligen sikte på omedelbart aktuella behov och avser dessutom i allmänhet ganska utpräglade specialfall. Av dessa skäl föreligger enligt utredningen ett klart behov av att vidga räckvidden för bestämmelsen om zonexpropriation eller ersätta den med andra bestämmelser som tillgodoser de angivna önskemålen.

Behovet av bestämmelser om expropriation för tätbebyggelseändamål kan enligt utredningen inte bedömas enbart mot bakgrund av de fall när kommunerna behöver förvärva mark för att trygga förverkligandet av samhällets intentioner på längre sikt i fråga om bebyggelseutveckling och markutnyttjande. Expropriationsmöjlighet måste finnas även i mera utpräglade specialfall, avseende bl. a. åtgärder eller före-

tag som skall komma till stånd omedelbart eller i en nära framtid. Praktiskt taget samtliga nu gällande expropriationsbestämmelser som kommunerna har till sitt förfogande tar sikte på åtgärder eller företag som aktualiseras just i stadsbyggnadssammanhang och är av sådan betydelse att expropriationsbefogenhet för ändamålet inte kan undvaras. Också beträffande dessa bestämmelser finns vissa reformbehov vilka dock i huvudsak avser detaljfrågor.

Mot bakgrund av det anförda lägger utredningen fram förslag till allmänna och speciella bestämmelser om expropriation för vissa tätbebyggelseändamål. De allmänna bestämmelserna återfinns i 2 kap. 1 § och de speciella bestämmelserna i 2 kap. 2 § AExL.

Utredningen framhåller att huvudsyftet med bestämmelser om kommuns befogenhet att exproprierar för tätbebyggelseändamål är att göra det möjligt för kommunerna att i tillräckligt god tid skaffa sig den rådighet över tätbebyggelsemark som behövs för att de skall kunna fullgöra sina viktiga mark- och bostadspolitiska uppgifter. Det är enligt utredningen önskvärt att bestämmelserna om expropriationsrätt över lag ges en mera generell avfattning än f. n. Den dynamik som präglar utvecklingen inom samhällsbyggandet medför att bestämmelser som tar sikte på vissa noggrant angivna situationer ganska snart kan komma att framstå som otillräckliga eller rent av föråldrade. Detta medför krav på reformer med korta mellanrum och leder till ett svåröverskådligt regelsystem. Även rent sakliga skäl talar enligt utredningen starkt för att bestämmelserna om kommuns expropriationsrätt bör få en relativt vid avfattning. Kommunernas markbehov gör sig gällande i en mångfald situationer och de företag vilkas genomförande skall kunna tryggas genom bestämmelserna är av skiftande slag. Vidare gäller att behoven kan vara omedelbart aktuella eller ligga förhållandevis långt fram i tiden. Nuvarande stränga aktualitetskrav kan inte upprätthållas för framtiden om expropriationsmöjligheten skall kunna vara till hjälp för kommunerna även när det gäller att sörja för att deras intentioner på längre sikt i fråga om markanvändning och bebyggelse kan genomföras. Beträffande företag som i nuläget kan beskrivas bara i stora drag bör expropriationsmöjligheten garantera kommunen tillräcklig valfrihet från såväl miljömässiga som tekniska och ekonomiska synpunkter när tiden för planläggning inträder. Utredningen anser det med hänsyn till kommunernas ledande och styrande uppgift i fråga om markanvändning och bebyggande nödvändigt att expropriationsbestämmelserna utformas så att kommunerna får företrädesrätt till mark och utrymme som behövs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. Genom reglerna om tomträttsexpropriation och förköpslagen har kommunerna fått viss sådan företrädesrätt. Förköpsrätten bör emellertid kompletteras med möjlighet för kommunen att exproprierar mark då förköpspriset framstår som orimligt högt.

I fråga om råmarksområden bör enligt utredningen för expropriationsrätt inte krävas annat eller mera än att den aktuella egendomen förr eller senare kommer att behöva tas i anspråk för tätbebyggelse, eller med andra ord att egendomen ligger inom kommunens utvecklingsriktning. En uppgift från kommunen att den avser att upplåta mark med to m t r ä t t bör i regel vara tillräcklig och onödiggöra övrig bevisning. Motstående allmänna eller enskilda intressen kan givetvis ibland vara av sådan styrka att en expropriationsansökan inte bör vinna bifall. Utredningen anser det emellertid inte behövligt att i lag uttryckligen begränsa expropriationsbefogenheten med tanke härpå. Den avvägning som måste göras i dessa situationer, bl. a. med hänsyn till föreliggande jordbruks- och skogsbruksintressen, får förutsättas komma till stånd inom ramen för den allmänna bedömning av expropriationens behövlighet som Kungl. Maj:t skall göra. Denna prövning avses liksom f. n. bli föregången av remissförfarande, varvid såväl markägare och andra intressenter som vederbörliga myndigheter får tillfälle att framföra sina synpunkter. Kommunerna bör även framdeles själva få avgöra om exproprierat markområde skall överlätas vidare eller upplåtas med tomträtt, såvida inte expropriation har medgetts för sistnämnda ändamål. Den gällande bestämmelsen om tomträttsexpropriation, som tillskapats i syfte att främja tomträttsinstitutets användning, har på kommunalt håll tillmätts betydande värde. En motsvarighet till denna bör därför ingå bland de allmänna expropriationsbestämmelserna.

I fråga om områden med befintlig tätbebyggelse är kommunens intresse i första hand inriktat, förutom på situationer när ett anspråktagande aktualiseras av omedelbart förestående åtgärder, på områden där mera omfattande ombyggnads- eller anläggningsåtgärder beräknas komma till stånd inom ett eller ett par decennier. Såvitt gäller dessa redan tätbebyggda områden anser utredningen, bl. a. med hänsyn till de betydande investeringar som kan ha gjorts i byggnader och rörelser m. m., att författningstexten bör utformas i överensstämmelse med sålunda föreliggande behov. Någon planläggning i detalj bör inte fordras men väl en linje i kommunens framtidsplanering, uttryckt t. ex. i principprogram, som styrks av en långsiktig markpolitik. Utredningen anser att man bör kunna utgå från att kommunerna omsorgsfullt prövar vilka vägar som är bäst framkomliga, när det gäller så svåra problem och vanligen mycket betydande kostnader som är förenade med ombyggnad och förnyelse av äldre stadspartier.

Mot bakgrund av vad som sålunda har anförts föreslår utredningen att expropriation skall få ske för tomträttsupplåtelse eller eljest för att främja tillkomsten av tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning eller befordra utvecklingen av sådan bebyggelse. För expropriation inom tätbebyggt område föreslås som ytterligare förutsättning

skola gälla, att det med skäl kan antas att området inom överskådlig tid kommer att beröras av byggnads- eller anläggningsåtgärder som är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt eller att det till främjande av planmässigt byggnadsskick eller av annan därmed jämförlig orsak är angeläget att kommunen får rådighet över egendomen.

Utredningen diskuterar tanken att införa regler som ger ägaren av den exproprierade marken företräde vid tomträttsupplåtelse, antingen genom ett slags optionsrätt eller genom begränsning av expropriationen att avse enbart marken och inte byggnaderna. En lagstiftning av sådan innebörd skulle emellertid bli både komplicerad och vidlyftig och utredningen tar därför avstånd från denna tanke. Utredningen säger sig emellertid räkna med att kommunerna ändå kommer att i största möjliga utsträckning låta de tidigare fastighetsägarna sitta kvar i egenskap av tomträttshavare.

Expropriation enligt de föreslagna bestämmelserna bör enligt utredningen få genomföras endast till förmån för kommun och, i likhet med vad som f. n. är fallet, avse endast egendom inom kommunens eget område. Ingår kommunen i kommunblock bör den få exproprieras även inom området för detta block. Ingår kommunen samtidigt i flera block föreslås denna rätt dock inskränkt till det block som kommunens huvuddel tillhör.

De nu redovisade expropriationsbestämmelserna, som har tagits upp i 2 kap. 1 § AExL, torde enligt utredningen väl täcka expropriationsrätten enligt 1 § första stycket 7 och 16 ExL samt 44 § och 45 § första stycket BL. Enligt bestämmelserna torde även kunna inlösas sådan mark som avses med andra lagrum i BL. De kan emellertid inte utan olägenhet ersätta reglerna i 18, 18 a, 41, 41 a och 47 §§ nämnda lag. Dessa innebär nämligen att inlösen i stor utsträckning kan ske så snart det har konstaterats att marken enligt plan (18, 18 a, 41 och 41 a §§) eller fastställd tomtindelning (47 §) är avsedd för det ändamål som anges i lagrummet. Någon prövning av det kommunala behovets styrka i det särskilda fallet görs alltså inte. Det är följaktligen enklare att tillgripa ett inlösningsförfarande enligt dessa lagrum än att söka expropriation enligt de föreslagna allmänna bestämmelserna.

En strävan i utredningsarbetet har varit att så långt som möjligt sammanföra bestämmelserna om tvångsinlösen av fast egendom i en lag. De bestämmelser som det nu är fråga om kan enligt utredningens mening utan olägenhet brytas ut ur sitt nuvarande sammanhang och föras över till den allmänna expropriationslagstiftningen. I samband därmed kan de i viss mån förenklas och göras mer överskådliga. Bestämmelserna i 18, 18 a, 41 och 41 a §§ BL är enligt utredningen otvivelaktigt av stor betydelse för de kommunala strävandena att enkelt och smidigt skaffa mark för åtskilliga med en ändamålsenlig tätbebyggelse sammanhängande anordningar. De bör därför infogas i den nya lagen

på sådant sätt att expropriation anges få ske — även om de föreslagna allmänna bestämmelserna inte är tillämpliga — så snart en kommun begär att inom sitt område få exproprieras mark som i fastställd generalplan eller stadsplan avsetts för annat än enskilt byggande eller som eljest enligt bestämmelse i planen skall kunna användas för allmän trafikaneläggning eller allmän ledning. I sistnämnda båda fall bör expropriationen i likhet med vad som f. n. gäller endast få avse förvärv av erforderlig nyttjanderätt eller servitutsrätt till området. 18 a och 41 a §§ BL innehåller också vissa regler om rätt för fastighetsägare att påfordra inlösen. I likhet med övriga regler av samma slag bör de stå kvar i BL. Även bestämmelserna i 47 § BL är enligt utredningen otvivelaktigt av väsentlig betydelse för kommunens möjligheter att genomföra sina intentioner inom tätbebyggt område och bör därför lämpligen infogas bland reglerna om tätbebyggelseexpropriation. De nu behandlade speciella expropriationsgrunderna har tagits upp i 2 kap. 2 § första stycket 1 och 2 AExL.

2.1.3. Reservationer och särskilt yttrande. Utredningens förslag till bestämmelser om tätbebyggelseexpropriation är inte enhälligt. Tre av ledamöterna har avgett reservationer och en av experterna har i ett särskilt yttrande anfört vissa synpunkter på förslaget i denna del.

Två av utredningens ledamöter, *riksdagsledamöterna Erik Grebäck* och *Birger Lundström*, anför i en gemensam reservation att planerad upplåtelse med tomt rätt enligt deras mening inte bör utgöra separat expropriationsgrund, vare sig i fråga om råmarksområden eller beträffande områden med befintlig bebyggelse. Reservanterna understryker vikten av att kommunerna får möjlighet att driva en aktiv markpolitik och förbättra sin markberedskap. De instämmer också med majoriteten i att ExL och inlösenreglerna i BL inte nu ger kommunerna möjlighet att förvärva erforderlig mark på ett tillräckligt tidigt stadium. De delar majoritetens principiella uppfattning att tillämpningsområdet för bestämmelserna om expropriation för tätbebyggelseändamål bör ges en allmän avgränsning som omfattar de fall när kommunen behöver förvärva mark för att trygga förverkligandet av samhällets intentioner på längre sikt i fråga om bebyggelseutveckling och markutnyttjande. För expropriation inom tätbebyggt område får därvid förutsättas, att den egendom som expropriationen avser inom överskådlig tid, dvs. inom ett eller ett par decennier, kommer att beröras av byggnads- eller anläggningsåtgärder.

Reservanterna tar avstånd från förslaget att göra planerad tomt-rättsupplåtelse till separat expropriationsanledning och föreslår att denna grund för expropriation utgår. En sådan ändring skulle medföra en bättre anknytning till reglerna om kommunal förköpsrätt i förköpslagen. I den allmänna bedömning av expropriationens behövlighet som Kungl. Maj:t skall företa skall även enligt reservanternas uppfattning inkluderas

huruvida markens överförande i kommunens ägo behövs för att främja tillkomsten av tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning eller befordra utvecklingen av sådan bebyggelse. Den allmänna begränsning för expropriationsrättens tillämpningsområde som sålunda förordas tillgodoser enligt reservanternas mening samhällsbyggnadsintresset på ett fullt tillfredsställande sätt, även i tidsmässigt avseende. Bestämmelsen kommer att möjliggöra expropriation på tidigt stadium i fråga om obebyggd eller glesbebyggd mark i anslutning till expanderande tätorter samt beträffande saneringsområden och andra områden där behov av att omdana bebyggelsen gör sig gällande.

Reservanterna framhåller att det enligt nu gällande expropriationslagstiftning i samtliga fall då expropriationstillstånd söks hos Kungl. Maj:t krävs utredning som visar att marken behövs för tätbebyggelseändamål. Sådan utredning fordras sålunda även när det är fråga om tillämpning av bestämmelsen i 1 § första stycket 16 ExL om expropriation av mark som inte är tätbebyggd för upplåtelse med tomträtt. Enbart uppgift från kommunen att den avser att upplåta mark med tomträtt är inte tillfyllest. Reservanterna är av den bestämda uppfattningen att bevisning rörande ändamålet måste vara ett grundläggande och från rättssäkerhetssynpunkt oundgängligt krav även i fortsättningen. Vad majoriteten anför om att ett generellt och opreciserat besked från kommunen om avsikt att upplåta mark med tomträtt i och för sig skall vara tillräckligt och onödiggöra övrig bevisning innebär enligt reservanterna ett klart och omotiverat avsteg från gällande principer. En svaghet med förslaget att ha tomträttsupplåtelse som särskild grund för expropriation ligger även däri att en kommun som åberopar denna expropriationsgrund måste långt i förväg binda sig för att upplåta den exproprierade marken med tomträtt. Någon valfrihet för kommunen blir det då inte tal om, vilket bl. a. kan innebära kommunalekonomiska konsekvenser. Med majoritetens förslag kan man enligt reservanterna till och med ifrågasätta om Kungl. Maj:ts tillståndsprövning får någon reell mening. Detta ter sig särskilt anmärkningsvärt mot bakgrund av att förslaget om tomträtt som särskild grund för expropriation inte är nödvändigt för att tillgodose samhällsbyggandets krav.

Reservanterna anför även vissa synpunkter på frågan om lämpligheten av att upplåta mark med tomträtt. Sådan upplåtelse kan i många fall underlätta framtida ändringar i markanvändningen, trafiktekniska omläggningar m. m. Tomträtten medför dessutom att markens värdestegring till en del tillfaller kommunen. Däremot är det inte så att markvärdestegringen dämpas eller förhindras, vilket bl. a. markpolitiska utredningen har konstaterat. Användningen av institutet tomträtt är också förenat med icke oväsentliga svårigheter. Sålunda uppkommer problem i samband med framtida sanering om tidpunkten för omreglering helt eller delvis inte sammanfaller med utgången av uppsägningsperioderna

för aktuell tomträttsmark. I likhet med motsvarande fall med äganderättsmark kan expropriation då bli nödvändig. Vidare är det viktigt att de periodvis återkommande avgäldshöjningarna inte får en markprisstegrande effekt. Att reservanterna inte anser att upplåtelse med tomt rätt skall utgöra separat expropriationsgrund betyder dock inte att de är emot denna upplåtelseform. Tomträttsinstitutet utgör i många fall ett värdefullt hjälpmedel i kommunernas markpolitik. Grundkravet för expropriation bör emellertid alltid vara att marken bevisligen är avsedd att främja tillkomsten av tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning eller befordra utvecklingen av sådan bebyggelse.

Den tredje ledamoten, *civilingenjören Gustaf Henry Hansson*, anför i sin reservation att han inte biträder förslaget om utvidgning av möjligheterna att expropriera för tätbebyggelse och därmed sammanhängande anordningar. Han erinrar om ett i utredningens direktiv åberopat riksdagsuttalande från år 1949, där riksdagen understryker vikten av att en lagstiftning vilken så djupt som expropriationslagstiftningen griper in i den enskildes rättssfär utformas med största möjliga precision. Detta är enligt Hanssons mening ett mycket väsentligt krav, som på ett oroväckande sätt har åsidosatts av majoriteten. Härigenom har väsentliga enskilda intressen satts på spel utan att behovet därav kan sägas vara på ett övertygande sätt dokumenterat. De kommunala befogenheterna när det gäller att reglera tillkomsten och vidareutvecklingen av tätbebyggelse är enligt Hansson synnerligen betydande. Enligt hans mening har majoriteten inte övertygande kunnat visa att dessa befogenheter inte väl förslår för en kommun som klokt och förutseende planerar sin nyexploaterings- och saneringsverksamhet och i tid skaffar sig en god markberedskap. Det förhållandet att vissa kommuner har försummat sina åligganden i dessa avseenden bör inte få tas till intäkt för att ge alla kommuner en i det närmaste obegränsad expropriationsbefogenhet till tätbebyggelsemark. De förutsättningar för expropriationstillstånd som förslaget uppställer är så allmänt hållna att det i praktiken knappast krävs annat eller mera än att kommunen anger ett önskemål att få förvärva marken genom expropriation. Hansson anser att majoriteten underskattar den enskilda initiativkraften och förmågan när det gäller saneringsverksamhet. Vidare menar han att majoriteten över-skattar tomträttsinstitutets värde som instrument för de kommunala strävandena att styra bebyggelseutvecklingen. Han ansluter sig av angivna skäl inte till det förslag till utformning av 2 kap. 1 § AExL som utredningen lägger fram utan förordar att bestämmelsen utformas så att den i sak överensstämmer med gällande rätt.

En av utredningens experter, *advokaten Michaël Hernmarck*, har i ett särskilt yttrande belyst vissa konsekvenser av utredningens förslag och angett i vilka avseenden han hyser betänkligheter mot den lagtekniska utformningen. Beträffande expropriation för tätbebyggelseända-

mål anför Hernmarck bl. a. att den fråga som i första hand uppställer sig gäller i vad mån kommunens möjligheter att till sig överföra mark för sådant ändamål bör ytterligare vidgas och i vilken mån den enskilde markägarens möjligheter till medverkan vid utbyggnaden skall beaktas. F. n. är det vanligt att exploateringen av mark i enskild regi sker i nära samarbete med planmyndigheterna och genomförs genom exploateringsavtal mellan kommunen och markägaren, där denne verkställer utbyggnaden och överlämnar den publika marken till kommunen utan vederlag. Av den lagtext utredningen föreslår framgår enligt Hernmarck inte klart om den enskildes vilja och förmåga att genomföra tätbebyggelsen skall beaktas vid prövningen av en expropriationsansökan. Motiven synes inte lämna något utrymme för tillståndsmyndigheten att avslå en ansökan från kommunen om expropriation av obebyggd mark av det skälet att markägaren visar sig äga resurser att själv förverkliga den avsedda bebyggelsen. Hernmarck anser det därför angeläget att framhålla, att den föreslagna bestämmelsen i 2 kap. 1 § AExL inte är avsedd att innefatta en alldeles ovillkorlig expropriationsbefogenhet i fråga om obebyggd mark. Allmänintresset kan visserligen tänkas föranleda att tillstånd bör lämnas även för det fall att ägaren har styrkt sin vilja och förmåga att exploatera marken. Därvid måste emellertid de faktorer konkretiseras, som kan föranleda bifall till framställningen. I annat fall kan enligt förslagets innebörd ansökningen komma att avslås. De i lagförslaget angivna rekvisiten att tätbebyggelsen skall främjas eller befordras för att tvångsinlösen skall medges utesluter således inte att ägarens vilja och förmåga beaktas vid prövningen. Utredningen hade emellertid i detta hänseende bort lämna ett mera vägledande besked än den har gjort.

Beträffande expropriation för tomträttsupplåtelse crinrar Hernmarck om att lagrådet vid tillkomsten av bestämmelsen i gällande lag om tomträttsexpropriation bestämt avvisade tanken på ett sådant expropriationsändamål. De skäl som anfördes av lagrådet äger enligt Hernmarck alltså sin giltighet. Det är en för expropriationslagstiftningen i övrigt främmande tanke att själva formen för en efter äganderättsövergången aktualiserad upplåtelse av marken skall utgöra skäl för tvångsinlösen. Tomträttsexpropriation har inte förekommit i någon nämnvärd omfattning. Detta slags inlösen torde i huvudsak ha begärts i fall där kommunen tvekat om möjligheten att få medgivande till tvångsinlösen med stöd av 1 § första stycket 16 ExL i övrigt. Förslaget till 2 kap. 1 § AExL i kombination med den föreslagna värdeutjämningsexpropriationen medför enligt Hernmarck att ägaren av obebyggd mark i praktiken knappast kan värja sig mot kommunens anspråk på att tvångsförvärva mark som är avsedd att tätbebyggas. Utrymmet för beaktande av ägarens vilja och förmåga att själv bebygga marken blir därmed illusoriskt i en omfattning som inte torde ha varit avsedd. Vad

beträffar mark som förut är tätbebyggd krävs för expropriationsmedgivande bl. a. att marken inom överskådlig tid kommer att beröras av byggnads- eller anläggningsåtgärder som är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt. Dessa rekvisit gäller vare sig marken skall upplåtas med tomträtt eller inte. Det torde i detta hänseende få antas att ägarens vilja och förmåga inte skall beaktas, eftersom detta expropriationsfall närmast motsvarar zonexpropriation enligt gällande rätt. Inlösen av enstaka fastighet torde i förevarande fall knappast aktualiseras annat än i situationer motsvarande 45 § BL i dess nuvarande lydelse. Tomträtts-expropriationen kommer därför att i fråga om förut tätbebyggd mark sakna självständig betydelse. Detta motsägs inte av utredningens uttalande, att för medgivande till expropriation för tomträttsupplåtelse inte skall krävas annat än en uppgift från kommunen att den avser att upplåta marken med tomträtt. Rekvisiten för tomträtts-expropriation företer enligt Hernmarck bristande korrespondens med reglerna i övrigt om expropriation av obebyggd resp. förut tätbebyggd mark, vilket torde göra en översyn ofrånkomlig under det fortsatta lagstiftningsarbetet.

2.1.4. Remissyttrandena. Förslaget om expropriation för vissa tätbebyggelseändamål har, då det kommenterats särskilt, mottagits i huvudsak positivt av *bostadsstyrelsen, byggnadsstyrelsen, planverket, länsstyrelserna i Jönköpings, Malmöhus, Göteborgs och Bohus, Jämtlands samt Norrbottens län, saneringsutredningen, kommunförbundet, SABO och FSKF*. Andra remissinstanser är positiva till vissa delar av förslaget men kritiska på särskilda punkter. Förslaget avstyrks helt av *domänverket, Näringslivets byggnadsdelegation och advokatsamfundet. Kommerskollegium* avstyrker de allmänna reglerna i 2 kap. 1 §.

Till en början redovisas här yttrandena av mera allmän räckvidd. *Saneringsutredningen* framhåller att förslaget syftar till att ge kommunerna väsentligt vidgade möjligheter att exproprierar mark för tätbebyggelseändamål och tomträttsupplåtelse. Enligt utredningens mening skulle ett genomförande av förslaget i denna del i hög grad underlätta arbetet med att bygga upp en god kommunal markberedskap för en rationell saneringsverksamhet. De mer långsiktiga markförvärv som sålunda möjliggörs genom expropriation är även ägnade att underlätta för kommunerna att föra en markprispolitik som syftar till stabila prisnivåer på mark och därmed på sikt till rimliga bostadskostnader. En framgångsrik markförvärvspolitik av här antytt slag förutsätter att kommunerna har en à jour hållen och med bl. a. bostadspolitiska målsättningar underbyggd översiktlig planering. *FSKF* konstaterar med tillfredsställelse att kommunerna genom förslaget får betydligt bättre möjligheter till tvångsinlösen för tätbebyggelseändamål och för tomträttsupplåtelse än enligt nuvarande regler. Föreningen påpekar att behovet att genomföra, reglera och omreglera bebyggelse inom tätorter

f. n. kan återopas som självständigt expropriationsärendamål vid alltför sen tidpunkt. För de större kommunerna har vidare de nuvarande reglerna inte gett möjligheter att förvärva råmark på ett tillräckligt tidigt stadium, vilket har lett till att kommunerna måst förvärva mark till priser som i alltför hög grad påverkats av förväntningar om stadsombyggnad, tätbebyggelse etc.

Bygglagutredningen framhåller att kommunerna behöver vidsträckta expropriationsmöjligheter för att kunna genomföra angelägna sanerings- och nyexploateringsåtgärder. Utredningen anser att förslaget i denna del, liksom i fråga om förfarandet, inte går tillräckligt långt. En samordnad översyn av rättsregler rörande planering och rättsregler rörande centrala genomförandeinstrument som markinlösen torde enligt utredningen öppna möjligheter att nå längre i dessa avseenden. Utredningen har dock i detta sammanhang ingen erinran mot förslaget i denna del.

Kommunförbundet anför att den föreslagna utvidgningen av expropriationsärendamålen förbättrar kommunernas möjligheter att skaffa sig rådighet över den för samhällsutbyggnaden behövliga marken. Mot bakgrund av successivt vidgade kommunala uppgifter kan det emellertid bli nödvändigt med en fortlöpande anpassning härtill av expropriationsärendamålen. Denna fråga behandlas dock inte närmare av utredningen. Det är enligt kommunförbundet också oklart om lagförslaget ger kommun tillräckliga möjligheter att ingripa vid förnyelse av det äldre bostadsbeståndet, utöver när det är fråga om ren vanhävd. Det synes angeläget att kommun kan exproprieras bostadsfastigheter som är i påtagligt behov av förnyelseåtgärder. Samma uppfattning redovisar *reservanterna i Stockholms stad*. *Riksbyggen* framhåller att förslaget i vissa avseenden kan betraktas som ett minimum av vad som behöver göras. Det är sålunda mycket sannolikt att kommunerna inom en nära framtid måste ta ett betydligt större ansvar för saneringsverksamheten. I samband därmed kan nu föreslagna expropriationsmöjligheter visa sig otillräckliga. Med hänsyn till den allt större förståelse för värdet av en god kommunal markberedskap som märks även på håll där man förut visat tveksamhet inför kommunala markköp torde det redan nu kunna övervägas, om inte kraven på angivande av markens användning vid kommunal expropriation kan mjukas upp.

Länsstyrelsen i Stockholms län anser att förslaget är otillräckligt för att främja en lämplig utveckling av tätbebyggelse om det inte kombineras med någon form av ekonomiska stödåtgärder från statens sida exempelvis i form av markförvärvslån eller tomträttslån.

Fastighetsägareförbundet ifrågasätter om någon större skillnad föreligger mellan utredningens förslag och det "radikala grepp" utredningen avvisar, nämligen att ersätta alla detaljbestämmelser med en general-

klausul om att expropriation får ske så snart ändamålet tjänar "allmänt gagn". 2 kap. 1 § AExL innehåller skenbart vissa begränsningar i kommuns rätt att exproprieras. Lagrummets "elasticitet" är emellertid sådan att det är svårt att inse vilken den verkliga skillnaden är mellan den föreslagna regeln och en regel som tillerkänner kommun obegränsad expropriationsrätt. Den enda gripbara begränsningen synes vara att kommun inte får exproprieras egendom som är belägen helt utanför kommunen eller kommunblocket. Även *Näringslivets byggnadsdelegation* framhåller att grunderna för tätbebyggelseexpropriation över obebyggd mark har fått en mycket obestämd utformning. Detta torde innebära risker för att förlängningar av expropriationstillstånd kommer att bli betydligt vanligare än f. n., eftersom det verkliga behovet av marken för bebyggelseändamål kan förbli ovisst under lång tid när aktuella planförslag inte finns utarbetade. De långvariga expropriationstillstånden innebär redan nu allvarliga olägenheter för berörda sakägare. Att expropriationsgrunden nu har utformats så att dessa olägenheter sannolikt blir betydligt vanligare är oroväckande. *Sparbanksföreningen* påpekar att det ligger i sakens natur att en fastighets marknadsvärde i hög grad påverkas av ett mer eller mindre klart uttalat hot om expropriation. Redan det förhållandet att kommunernas rätt till expropriation utvidgas kan innebära vådor från kreditgivarnas synpunkt, särskilt om den lagtekniska utformningen medger tolkningar som växlar från tid till annan. Enligt *advokatsamfundets* uppfattning går de föreslagna reglerna om expropriation för tätbebyggelse långt utöver gränserna för vad som bör kunna motivera expropriation. De kan därför med hänsyn till rättssäkerheten inte godtas.

Kommerskollegium ansluter sig till åsikten att det från planeringssynpunkt bör vara av stort värde för kommunerna att kunna påräkna de markområden som avses ingå i en utvidgning eller omdaning av tätbebyggelsen. Detta behöver dock i och för sig inte betyda att en i praktiken oinskränkt rätt till expropriation är nödvändig eller ens önskvärd. Kollegiet påpekar att det är oklart i vilken utsträckning nu gällande lagstiftning inte kan tillgodose kommunernas krav på att tvångsvis kunna tillförsäkra sig mark. För en grundlig bedömning av denna fråga vore uppgifter om relationen mellan kommunernas markbehov och faktiska markanskaffning av stort intresse. Något sådant material redovisas dock inte av utredningen. Därmed reduceras också möjligheterna till en korrekt bedömning av var i den nuvarande lagstiftningen ändringar bör komma till stånd för att bäst råda bot på eventuella brister. Det är enligt kollegiets mening inte säkert att den nuvarande avgränsningen av kommunernas expropriationsrätt här är den avgörande faktorn. Utan tvivel erbjuder ju redan nu gällande lagstiftning mycket vidsträckta möjligheter för kommunerna att förvärva mark för tätbebyggelseändamål.

De ekonomiska hinder som i dagens läge kan föreligga för kommun att inlösa mark för detta syfte torde endast i begränsad omfattning kunna undanröjas genom en utvidgning av expropriationsmöjligheterna.

Domänverket säger sig anse den föreslagna utomordentligt långt gående uppmjukningen av kraven på en tvångsförvärvssituation högst betänklig och anför härom följande.

Möjligheterna att bedöma huruvida markområden "förr eller senare" kommer att exploateras såsom belägna "inom kommunens utvecklingsriktning" torde ofta bli dubiösa på grund av den i begreppet "utvecklingsriktning" inbyggda vagheten. Även om i det praktiska fallet en sådan riktning skulle kunna påvisas faktiskt föreligga under viss tidsperiod, torde risken för omkastningar genom exempelvis ändring av den planerade samhällsutbyggnadens tekniska och politiska förutsättningar vara stor. Såvitt verket kan förstå, torde därför möjlighet att med någon acceptabel säkerhet förutse den framtida utvecklingen av en tätort knappast föreligga för en större tidrymd än ungefär tio år, vilken uppenbart även varit uppfattningen vid 1967 års markpolitiska ställningstaganden.

Även från allmänna närmast samhällsekonomiska synpunkter förefaller enligt domänverket den föreslagna utvidgade expropriationsrätten ägnad att medföra icke önskvärda konsekvenser. Det finns risk för att kommunerna förvärvar egendorn i sådan omfattning att en kostnadskrävande utbyggnad av vederbörande kommunala organ blir nödvändig. Detta sammanhänger med att kommunerna inför möjligheten att slippa ersätta alla slag av förväntningsvärden, dvs. göra "goda markaffärer", frestas att söka lägga sig till med egendom, vars exploatering ter sig så avlägsen att projektet i grund och botten är utopiskt.

Institutet för byggnadsforskning anser att den utformning som kommunens allmänna expropriationsrätt har fått i 2 kap. 1 § AExL är så vag och allmänt hållen att paragrafen utan närmare vägledande uttalanden måste anses ge upphov till minst lika svårbemästrade situationer som kunde tänkas uppkomma enligt någon form av fullmaktslagstiftning. Den föreslagna formuleringen synes gå längre än den av statsmakterna angivna allmänna målsättningen för det markpolitiska handlandet. Eftersom expropriation gäller ett ingripande i enskild rätt borde förutsättningarna för ingripandet vara så klart formulerade som möjligt så att tillämpningen inte på ett godtyckligt sätt drabbar enskilda markägare. Institutet anför vidare.

Det kan ifrågasättas om tillämpningen inte skulle bli enklare om begreppet inom överskådlig tid hänfördes såväl till råmark som bebyggd mark. Om uttrycket överskådlig tid avser en tidsrymd av 20 år är det den tidshorisont som vanligen används i en generalplan och dubbelt så lång tid som en sådan plan hittills i allmänhet torde ha uppehållit kraften av ett handlingsprogram för kommunens utveckling. Lagstadvärdet torde också vinna i klarhet om det enkelt uttrycktes som att expropriation av mark får ske till förmån för kommun, om den behövs för kommunens utveckling. Detta uttryck bör kunna inrymma tomt-

rättsupplåtelse, nybebyggelse och stadsombyggnad. Anmärkas må f. ö., att uttrycket befordra utvecklingen av tätbebyggelse inte utan vidare låter sig förstås som stadsombyggnad.

Ingen kommun torde enligt institutet f. n. ha tillräckliga ekonomiska resurser för att förvärva all bebyggelsemark inom kommunområdet. Detta innebär att man vid markförvärv måste välja mellan olika handlingsalternativ. Markförvärv, för vilka inga andra kriterier ges än att de förr eller senare kan komma att utnyttjas, synes kunna komma att på ett icke överblickbart sätt påverka stadsstrukturen. Behovet av expropriation bör därför kunna relateras till någon form av antaget handlingsprogram för kommunens ekonomiska, fysiska och sociala utveckling inom en överblickbar tidshorisont. Institutet framhåller vidare att innehav av större markområden, som först i en oviss framtid skall exploateras, medför icke oväsentliga administrationsproblem för områdets skötsel. Avslutningsvis anför institutet att förutsättningarna för kommunens allmänna expropriationsrätt bör preciseras mer för att möjliggöra enklare tillämpning, hushållning med de ekonomiska resurserna och planmässigt handlande i utbyggnadssammanhang.

Svea hovrätt anser att vad som anförs om att det för expropriation av råmark skall räcka med att egendomen "ligger inom kommunens utvecklingsriktning" innebär att sätta kraven för lågt. Hovrätten har samma uppfattning i fråga om utredningens uttalande om förutsättningarna för expropriation av områden med befintlig tätbebyggelse.

Planverket, som stöder huvudsyftet med bestämmelserna om expropriation för tätbebyggelse, anser att utredningen i motiven inte klart har framhållit den översiktliga planeringens betydelse i sammanhanget. Vikten av markförvärvsfrågornas anknytning till den fysiska planläggningens behov måste understrykas. En självklar förutsättning för kommunernas vidgade möjligheter att förvärva mark för samhällsbyggnadsändamål bör enligt planverket vara, att förvärven grundas på planmässiga bedömanden och att dessa bedömanden får tillräcklig vidd. I första hand bör de omfatta kommunblocken. Tillgängligt material på ännu vidare bas bör också utnyttjas. *Lantmäteristyrelsen* poängterar också kravet på en planmässig utveckling särskilt när det gäller obebyggda områden och mark som skall upplåtas med tomträtt. Även enligt *länsstyrelsen i Jämtlands län* bör det krävas att frågan har utretts planmässigt.

Saneringsutredningen anser det svårt att av motivuttalandena få en klar uppfattning om innebörden av de föreslagna reglerna i 2 kap. 1 §. Saneringsutredningen tolkar dessa så att det är möjligt för kommunen att exproprierar fastigheter inom områden med befintlig tätbebyggelse, där det i enlighet med ett av kommunen uppgjort saneringsprogram krävs att kommunen råder över fastighet för att genomföra modernisering (ombyggnad, upprustning) eller för att vidta andra med sanerings-

processen förknippade aktiviteter, t. ex. evakuering. Det måste nämligen vara av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att kommun som ansvarig för bostadsförsörjningen ges erforderliga möjligheter att fullgöra sina uppgifter i det sammanhanget. Saneringsverksamheten innehåller så många av varandra beroende moment att det måste finnas garantier för ett genomförande i tid och rum av ett saneringsprogram för att detta skall vara meningsfullt. Även *bostadsstyrelsen* anser att rekvisiten i 2 kap. 1 § i fråga om redan tätbebyggd mark och motivuttalandena till dessa innebär vissa vanskligheter vid tillämpningen. Styrelsen anser det angeläget att det av statsmakternas ställningstagande klart framgår att det — utöver vid totalsanering, dvs. rivning och nybyggnad — är möjligt att exproprieras fastigheter inom områden, där det i enlighet med ett kommunalt förankrat bostadspolitiskt handlingsprogram är erforderligt med ombyggnad eller annan modernisering.

Lantmäteristyrelsen framhåller att expropriation av tätbebyggt område som regel torde betyda särskild ekonomisk påfrestning på kommunen. Detta innebär bl. a. att det framför allt kommer att ligga i kommunens intresse att onödigt tidsutdräkt i stadsombyggnaden eller saneringen inte uppstår. Med hänsyn bl. a. härtill synes särskilt expropriationsvillkor med avseende på tiden för avsedd ombyggnadsåtgärds m. m. vidtagande överflödigt. Dessutom torde kunna ifrågasättas om det är realistiskt att räkna med ett återlösenförfarande efter det att en bestämd verkställighetstid på exempelvis bortåt 20 år inte har blivit iakttagen. Om något sådant skulle inträffa torde det bero på särskilda omständigheter som i vart fall knappast längre gör marken intressant för expropriaten.

Frågan om tomträtt skall utgöra separat expropriationsgrund uppmärksammas i flera remissyttranden. *Planverket*, som regelmässigt hörs i ärenden angående tomträttsexpropriation enligt 1 § första stycket 16 ExL, upplyser att sådana inte har förekommit i någon större utsträckning. Under åren 1967—69 har till planverket för yttrande remitterats endast fem ärenden där denna grund har åberopats. Att tomt-rättsinstitutet är ett värdefullt markpolitiskt instrument är dock allmänt omvittnat. Användningen av detta institut bör därför främjas och planverket tillstyrker förslaget.

Förslaget att tillämnad upplåtelse med tomträtt skall få utgöra särskild expropriationsgrund avvisas av *RLF*, *Stockholms stad*, *minoriteten i kommunförbundet* och *SACO*. *Svea hovrätt* framhåller att det för att underlätta en långsiktig planering och möjliggöra ett rationellt och för invånarna tillfredsställande samhällsbyggande kan vara skäl att ge kommunerna vittgående möjligheter att förvärva mark. Frågan är dock om inte den vidgning i förhållande till nuvarande möjligheter som förslaget innebär är onödigt stor. Enligt hovrättens mening saknas anledning att som särskild expropriationsgrund ange upplåtelse av mark med tomt-rätt. I vart fall bör tomträttsexpropriation uttryckligen begränsas till

råmarksområden. Även *länsstyrelsen i Jämtlands län* anser att det förefaller onödigt att låta planerad tomträttsupplåtelse utgöra expropriationsgrund. Upplåtelse av mark med tomträtt kan bli aktuell endast i samband med tätbebyggelse. För denna bebyggelseform är expropriationsgrunden tätbebyggelse tillräcklig, vare sig det är fråga om råmark eller redan bebyggd mark. Det förefaller dessutom mycket tveksamt om en markupplåtelseform och inte endast användningsändamålet skall kunna utgöra expropriationsgrund.

Också *länsstyrelsen i Norrbottens län* ifrågasätter behovet av regeln om expropriation för upplåtelse med tomträtt. Tomträttsinstitutet, som i och för sig är ett värdefullt hjälpmedel i kommunernas markpolitik, bör i stället utgöra ett komplement till det i paragrafen uppställda grundkravet för expropriation, nämligen att främja tillkomsten av tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning eller befordra utvecklingen av sådan bebyggelse. *Domänverket* finner det oegentligt att själva formen för en blivande markupplåtelse efter äganderättsövergång skall kunna utgöra expropriationsgrund. Inte heller torde en sådan bestämelse vara erforderlig, eftersom möjligheterna till tvångsförvärv i detta syfte både nu och framledes synes tryggade inom ramen för övriga expropriationsgrundande ändamål.

Länsstyrelsen i Jönköpings län anser att tomträttsupplåtelse har fått en alltför framskjuten plats som separat expropriationsanledning och att en viss samordning med reglerna för den kommunala förköpsrätten är påkallad. Detta behöver inte innebära att nuvarande rätt stränga krav på aktualitet i fråga om markbehov upprätthålls i oförändrad omfattning.

Enbart den omständigheten att en kommun avser att upplåta en fastighet med tomträtt utgör enligt *advokatsamfundet* inte ett expropriationsändamål, som ligger i linje med de allmänna tankegångar som motiverar tvångsförfogande över enskild egendom. Om tillstånd skulle kunna beviljas i enlighet med vad utredningen här har föreslagit skulle den enskilde fortsättningsvis mycket sällan ha någon praktisk möjlighet att mot ett kommunalt expropriationsanspråk med framgång försvara sin äganderätt till bebyggd eller obebyggd mark inom tätbebyggelseområde. Kommunens möjligheter att för upplåtelse med tomträtt expropriera obebyggd mark skall enligt utredningen inte vara helt undantagslösa utan motstående allmänna eller enskilda intressen kan ibland vara av sådan styrka att en expropriationsansökan inte bör vinna bifall. Inneböörden härav belyses dock inte närmare och principen har inte heller avsatt några spår i lagtexten.

Även *Svea hovrätt* och *kammarkollegiet* kritiserar vad utredningen anför om att uppgift om avsikt att upplåta mark med tomträtt i regel bör onödiggöra övrig bevisning. Kollegiet anför att ett påstående från

kommunens sida om avsikten med expropriationen i vart fall måste framstå som sannolikt.

En positiv inställning till förslaget i denna del redovisas av *bostadsstyrelsen*. Enligt styrelsen bör en uppgift från kommunen att den avser att upplåta marken med tomträtt vara tillräcklig garanti för att t. ex. behovet av marken för tätbebyggelse har prövats. Det synes då motiverat att särskild bevisning vid tomträttsexpropriation av råmark för tätbebyggelse i regel skall kunna undvaras. Detta torde enligt styrelsen innebära en inte obetydlig tidsvinst. Samma inställning i sak intar *länsstyrelsen i Stockholms län*, som dock anser att det anförda inte avspeglas i lagtexten.

Frågan om hänsyn bör tas till den enskilde markägarens förutsättningar, intresse och vilja att medverka i samhällsutbyggnaden diskuteras i flera remissyttranden. *Näringslivets byggnadsdelegation* vill inte acceptera utredningens ståndpunkt i frågan, i synnerhet som problemet om fördelningen av byggnadsmark/byggnadsrätt på ett konkurrensneutralt sätt inte har lösts. Tvångsrätter bör enligt delegationen principiellt tillgripas endast i lägen där de av lagstiftaren åsyftade resultaten inte kan uppnås på frivillig väg eller där påvisbara missförhållanden råder. Att expropriation skall få ske mot parter, som vill och kan medverka till bebyggelseutvecklingen, synes inte kunna motiveras utifrån rent bebyggelsepolitiska överväganden. Det kan inte vara försvarbart att låta expropriationsinstitutet utvecklas så, att det blir ett självändamål, där kommuner efter eget gottfinnande kan byta ut ett företag mot ett annat utan varje bevisning om att produktionen på detta sätt skulle kunna utföras bättre eller billigare än annars. När uppgifter om medverkan vid nyexploatering eller stadssanering framstår som trovärdiga, bör expropriation inte komma i fråga. Tvångsrätt för tätbebyggelseändamål bör inskränkas till fall, där den enskilde markägaren saknar vilja eller förutsättningar att delta i bebyggelsen, resp. till sådana undantagsfall, då ett så dominerande innehav av godtagbara exploateringsområden ligger i en ägares hand att ett ingripande kan vara motiverat för att bryta en monopolsituation.

Det kan enligt *kommerskollegium* inte anses tillfredsställande att hänsyn inte tas till markägarens vilja och förmåga att utföra exploatering, särskilt med tanke på att det bör vara av allmänt intresse att omfattningen av tvångsåtgärderna såvitt möjligt begränsas. Det bör också vara angeläget att undvika att ett enskilt intresse onödigtvis och utan vägande skäl byts mot ett annat. Även om en bedömning av markägarens möjligheter att genomföra en med kommunens planering likvärdig exploatering i vissa fall kan antas ske innan expropriationstillstånd ges, är det önskvärt att en föreskrift härom införs i lagtexten.

Planverket anser att kommunernas företrädesrätt före den enskilde i fråga om utbyggnad för tätbebyggelse bör klart slås fast i lagtext eller

motivuttalande. Samma uppfattning har *SKTF* och *FSKF* samt *länsstyrelsen i Malmöhus län*.

Enligt *lantmäteristytrelsen* är expropriation för tätbebyggelse i så hög grad anknuten till allmänintresset och det kommunala behovet av total rådighet över marktillgångarna för samhällsbyggandet att tveksamhet kan anses råda om hänsyn till markägarintresset bör kunna tas vid prövning av expropriationsansökan. Förtydligande i motiven synes lämpligt. Ett klargörande uttalande i detta hänseende är enligt *länsstyrelsen i Stockholms län* av vikt inte minst för länsstyrelserna i deras egenskap av remissmyndigheter i expropriationsärenden. *Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* och *SKTF* vill också att frågan klarläggs i motiven.

Advokatsamfundet erinrar om att det enligt utredningen är nödvändigt att utforma expropriationsbestämmelserna så att "kommunerna får företrädesrätt" till mark och utrymme, som krävs för tätbebyggelse och därmed sammanhängande anordning och att det i fråga om råmarksområden inte bör krävas annat eller mera för expropriationstillstånd än att den aktuella egendomen förr eller senare kommer att behöva tas i anspråk för här avsett ändamål. Om de föreslagna reglerna skall tolkas och tillämpas i enlighet härmed, innebär detta enligt samfundet ett kraftigt avsteg från nu gällande regler om inlösen enligt BL, enligt vilka den enskildes vilja och förmåga att själv genomföra tätbebyggelse skall beaktas i tillståndsärendet utom i de fall då det gäller omfattande stadsombyggnad där man utgår från att den enskildes förmåga är otillräcklig. Kommunernas rätt att exproprieras "för fri tomtmarknad" har i nu gällande lag utformats med tanke på att enskilda markmonopol skall kunna brytas men inte för att införa ett kommunalt markmonopol. Detta har också kommit till uttryck vid tillämpningen av denna expropriationsregel.

2.2. Expropriation för kulturella ändamål

2.2.1. Gällande rätt. Lagregler om skydd för sådan fast egendom som anses särskilt värdefull från kulturell synpunkt finns i flera olika författningar. Inlösenbestämmelser förekommer i både ExL och BL. Lagen (1960: 690) om byggnadsminnen och lagen (1942: 350) om fornminnen innehåller regler som i huvudsak tar sikte på att skydda märklig bebyggelse och fasta fornlämningar.

Lagregler om skydd för enskilda byggnader av kulturhistoriskt märklig beskaffenhet infördes år 1942, då lagen (1942: 354) om skydd för kulturhistoriskt märkliga byggnader tillkom. Denna lag ersattes år 1960 av lagen om byggnadsminnen. I dess 1 § föreskrivs att byggnad, som bevarar egenarten hos gången tids byggnadsskick eller minnet av historiskt betydelsefull händelse och som med hänsyn därtill är att anse

som synnerligen märklig, kan förklaras för byggnadsminne av riksantikvarien. I samband härmed skall enligt 2 § genom skyddsföreskrifter anges i vilka delar byggnaden inte får ändras samt i vilka hänseenden och på vad sätt byggnadens ägare har att sörja för vården av byggnaden. Även kringliggande område kan omfattas av föreskrifterna. Försummar ägaren att vårda byggnaden i enlighet med föreskrifterna kan han enligt 4 § föreläggas att inom viss tid vidta erforderliga åtgärder, vid äventyr att dessa annars utförs på hans bekostnad. Undantag härifrån gäller dock beträffande åtgärder som med hänsyn till byggnadens användning och omständigheterna i övrigt är oskäligt betungande. Den som i strid mot meddelade föreskrifter river byggnad eller vidtar otillåtna ändringar e. d. kan enligt 17 § fällas till ansvar.

Bestämmelserna i lagen om byggnadsminnen är inte tillräckliga för att trygga ifrågavarande byggnaders värdiga fortbestånd, särskilt när det är fråga om bebyggelse som är i behov av kostsam sanering eller upprustning. Därför har vissa, varandra delvis täckande inlösenbestämmelser tagits upp i BL och ExL.

Enligt 44 a § BL — den s. k. Lex Gamla stan — kan kommun i vissa fall berättigas att inlösa område med äldre bebyggelse, som det av historiska eller kulturhistoriska skäl är angeläget att hålla i värdigt skick. Som förutsättning för inlösen gäller att fråga har väckts om att anta eller ändra stadsplan för området samt att bebyggelsen är vanvårdad eller annars företer så väsentliga brister att genomförandet av en lämplig stadsplan försvåras. Vidare krävs att de åtgärder som påkallas inte lämpligen kan vidtas annat än i ett sammanhang. Tillstånd till inlösen lämnas av Kungl. Maj:t, som därvid bl. a. har att ta skälig hänsyn till markägares önskemål att förena sig med kommunen om åtgärderna och till gjorda utfästelser att bidra till deras genomförande. Inlösen kan omfatta både mark som berörs av åtgärderna och annan inom området eller i dess omedelbara närhet belägen mark, för vars ändamålsenliga utnyttjande åtgärderna kan väntas bli av väsentlig betydelse. Skulle marken redan vara i kommunens ägo, kan i samma ordning lösas särskild rätt som besvärar marken.

Enligt 1 § första stycket 12 ExL, som fick sin nuvarande lydelse i samband med tillkomsten av 44 a § BL, kan expropriation ske för att bevara kulturhistoriskt synnerligen märklig bebyggelse eller synnerligen märklig fast fornlämning, som inte kan tryggas på annat sätt, eller bereda erforderligt utrymme däromkring. Fråga om expropriation enligt 1 § första stycket 12 får enligt 108 § andra stycket väckas endast av riksantikvarien. Expropriation får vidare enligt samma lagrum äga rum endast till förmån för staten, kommun eller sådan förening eller stiftelse vars huvudsakliga uppgift är ägnad kulturminnesvård och som kan på ett betryggande sätt ansvara för egendomen.

2.2.2. *Utredningen.* De gällande bestämmelserna om expropriation för kulturella ändamål bärs enligt utredningen obestriddligen upp av starka behov. Det är emellertid knappast lämpligt att expropriationsbefogenhet för dessa ändamål skall behöva grundas på bestämmelser på olika håll i lagstiftningen. Utredningen anser det därför naturligt och lämpligt att i första hand bestämmelserna i 1 § första stycket 12 ExL och 44 a § BL — vilka enligt sin ordalydelse till stor del täcker varandra — får sin plats i ett och samma lagrum. Inför en sådan reform diskuterar utredningen särskilt vissa detaljer i bestämmelsernas utformning.

Föremålet för bebyggelseexpropriation enligt ExL är "kulturhistoriskt synnerligen märklig bebyggelse". I 44 a § BL begagnas uttrycket "äldre bebyggelse, som det av historiska eller kulturhistoriska skäl är angeläget att hålla i värdigt skick". De inbördes olika formuleringarna är emellertid huvudsakligen lagtekniskt betingade och torde sakligt sett knappast kunna tas till intäkt för att graden av märklighet hos bebyggelsen skall bedömas efter väsentligt skilda normer enligt de olika lagrummen. Vad beträffar regeln i ExL framhålls att dess särskilt restriktiva utformning synes ägnad att onödigtvis tynga och komplicera utredningen i expropriationsärendena. Frågan om expropriationstillstånd är motiverat i det enskilda fallet bör kunna prövas utan alltför tyngande jämförelser med de rekvisit som gäller enligt byggnadsminneslagen. Det ligger enligt utredningen i sakens natur att expropriationstillstånd inte bör meddelas annat än då åtgärden förestavas av ett starkt behov.

I 1 § första stycket 12 ExL används uttrycket "bevara" bebyggelsen medan 44 a § BL har uttrycket "hålla i värdigt skick". Uttrycken förefaller utredningen ungefär jämbördiga, men möjligen är "bevara" något mer långtgående. Utredningens förslag till gemensam expropriationsbestämmelse innehåller det sistnämnda uttrycket, men avsikten är inte att göra någon ändring i vad som f. n. faktiskt gäller.

Eftersom utredningen lägger fram förslag till allmänna regler om expropriation med anledning av väntad värdestegring eller nytta saknas enligt utredningen anledning att i detta sammanhang förorda annan avgränsning av expropriationsområdet än den som nu gäller enligt 1 § första stycket 12 ExL.

Föreskriften i 1 § första stycket 12 ExL att inlösen får ske endast om bebyggelsen inte kan tryggas på annat sätt anses obehövlig med hänsyn till Kungl. Maj:ts allmänna prövningsskyldighet beträffande behovet av expropriationstillstånd. Samma synpunkter gäller i allt väsentligt beträffande bestämmelsen i 44 a § BL att skälig hänsyn skall tas till markägares önskemål att förena sig med staden om åtgärderna och gjorda utfästelser att bidra till deras genomförande. Det förefaller utredningen inte troligt att Kungl. Maj:t skulle medge expropriationstillstånd i ett läge då den enskilde fastighetsägaren klart visar att han är i stand

att vidta erforderliga åtgärder på egen hand eller på ett fruktbart sätt samverka med kommunen vid genomförandet av åtgärderna. Det får anses ligga i sakens natur att kommunen ofta har ett starkt intresse av att försöka förmå de enskilda fastighetsägarna att medverka, särskilt med hänsyn till de oftast stora kostnaderna och det ringa ekonomiska utbytet vid sådana särpräglade saneringsföretag som avses i 44 a § BL. Det framstår enligt utredningen som lämpligast att överlämna åt Kungl. Maj:t att göra en allmän prövning av samtliga föreliggande omständigheter i det särskilda fallet utan att vara alltför hårt bunden av olika detaljföreskrifter. I praktiken torde det f. ö. inte bli fråga om någon större skillnad gentemot vad som f. n. gäller.

I fråga om expropriation för bevarande av fast fornlämnning anser utredningen någon ändring i vad som f. n. gäller inte erforderlig. Av skäl som har anförts i anslutning till reglerna om bebyggelseexpropriation anses dock uttrycket "synnerligen märklig" böra ersättas med "märklig".

Tillräckliga skäl kan enligt utredningen knappast anses föreligga att riksantikvarien skall ha en exklusiv rätt att väcka fråga om expropriation. Det synes fullt tillräckligt att riksantikvarien får tillfälle att i vanlig ordning avge yttrande i expropriationsärendena, något som torde komma att ske även utan särskild föreskrift härom. Inte heller bör riksantikvariens tillstyrkande uppställas som ett oeftergivligt krav, lika litet som detta har gjorts i fråga om de fall som avses med 44 a § BL. Det synes inte heller nödvändigt att, såsom f. n., i lagen ange vilka subjekt som skall kunna beviljas expropriationstillstånd. Man torde enligt utredningen med fog kunna utgå från att Kungl. Maj:t ger tillstånd bara åt sådana subjekt som anses kunna på ett betryggande sätt ta hand om egendomen, de må vara offentliga eller enskilda. I sakens natur torde emellertid ligga att expropriationstillstånd inte annat än undantagsvis kan tänkas komma att medges enskilda. Reglerna i 108 § andra stycket ExL föreslås därför inte få någon motsvarighet i AExL.

2.2.3. Remissyttrandena. Hyresgästernas riksförbund tillstyrker förslaget. *Riksantikvarieämbetet, stadsantikvarien i Stockholm och stadsmiljögruppen* anser att förslaget inte är tillräckligt långtgående.

Mot förslaget att sammanföra bestämmelserna i 1 § första stycket 12 ExL och 44 a § BL till ett lagrum finns enligt *riksantikvarieämbetet* i och för sig intet att erinra. Ämbetet erinrar om att de föreslagna nya bestämmelserna är avsedda att ge minst lika goda möjligheter till ingripande som de nu gällande. Dessa möjligheter är emellertid enligt ämbetet inte tillfredsställande i vad avser äldre bebyggelsemiljöer. I begreppet äldre bebyggelsemiljö måste numera läggas en vidare syftning än som tidigare har skett. I miljöerna ingår enskilda objekt av starkt varierande värde. Till miljöerna måste i förekommande fall också kun-

na räknas obebyggd mark. Det kan visserligen antas, att borttagandet av ordet "synnerligen" i fråga om märklig bebyggelse vidgar området för expropriation i de angivna fallen, men det är ändå osäkert vilka möjligheter som ges att bevara en bebyggelsemiljö i dess helhet.

Stadsantikvarien i Stockholm anser att förslaget inte ger tillräckligt skydd för hela miljöer. Han framhåller att det i modern kulturminnesvård ingår inte bara en strävan att bevara de kulturhistoriskt värdefulla enskilda byggnaderna inom äldre stadspartier utan även byggnader av mindre arkitekturhistoriskt värde, som är av stor betydelse för helheten och vilkas bevarande därför också är ytterst angeläget. Detta förhållande — bland mycket annat — aktualiserar allt starkare behovet av en samlad speciallagstiftning för byggnadsminnesvården. Bristen på en mer avancerad sådan lagstiftning har under de senaste decennierna visat sig alltmer kännbar. Under 1960-talet har också i flera europeiska länder — med Frankrike som föregångsland — en framsynt lagstiftning utarbetats just i syfte att bevara hela stadspartier. Stadsantikvarien framför därför som ett önskemål att frågan om speciallagstiftning för byggnadsminnesvården skyndsammast utreds.

Stadsmiljögruppen anser att en genomgående brist är att lagstiftningen — bortsett från Lex Gamla stan — riktar in sig på enstaka kulturbyggnader och inte på enhetliga stadsmiljöer. Vidare saknas rivningskydd och detta även om områden i stadsplan K-märks. Lex Gamla stan kännetecknas av väsentliga brister. Ett omfattande och tidsödande arbete måste föregå både en expropriationsansökan och frivilliga avtal, vilket innebär att husen hinner rivas innan saneringsarbetet kan påbörjas. S. k. saneringsavtal som träffas med fastighetsägare kan inte åberopas mot ny ägare, varför denne är oförhindrad att riva bebyggelsen. Det är svårt att planmässigt tillämpa lagen, främst på grund av att fastighetsägarna kan fria sig från expropriationsanspråket genom anbud att delta i saneringsarbetet. Endast om en kommun själv köper samtliga fastigheter — något som i realiteten är omöjligt bl. a. av ekonomiska skäl — synes det skydd Lex Gamla stan åsyftar kunna uppnås helt. Gruppen anför vidare bl. a. följande.

Enligt gruppens mening är det numera ej enbart det *kulturhistoriska* intresset, som behöver tillgodoses. Det gäller ej enbart att skapa s. k. kulturresevat utan att bevara levande äldre stadsdelar, där människor kan få bo kvar i sin invanda miljö. Sociala aspekter gör sig med styrka gällande. Sociologiska undersökningar visar att många människor hellre vill bo i äldre stadsbebyggelse med dess variation och mångfald än i en ny stadsbebyggelse med dess strikta funktionsuppdelning. Dessa människors valfrihet bör respekteras. Trivsselfaktorer torde ha — låt vara omätbar — betydelse för människornas anpassning och återverka på t. ex. sociala omkostnader. Svårigheter föreligger att omplacera de i en äldre stadsdel boende människorna till en ny miljö. En flyttning sker ofta mot deras vilja. *Bostadsbristen* — åtminstone i de expanderande

tätorterna — talar för att i möjligaste mån rivning av äldre bostadsbebyggelse bör undvikas. En alltför stor del av nyproduktionen av bostäder ersätter rivningsfastigheternas bostadsbestånd. Sett i ett totalekonomiskt perspektiv kan det vara billigare att bevara och upprusta äldre bebyggelse än att riva den för nybebyggelse. Rivning av trafikskäl blir i allmänhet onödig om kollektivtrafiken upprustas och privatbilismen begränsas i stadskärnorna. Den nya hyreslagstiftningen präglas av sociala synsätt. Man skulle till denna vilja foga ett hyresgästens skydd för att få bo kvar i den miljö han önskar.

Det sagda talar enligt gruppen för betydligt vidare expropriationsmöjligheter i denna del än utredningen föreslår. Expropriationsrätten bör omfatta såväl kulturhistorisk bebyggelse i sedvanlig bemärkelse som bebyggelse med blandad kulturhistorisk och annan äldre bebyggelse där enheten behöver bevaras. Härjämte skulle man kunna tänka sig ett skydd för bebyggelse, som kan dateras till sekelskiftet eller de två första årtiondena av 1900-talet.

Beträffande frågan om vem som skall äga rätt att väcka fråga om expropriation ansluter sig *riksantikvarieämbetet* till de synpunkter utredningen framför.

Svea hovrätt finner det önskvärt att det i vart fall i motiven kraftigare anges att expropriation vanligen inte bör tillåtas när det är anledning anta att fastighetsägaren själv eller i samverkan med annan vidtar erforderliga åtgärder.

2.3. Expropriation med anledning av väntad värdestegring m. m.

2.3.1. *Gällande rätt m. m.* I svensk stadsplane- och byggnadslagstiftning har sedan gammalt funnits bestämmelser om skyldighet för tomtägare att vid nyanläggning av gata ersätta staden viss del av värdet på gatumark som tas i anspråk utmed torsten. De nu gällande reglerna härom är intagna i 56—66 §§ BL. Enligt 67 § kan kommunen besluta att bidrag skall utgå även till kostnaderna för iordningställande av gata. Regler om bidragsskyldighet finns också beträffande vatten- och avloppsanläggningar som kommunen anordnar (24—27 §§ lagen (1970: 244) om allmänna vatten- och avloppsanläggningar). De nu nämnda ersättningarna avser att till kommunen återföra en del av de vinster som fastighetsägaren gör till följd av kommunens åtgärder. Lagstiftningsvägen har flera försök gjorts att även tillgodose kommunernas önskemål om ökad vinstandel i värdestegring som uppkommer vid genomförandet av större stadsplaneregleringar. Två vägar har prövats, dels att vidga rätten att av ägarna till fastigheter som avsevärt ökat i värde genom regleringen ta ut bidrag till täckande av kostnaderna för denna, s. k. bettermentsbidrag, dels att medge kommunen rätt att lösa in sådan mark som i väsentlig mån fått stegrat värde till följd av regleringen, s. k. ekonomisk zonexpropriation.

I 1931 års stadsplanelag upptogs regler om möjlighet för Kungl. Maj:t att under vissa omständigheter ge staden rätt att lösa mark som väsentligt ökade i värde till följd av stadsplans genomförande. Markägaren kunde emellertid fria sig från expropriationsanspråket genom att åta sig att betala skäligt bidrag till stadens kostnader för företaget. Denna kombination av ekonomisk zonexpropriation och bettermentsbidrag bibehölls till en början även i BL men torde inte ha kommit till praktisk användning. Reglerna upphävdes i samband med tillkomsten av de i föregående avsnitt behandlade bestämmelserna om zonexpropriation i 44 § BL. Dessa bestämmelser innebär att staden i samband med större stadsplanereglering kan få lösa inte bara den mark som direkt behövs för ombyggnaden utan också annan inom regleringsområdet eller i dess omedelbara närhet belägen mark, för vilken ombyggnaden kan väntas medföra väsentligt ökat värde. En liknande expropriationsrätt finns i 44 a § BL, den s. k. Lex Gamla stan. Enligt denna paragraf kan expropriation äga rum av område med äldre bebyggelse som det av historiska eller kulturhistoriska skäl är angeläget att hålla i värdigt skick, om bebyggelsen är vanvårdad eller annars företer väsentliga brister, som försvårar genomförandet av en ändamålsenlig stadsplan, samt erforderliga åtgärder inte lämpligen kan vidtas annat än i ett sammanhang. Expropriationen får omfatta dels mark som berörs av dessa åtgärder dels annan mark, som är belägen inom området eller i dess omedelbara närhet och för vars ändamålsenliga utnyttjande åtgärderna kan väntas bli av väsentlig betydelse.

Tanken att genom expropriationsrättsliga regler skapa möjligheter att komma åt markvärdestegring har diskuterats i olika sammanhang, bl. a. vid tillkomsten av BL. Jag får i denna del hänvisa till redogörelsen i SOU 1969: 51 s. 93. Önskemålet att förbehålla kommunen eventuell markvärdestegring har vidare bl. a. legat bakom tillkomsten av instituten tomträtt och kommunal förköpsrätt.

2.3.2. Utredningen. Numera torde enligt utredningen allmänt inses att problemet med markvärdestegringen inte lämpligen kan lösas genom en enda generell metod varigenom värdeökningen förs över till det allmänna. Samhällsingripandena mot oförtjänt värdestegring har i enlighet härmed inriktats på samordnade åtgärder på skilda områden. Som betydelsefulla led i strävandena att komma till rätta med problemet nämns den nya lagstiftningen om kommunal förköpsrätt till tätbebyggelsemark samt ändringarna i tomträttslagstiftningen och i reglerna om beskattning av realisationsvinster och jordstyckningsrörelse. Väsentligt är också att kommunernas resurser att föra en aktiv markpolitik fortlöpande stärks, bl. a. genom särskilda lånemöjligheter vid markförvärv för samhällsbyggnadsändamål och för tomträttsupplåtelse. Expropriationslagstiftningen spelar en viktig roll när det gäller att motverka inte önskvärd

prisstegring på mark och låta värdestegringsvinster komma samhället till godo.

Utredningen har inte haft i uppdrag att utreda möjligheterna att genom expropriation åstadkomma en allmän indragning till samhället av redan uppkommen eller väntad markvärdestegring. Däremot ingår i uppdraget att undersöka i vad mån man expropriationsvägen kan bidra till att motverka oskälig markvärdestegring och överföra oförtjänt sådan i samhällets ägo. I detta syfte föreslår utredningen vidgning av tomt-rättsexpropriationsinstitutet, införande av ett nytt värdeutjämningsinstitut samt precisering av värderingsreglerna. Vad som därutöver närmast förtjänar att allvarligt övervägas är en vidgning av tillämpningsområdet för den princip om värdestegrings- och nyttoexpropriation som har kommit till uttryck i 44 och 44 a §§ BL. Denna princip bör utsträckas till att omfatta alla de fall när avsevärd värdestegring eller annan mera påtaglig nyttoverkan uppkommer av expropriationsföretag i samhällets regi. Enligt utredningen innebär en sådan utvidgning ett fullföljande av den tankegång som ligger bakom nämnda bestämmelser, nämligen att samhället som en kompensation för sina kostnader självt bör i görlig mån få åtnjuta sådan värdestegring som är en omedelbar följd av dess egna åtgärder. Det skulle möjligen kunna göras gällande att en sådan utvidgning av gällande bestämmelser om värdestegrings-expropriation av rättviseskäl borde kompletteras med föreskrifter om skyldighet för samhället att i en eller annan form utge kompensation till sådana markägare i grannskapet för vilka ett expropriationsföretag har värdesänkande effekt. Utredningen anser emellertid att frågan om sådan kompensation bör lösas i speciallagstiftningen för det område som det är fråga om. I detta sammanhang erinras bl. a. om att ersättningskyldigheten för s. k. grannskapsstörande verksamhet m. m. nyligen har reglerats genom miljöskyddslagen (1969: 387). Frågan i vad mån samhället bör utge ersättning för värdeförluster anses inrymma problem av sådan art att det inte gärna kan komma i fråga att söka åstadkomma en enhetlig lösning inom ramen för utredningsuppdraget.

Möjligheten till värdestegringsexpropriation bör enligt utredningen begränsas till att avse sådan värdeökning som uppkommer såsom en följd av samhällets egna åtgärder. I det stora flertalet fall torde det komma att röra sig om åtgärder som vidtas genom kommunens försorg men även statliga åtgärder, exempelvis vägbyggnadsföretag, torde ibland kunna medföra en så påtaglig värdestegring beträffande närliggande mark att expropriationsrätt i och för sig bör kunna komma i fråga. Vad gäller den närmare beskaffenheten av de åtgärder vilkas värdeförhöjande effekt bör medföra expropriationsbefogenhet anförs att åtgärderna bör vara av sådan art att expropriation i och för sig skulle kunna utnyttjas för att genomföra dem. Det bör emellertid inte krävas att själva arbetsområdet faktiskt har förvärvats genom expropriation. Det bör också vara utan

betydelse om arbetsområdet innehas med äganderätt eller med en begränsad rätt. I likhet med vad som f. n. gäller bör expropriationsbefogenheten avse de situationer när värdestegringen eller nyttoeffekten av den statliga eller kommunala åtgärden är av mera betydande omfattning. För att lagregeln inte skall leda till stötande resultat i enskilda fall synes därutöver böra krävas att expropriationen ter sig skäligen med hänsyn till kostnaderna för åtgärderna och övriga omständigheter. Utredningen anmärker att de situationer när samhället har rätt att i annan ordning uppbära bidrag av markägaren till kostnaderna för viss åtgärd, t. ex. gatukostnader, i allmänhet torde falla utanför en sådan lagregels tillämpningsområde eftersom bidragsskyldigheten medverkar till att värdestegringen regelmässigt blir av måttlig omfattning.

Utredningen anser inte att det kan komma i fråga att beträffande mera omfattande samhällsbyggnadsåtgärder nu återinföra ett system med bettermentsbidrag. Däremot anses det möjligt att ta hänsyn till markägarens erbjudande om bidrag när det gäller åtgärder av mera begränsad omfattning, bl. a. i vissa fall som inte rör tätortsförhållanden, exempelvis när en ny vägförbindelse medför betydande värdestegring på kringliggande mark. För att den föreslagna expropriationsrätten skall tjäna sitt syfte är det enligt utredningen nödvändigt att expropriationsbefogenheten inträder på ett så tidigt stadium som möjligt. Å andra sidan måste också för expropriationstillstånd krävas att planläggningen av de tillämnade åtgärderna har nått så långt att det står klart att de kommer att genomföras. Någon detaljredovisning av åtgärdernas närmare innebörd bör inte krävas, men åtgärdernas art och omfattning måste redovisas i stora drag för att expropriationsmyndigheten skall kunna bilda sig en någorlunda säker uppfattning om vilken effekt de kan väntas få i fråga om värdet på kringliggande mark.

I enlighet med nu redovisade överväganden föreslår utredningen i 2 kap. 12 § AExL en bestämmelse om expropriation med anledning av väntad värdestegring m. m. Bestämmelsen avser det fall att genom statens eller kommuns försorg inom visst område skall vidtas byggnads- eller anläggningsåtgärder som kan föranleda expropriation enligt någon bestämmelse i 2 kap. AExL. När så är fallet och det dessutom med skäl kan antas att åtgärderna medför väsentligt ökat värde för egendom i områdets omedelbara närhet eller annars avsevärt ökar möjligheterna att utnyttja sådan egendom, skall den senare egendomen få exproprieras i den mån det anses skäligt med hänsyn till kostnaderna för åtgärderna och övriga omständigheter.

2.3.3. Särskilt yttrande. Experten Hernmarck påpekar i sitt särskilda yttrande dels att förslaget om värdestegringsexpropriation tar hänsyn bara till sådan värdeökning som stat eller kommun har initierat, medan markägaren får behålla värdestegring som beror på enskild verksamhet, dels

att negativa effekter inte föranleder någon kompensation från det allmännas sida. Regeln verkar således ensidigt till förmån för stat och kommun. Det kan enligt Hernmarck ifrågasättas om inte problemkomplexet borde regleras från en utgångspunkt som mera tar hänsyn även till de negativa effekterna av det allmännas åtgärder.

2.3.4 Remissyttrandena. Förslaget om värdestegringsexpropriation lämnas utan erinran av de flesta remissinstanserna. Förslaget godtas uttryckligen av *kammarkollegiet, planverket, bostadsstyrelsen, länsstyrelsen i Jönköpings län, saneringsutredningen och Hyresgästernas Riksförbund*. Planverket påpekar emellertid att avgränsningen av influensområdena kan ge upphov till besvärliga gränsdragningsproblem. Kammarkollegiet framhåller att föreskrifterna bör formuleras så att det klart framgår att expropriationsbefogenheten tillkommer den som skall vidta byggnads- eller anläggningsåtgärderna i fråga, dvs. staten eller vederbörande kommun.

Förslaget avstyrks av *Svea hovrätt, domänverket och Näringslivets byggnadsdelegation*.

Principiella betänkligheter kan enligt *Svea hovrätt* resas mot den föreslagna expropriationsrätten, särskilt i fall då den inte kan sägas vara en ersättning för sakligt motiverat bettermentsbidrag. En värdestegringsexpropriation måste enligt hovrätten både till konstruktion och i tillämpning drabba fastighetsägarna mycket ojämnt. Det i sig goda syftet att hålla markpriser nere bör man söka tillgodose genom andra metoder.

Näringslivets byggnadsdelegation anför i sin synpunktspromemoria bl. a. att det förefaller oklart, i vilka situationer det föreslagna värdestegringsexpropriationsinstitutet egentligen kommer att få någon självständig betydelse. Så snart värdeökningen står i samband med planering finns ju alltid möjlighet att ansöka om tätbebyggelseexpropriation, åtminstone när området i fråga kan planeras i ett sammanhang. I dessa situationer torde f. ö. förutsättningar finnas att ingå exploateringsavtal eller att utnyttja BL:s möjligheter att ta ut gatukostnadsbidrag m. m. I dessa fall blir emellertid värdestegringsexpropriation enligt utredningens åsikt inte aktuell. Eftersom värdeökningen enligt utredningen måste framstå som sannolik genom preciseringar i planering, är det svårt att inse i vilka situationer utöver planläggningsfallen som värdestegringsexpropriation skulle kunna komma i fråga. Områden som angränsar en investering, vilken har tillkommit genom det allmännas medverkan, kan knappast förutses stiga avsevärt i värde, så länge användningssättet har förblivit opreciserat från plansynpunkt. Vidare påpekas att de värderingsregler som kommittén föreslår innebär att en stark värdeinfluens, som inträffar före expropriation, skall lämnas obeaktad vid expropria-

tionsvärderingen. Med denna regel som grund skulle således en betydande värdestegring i alla händelser kunna lämnas obeaktad, även om området först på ett senare stadium blev föremål för planläggning och eventuell expropriation. I promemorian anförs ytterligare följande.

Det förefaller således, som om värdestegringsexpropriationen skulle sakna nämnvärd självständig betydelse. De enstaka situationer, som kan tänkas från praktisk synpunkt, blir dessutom föremål för realisationsvinstbeskattning, om ägaren skulle vilja tillgodogöra sig det stegrade fastighetsvärdet. Det förefaller i alla händelser svårt att förstå, varför inte enstaka mera markanta värdestegringsfall skulle kunna lösas med bidragsregler ("bettermentsbidrag") som alternativ till expropriation. För detta talar, att den beräknade vinsten ändå måste uppskattas som ett led i expropriationssökandens argumentering, då det gäller expropriationstillstånd. Om en självständig värdestegringsexpropriation verkligen behövs, är det rimligt att begränsa ingreppen till mera flagranta fall. Man skulle t. ex. kunna tänka sig, att fastighetens värde tedde sig obetydligt jämfört med situationen efter den offentliga investeringens tillkomst. Ofta torde det väl för övrigt gälla bebyggda fastigheter, där olika befintliga rörelser — dvs. lokalhyresgäster — erhåller den största nyttan, men fastighetsvärden och fastighetsavkastning visar förhållandevis mindre förändringar.

Domänverket anser att den princip om expropriationsrätt med anledning av väntad värdestegring till följd av det allmännas åtgärder som har kommit till uttryck i utredningens förslag i och för sig kan vara riktig men att vägande invändningar kan riktas mot det sätt på vilket principen har omsatts i förslaget. Domänverket fortsätter.

Den förvärvsrätt, som föreslås, grundar sig uteslutande på en förväntad värdestegring — enligt verkets tolkning — med ovillkorlig utgångspunkt från ett i en eller annan form meddelat slutligt beslut om blivande byggnads- eller anläggningsåtgärder. Den faktiska värdestegringen framkommer — möjligen — först i ett senare skede. Emellertid kan givetvis även det fall inträffa, att den ifrågakommande anläggningsåtgärden framdeles visar sig vara ett misslyckande och att därför eller av andra tänkbara skäl den värdeökning, som föranlett tvångsförvärvet, varit en fiktion. Med hänsyn härtill bör kraven på sannolikheten för en värdeökning formuleras strängare än som skett samt bestämmelserna eventuellt kompletteras med ovillkorlig rätt för expropriaten att i särskilda fall framdeles påfordra exempelvis återlösen. Ej heller synes förslagets konsekvenser helt genomtänkta i vad avser bestämningen av förvärvsobjektet. Enligt ordalydelsen skall detta vara egendom i "omedelbar närhet" av det område, inom vilket byggnads- eller anläggningsåtgärderna är avsedda att komma till stånd. Man tänker sig exempelvis att dessa avser en tunnelbanesträckning med hållplatser över ett glesbebyggt område. Med allra största sannolikhet kommer därigenom åtskillig omkringliggande mark att tilldraga sig ökat värde. Spörsmålet blir då, i vilken omfattning fastigheterna i fråga skall anses ligga i sådan "omedelbar närhet" till bananläggningen, att de är underkastade expropriationsrätt.

Länsstyrelsen i Jämtlands län ifrågasätter om enbart värdeökningen skall vara tillräcklig expropriationsgrund. Det synes böra krävas att staten eller vederbörande kommun åtminstone gör sannolikt att egendomen någon gång i framtiden kan bli behövlig för allmänt ändamål eller tätbebyggelse.

3. Expropriationsersättningen

3.1. Gällande rätt

Bestämmelser om ersättning vid expropriation och annan tvångsinlösen finns dels i ExL dels i olika författningar som reglerar tvångsinlösen, t. ex. BL. Sistnämnda bestämmelser innebär ofta att reglerna i ExL görs tillämpliga, i somliga fall med en del modifieringar. I ExL finns vissa centrala regler om värdering vid expropriation samlade i ett särskilt avsnitt under rubriken "Om expropriationsersättning", vilket omfattar 7—11 §§.

Värderingsreglerna i ExL fick sin nuvarande lydelse genom lagändring år 1949 (1949: 663). Ett väsentligt motiv för ändringen, som bl. a. innebar att ordet "full" ströks i uttryck som "full ersättning" och liknande, var att de dittills gällande reglerna ansågs ha lett till att ersättningarna inte sällan hade blivit alltför höga. Lagrådet, som motsatte sig den föreslagna ändringen, diskuterade i sitt yttrande hur ersättningsfrågan skulle bedömas när lika goda skäl förelåg för visst högre och visst lägre belopp. I ett sådant fall borde enligt lagrådet det högre beloppet dömas ut. Om osäkerhet rådde om verkliga värdet borde bevisbördan åvila exproprianten (prop. 1949: 184 s. 262). Andra lagutskottet hänvisade i sitt yttrande till vad lagrådet hade anfört om bevisbördan och framhöll att den förordade lagändringen inte borde föranleda någon rubbning av den princip som lagrådet hade gett uttryck åt (2LU 1949: 34 s. 35).

Enligt 7 § första stycket ExL skall för fastighet som exproprieras erläggas löseskilling, motsvarande fastighetens värde med hänsyn särskilt till ortens pris och fastighetens avkastning. Exproprieras en del av en fastighet och lider återstoden skada eller intrång genom expropriationen eller den exproprierade delens användande, skall ersättning betalas för detta. Uppkommer i övrigt genom expropriationen skada för ägaren skall också sådan skada ersättas.

I 7 § anges uttryckligen två av de tänkbara metoderna för bestämmande av fastighetsvärde — ortsprismetoden och avkastningsmetoden — och antyds möjligheten av att också använda andra metoder. Bestämmelsen kan genom sin avfattning sägas ge ett visst företräde åt de båda nämnda metoderna framför andra tänkbara metoder men ger inte något bestämt besked om vilken av dessa metoder som skall anses ha

företråde, om de i ett givet fall leder till olika resultat. I motiven till bestämmelsen anförde departementschefen bl. a. (prop. 1949: 184 s. 100).

Att i främsta rummet anknyta värderingen till ortens pris synes mig vara riktigt. Om en prisnivå för fastigheter av visst slag utbildas i ett samhälle, kan ägaren av en sådan fastighet med skäl utgå ifrån att hans fastighet har ett värde, som i huvudsak ansluter sig till prisnivån, och detta värde bör då också ligga till grund för expropriationsersättningen. Givet är att vissa försäljningar, t. ex. där priset på grund av säljarens monopolställning eller köparens speciella behov av fastigheten överstigit det normala eller till följd av nära släktskap mellan säljare och köpare satts ovanligt lågt, icke böra få inverka vid bedömande av ortens pris. I sådana orter där all markförsäljning inom ett samhälle skett till monopolistiskt uppdrivna priser bör bestämningen av vad som är att anse såsom det normala priset kunna ske genom jämförelse med andra orter av liknande typ. De av bostadsstyrelsen tillämpade markpriserna torde icke i och för sig kunna anses bindande beträffande tomtprisnivån i orten. Däremot kan uppenbarligen den omständigheten, att endast de åsyftade markpriserna godkännas i den statliga låneverksamheten medföra att priset i orten så småningom anpassar sig efter dem. I själva verket lär också tomtpriset på många orter ha utbildats efter bostadsstyrelsens normer. Det är givetvis angeläget att expropriationsersättningarna icke bestämmas till sådana belopp att ansträngningarna från det allmänna att hålla bostadskostnaderna nere tillspillogivas. I samband härmed vill jag även understryka, att om under en bristsituation av den art som för närvarande på flera håll föreligger, överdrivna köpeskillingar utgå, dessa icke kunna anses representativa för ortspriset.

Vid värdering på grundval av fastighetens avkastning borde enligt departementschefen till utgångspunkt i första hand tas avkastningen vid värderingstillfället. Han fann emellertid rimligt att, om en fastighet kunde utnyttjas bättre än som skedde vid nämnda tillfälle, värderingen grundades på den antagbara avkastningen i stället för den faktiska. Förutsättningen härför borde dock vara att det förändrade utnyttjandet kunde anses praktiskt och ekonomiskt genomförbart inom sådan tid att det borde höja priset även vid frivillig försäljning.

I 7 § andra stycket ExL föreskrivs att expropriationsersättningen skall jämkas, om den exproprierande på grund av åtagande eller av annan anledning är skyldig att vidta åtgärd till förebyggande eller minskande av skada eller intrång. Innebär åtagandet tillskapande av servitut till förmån för en fastighetsdel som inte exproprieras kan fastighetsägaren, om expropriationen sker till förmån för annan än staten, begära att servitutsutfästelsen sker i sådan form att den kan intecknas. Om sökanden inte tillmötesgår denna begäran skall hänsyn inte tas till utfästelsen.

Enligt 8 § ExL skall löseskilling för fastighet som exproprieras bestämmas utan hänsyn till sådan förändring i fastighetsvärdet som uppstår endast till följd av expropriationsrättens beviljande eller det avsedda ändamålets genomförande. I regel är det svårt att bestämt ange och

framför allt att föra bevisning om orsakerna till att fastighetsvärdena inom en ort eller ett område har förändrats. Förändringarna kan ju helt eller delvis bero på tillkomsten av andra företag än det expropriande och på ortens allmänna utveckling. Inom detaljplanlagda områden kan det med fog göras gällande att uppkommande värddeförändringar till övervägande del beror på planläggningen och inte på de särskilda åtgärder som kommunen vidtar för att genomföra planen.

Bestämmelsen i 8 § ExL och reglerna om intrångsersättning bör jämföras med vad som gäller inom grannelagsrätten, speciellt reglerna om immissioner. Enligt dessa utgår normalt inte någon ersättning för att verksamhet som bedrivs på en fastighet inverkar oförmånligt på en annan fastighet. Om olägenheterna är så betydande att de överskrider den s. k. toleranspunkten utgår emellertid ersättning för skadan i dess helhet och alltså inte bara för den del av skadan som faller ovanför toleranspunkten. Dessa regler har lagfästs genom miljöskyddslagen. I 30 § denna lag föreskrivs att den som genom immission orsakar olägenhet av någon betydelse skall ersätta skadan, oavsett om försumlighet föreligger, i den mån inte olägenheten skäligen bör tålas med hänsyn till förhållandena i orten eller till dess allmänna förekomst under jämförliga förhållanden. Detta innebär i praktiken att ersättning kan påräknas bara i relativt allvarliga fall och att således flertalet immissionsskador förblir oersatta. Bestämmelserna i ExL innehåller däremot inte något krav på att olägenheterna skall vara av särskilt allvarlig art för att ersättning skall utgå. Om de i lagen bestämda förutsättningarna är för handen, dvs. om det är fråga om delexpropriation, får fastighetsägaren i princip ersättning för all företagsskada som drabbar restfastigheten. Något särskilt maximum för ersättningen är inte föreskrivet. Av värderingsreglernas konstruktion följer emellertid att ersättningen inte kan överstiga totala värdet av restfastigheten. En viss begränsning kan också sägas följa av bestämmelserna i 12 § andra stycket ExL, som ger den expropriande lösningsrätt till restfastighet eller del därav bl. a. om ersättningen för fastighetsintrång uppgår till 2/3 av värdet på återstående fastighetsdel. I ersättningen skall räknas in kostnader för åtgärder till förebyggande eller minskande av skada eller intrång.

Genom expropriation kan i vissa fall uppkomma nytta för kvarvarande fastigheter och deras ägare. Frågan om avräkning av denna nytta mot eventuell skada regleras i 9 § ExL genom en föreskrift som är begränsad till fall då en del av fastigheten exproprieras och expropriationen eller den exproprierade delens användande medför skada eller intrång på den återstående delen men i annat hänseende även nytta för den. I så fall skall skadan eller intrånget ersättas i den mån det överstiger nyttan. Avräkning får således ske bara när både skadan och nyttan är att hänföra till restfastigheten. Regeln avser bara intrångsersättning.

I 10 § ExL regleras det fallet att kostnader läggs ned på en fastighet efter det att fråga om expropriation av fastigheten har väckts. Om detta har skett i uppenbar avsikt att höja expropriationsersättningen, får därigenom åstadkommen ökning av fastighetens värde inte tas i beräkning vid bestämmande av ersättningen.

Bestämmelserna i 8 och 10 §§ ExL bör jämföras med 33 §. Denna paragraf är tillämplig när den exproprierande har tagit fastigheten i besittning. Vid bestämmande av expropriationsersättning får i så fall hänsyn inte tas till sådan ändring i fastighetens värde som har uppkommit efter tillträdet.

Ersättningsreglerna i ExL är i huvudsak avfattade med tanke på expropriation av äganderätt till fastighet eller fastighetsdel. Expropriation som bara har till ändamål att tillskapa en särskild rätt till förmån för den exproprierande regleras genom en allmän bestämmelse i 3 § ExL, som innebär att vad som i lagen sägs om expropriation av fastighet skall gälla i tillämpliga delar. Denna bestämmelse är tillämplig också på det fallet att en redan bestående särskild rätt till viss fastighet exproprieras enligt 1 § andra stycket ExL. Syftet med en sådan expropriation kan vara att bringa denna rätt att upphöra eller att överföra den i den exproprierandes ägo. De nu nämnda fallen brukar kallas självständig rättighetsexpropriation. I 2 § tredje stycket och 49 § andra stycket ExL regleras s. k. osjälvständig rättighetsexpropriation. Dessa bestämmelser innebär i korthet att expropriation av fastighet med äganderätt regelmässigt medför att också servituts- och nyttjanderätter samt andra särskilda rättigheter till fastigheten upphör. Frågan om ersättning till innehavarna av sådana rättigheter regleras i 30 § ExL. Enligt denna paragraf skall domstolen uppskatta dels fastighetens värde och dels värdet av all särskild rätt som med avseende på fastigheten tillkommer sakägare och som inte enligt utfästelse av den exproprierande lämnas orubbad. Om sakägare tillkommande särskild rätt medför minskning av fastighetens värde, skall uppskattningen av fastigheten avse det värde denna äger med därå vilande besvär. Häftar fastigheten för fordran, som skall utgå ur ersättningen, och besväras den samtidigt av annan särskild rätt, som minskar fastighetens värde och åtnjuter sämre rätt än fordringen, skall domstolen även uppskatta det värde fastigheten skulle ha utan denna särskilda rätt. Enligt 11 § ExL skall bestämmelserna i 7—10 §§ om fastighet äga motsvarande tillämpning beträffande särskild rätt till fastighet som avstås på grund av expropriation. Uppgår ersättningsbeloppet vid rättighetsexpropriation till 2/3 av den tjänande fastighetens värde får den exproprierande enligt 12 § andra stycket ExL lösa det område som utgör föremål för rättigheten.

Till de centrala reglerna om expropriationsersättning kan även räknas 34 § ExL, där det föreskrivs att ersättning skall bestämmas i pengar och utgå på en gång. Domstolen kan dock på yrkande av part hänvisa

sakägare att i särskild rättegång vid domstolen föra talan om ersättning för skada eller intrång som inte lämpligen kan prövas i målet. Sådan talan skall väckas inom i domen angiven tid, högst tio år, räknat från det domen vann laga kraft. Enligt paragrafens andra stycke är bestämmelserna i lagen inte tillämpliga om fråga uppkommer om ersättning för skada eller intrång som har uppstått efter expropriationsmålets slutliga avgörande och inte kunnat förutses i målet.

Gällande lag innehåller inte någon allmän bestämmelse om den tidpunkt till vilken bestämmandet av löseskilling och annan värdering i expropriationsmål skall hänföra sig. På grundval av 33 § och 34 § andra stycket ExL har emellertid utbildats en fast praxis av innebörd att värderingen om tillträde inte har skett hänförs till den tidpunkt då expropriationsmålet slutligt avgörs.

Bland andra bestämmelser i ExL som har betydelse vid expropriationsvärderingen kan nämnas 32 §, där det föreskrivs att ersättningen inte får bestämmas lägre än vad den exproprierande har erbjudit eller högre än motparten har begärt. Undantag från denna regel gäller dels vid förhandstillträde och dels i vissa fall då inteckningshavares rätt kan vara i fara. I detta sammanhang kan också nämnas att 59 § ExL reglerar förutsättningarna för att expropriationsdomstolen skall vara bunden av parternas överenskommelse om expropriationsersättningen för fastighet eller för upplåtelse av särskild rätt till fastighet.

Som har framhållits tidigare finns det regler av stor betydelse för värderingen i lagar vid sidan av ExL. Med hänsyn till det nu aktuella lagstiftningsarbetets omfattning skall här endast redogöras för de regler som finns i BL.

Enligt 5 § BL gäller att markens ägare med avseende på dess användning för bebyggelse är underkastad de inskränkningar som föreskrivs i BL eller med stöd av BL och att mark för att få användas till tätbebyggelse måste vid planläggning enligt BL ha prövats från allmän synpunkt lämpad för ändamålet. Innebörden härav är att markägaren inte har rätt till ersättning av det allmänna för att han på grund av det generella tätbebyggelseförbudet, planläggning eller ett särskilt bebyggelseförbud hindras att använda sin mark till tätbebyggelse. Ersättning utgår i princip inte heller för planändringar som innebär att byggnadsrätten minskas i förhållande till vad som tidigare gällt, exempelvis genom att hushöjden och antalet våningar minskas. Från denna huvudregel görs vissa undantag genom regler av kompensativ innebörd, som har till syfte att bereda gottgörelse åt markägare för vilken planläggning enligt BL har medfört särskilt ogynnsamma verkningar i form av direkta förluster. Bestämmelserna är av två slag, dels sådana som föreskriver skyldighet för samhället att inlösa mark som har blivit onyttig för ägaren dels sådana som föreskriver penningersättning utan samband med inlösen för skada som har uppkommit som en följd av samhällets

åtgärder. I princip har avvägningen mellan de olika ersättningsformerna skett så att inlösningsplikt föreskrivits i fall när marken över huvud taget inte kan utnyttjas på ett ekonomiskt någorlunda lönsamt sätt eller planläggningen annars medfört mera avsevärda inskränkningar i förfoganderätten. Rätt till ersättning i pengar föreligger vid en del visserligen ingripande men dock mindre långtgående begränsningar i möjligheterna att ekonomiskt utnyttja marken samt vidare när det, såsom vid byggnadsplan, inte är kommunen som har huvudmannaskapet för planens genomförande.

Bestämmelser om skyldighet för kommun att lösa mark som på grund av fastställd plan inte får användas för enskilt bebyggande finns i 21 §, 45 § tredje stycket, 48, 83, 97, 106 och 121 §§ BL. 48 § BL reglerar även kommuns lösningsplikt beträffande tomtedel.

Enligt 21 och 97 §§ BL är kommunen skyldig att lösa mark som enligt fastställd generalplan skall användas för annat ändamål än enskilt bebyggande, om markens ägare till följd av sådan planbestämelse inte kan nyttja marken annat än på sätt som står i uppenbart missförhållande till dess tidigare värde. Frågan om lösningsplikt föreligger skall bedömas efter den fastighetsindelning som gällde när planen fastställdes med de ändringar av indelningen som har skett för planens genomförande. 48 och 106 §§ innehåller motsvarande föreskrifter i fråga om mark som enligt stadsplan skall användas för annat ändamål än enskilt bebyggande. En förutsättning för tillämpning av inlösenbestämmelserna är att marken har undantagits från all enskild bebyggelse. Tillåts glesbebyggelse exempelvis för jordbrukets behov föreligger inte lösningsplikt. I 48 § föreskrivs vidare lösningsplikt beträffande tomtedel om ett år har förflutit från det tomtindelning fastställdes och ägaren kan nyttja tomtdelen bara på sätt som står i uppenbart missförhållande till markens värde.

Bestämmelserna om lösningsplikt i 83 och 121 §§ BL avser fall då på grund av 81 eller 82 § BL speciella inskränkningar i förfoganderätten till mark föreligger med hänsyn till försvarets eller den civila luftfartens intressen eller med hänsyn till intresset att skydda allmänheten mot strålningsrisker vid atomreaktor eller annan atomenergianläggning. Om marken av sådan orsak inte kan användas för enskilt bebyggande och ägaren till följd därav kan nyttja marken bara på sätt som står i uppenbart missförhållande till dess tidigare värde är anläggningens ägare skyldig att lösa marken. Sådan skyldighet inträder dock endast när lösningsplikt inte kan göras gällande mot kommunen på grund av bestämmelserna i bl. a. 21 och 48 §§ BL.

Inlösen skyldighet för kommun kan föreligga i samband med s. k. villkorlig fastställelse av stadsplan enligt 45 § tredje stycket och 106 § BL. Dessa bestämmelser innebär att Kungl. Maj:t, om det i samband med prövning av förslag till stadsplan anses att inlösen av viss i planen in-

gående mark bör ske genom tomtexpropriation enligt 45 § första stycket, kan fastställa den nya planen under villkor att inlösen kommer till stånd inom viss tid. Har marken inte lösts inom den bestämda tiden förfaller beslutet om fastställelse av planen. Regeln syftar företrädesvis på fall då en ny plan kraftigt beskär den byggnadsrätt som har varit medgiven enligt förut gällande plan.

Enligt 137 § BL skall, bortsett från en del smärre avvikelser, ExL:s allmänna bestämmelser tillämpas vid inlösen av mark enligt BL.

Bestämmelser om ersättningsskyldighet för kommun eller annan för skada genom bebyggelsereglerande åtgärder finns i 22, 75, 83, 97, 116, 121 och 162 §§ BL.

Enligt 22 och 97 §§ har markägaren rätt till ersättning av kommunen om marken inte får användas för annan glesbebyggelse än för jordbrukets och vissa därmed jämförliga behov och markägaren till följd därav kan nyttja marken bara på sätt som står i uppenbart missförhållande till dess tidigare värde. En motsvarande ersättningsrätt gäller till förmån för nyttjanderättshavare och dem som innehar annan särskild rätt till marken, under förutsättning att rättigheten har upplåtits innan planen fastställdes. Om bebyggelseförbudet är tidsbegränsat utgår ersättningen i form av årliga belopp men annars som ett engångsbelopp.

Om bebyggelseförbud enligt 81 eller 82 § BL inte är totalt men ändå innebär hinder för att vidta nybyggnad eller annan åtgärd i den omfattning som annars skulle ha varit tillåten och markens ägare till följd därav kan nyttja marken bara på sätt som står i uppenbart missförhållande till dess tidigare värde, har markägaren enligt 83 och 121 §§ rätt till ersättning av anläggningens ägare för skadan. Också i detta fall gäller ersättningsrätten till förmån för nyttjanderättshavare och andra som har fått sina rättigheter upplåtna innan inskränkningen i möjligheterna att använda marken inträdde. Enligt 75 § BL kan markägare, nyttjanderättshavare och servitutsinnehavare få ersättning för skada som kan uppstå genom att ett område, som enligt stadsplan har varit avsett till allmän samfärdsel, efter stadsplaneändring helt eller delvis används för annat ändamål eller ändras till sitt höjdläge.

I fråga om områden med byggnadsplan ankommer det på markägarna själva att genomföra planen. För byggande och underhåll av vägar och andra allmänna platser skall finnas vägförening. Markägare kan i dessa fall inte tvinga fram inlösen av mark, som blir onyttig för honom till följd av planbestämmelserna. Under vissa omständigheter är han enligt 112 och 113 §§ BL skyldig att upplåta mark till vägar och andra allmänna platser utan ersättning. I den mån sådan skyldighet inte föreligger har han emellertid enligt 116 § rätt till ersättning för den skada som åsamkas honom till följd av att mark enligt planen skall användas till väg eller annan allmän plats och han därför kan använda

marken bara på sätt som står i uppenbart missförhållande till dess tidigare värde. Ersättningsskyldigheten vilar på staten om marken är avsedd till allmän väg och annars på vägföreningen. Bestämmelsen i 116 § kompletteras av en föreskrift i 118 § enligt vilken det i regel inte är tillåtet att i byggnadsplan mot markägares bestridande bestämma att mark skall användas för annat ändamål än enskilt bebyggande, väg eller annan allmän plats, såvida inte markägaren i förväg tillförsäkras ersättning för skada, som han lider genom att han till följd av planen kan använda marken bara på sätt som står i uppenbart missförhållande till dess värde.

Till ersättningsreglerna i BL hör även övergångsbestämmelsen i 162 §. Paragrafen gäller det fall att fråga är om lösnings- eller ersättningsplikt beträffande mark som enligt BL, föreskrift som meddelats med stöd av BL eller motsvarande äldre bestämmelser inte får tas i anspråk för viss bebyggelse. Vid prövningen av sådan fråga skall värdet på marken bestämmas med skäligen hänsyn till det värde som marken vid BL:s ikraftträdande hade enligt dittills tillämpade grunder. Också det värde som då tillmättes marken för tätbebyggelse får alltså beaktas.

De regler i byggnadslagstiftningen som i ett eller annat avseende ålägger markägaren skyldighet att avstå mark utan ersättning eller på annat sätt bidra till kostnaderna för plangenomförandet inverkar också på ersättningsfrågor vid expropriation. Sådana skyldigheter påverkar nämligen markvärdet, vare sig planläggning redan har skett eller inte.

Enligt 56—66 §§ BL är markägare under vissa förutsättningar skyldig att ersätta värdet av viss gatumark framför sin tomt. Marken skall värderas enligt vanliga regler varvid dock hänsyn inte får tas till kostnad som kommunen kan ha haft för att ställa i ordning marken. Ersättningen skall beräknas efter medelvärdet av all gatumark framför tomten. Viss jämkning av ersättningsskyldigheten kan ske om fördelen av gatan inte svarar mot full ersättningsskyldighet. Om tomt är belägen vid torg, park eller annan allmän plats, anses marken framför tomten intill viss bredd som gata. Enligt 67—69 §§ BL kan vidare markägare i lokala föreskrifter åläggas att betala ersättning för gatubyggnadskostnad.

I 70—73 §§ BL finns särskilda bestämmelser för det fall att stadsplan läggs över område i en ägares hand. På ansökan av kommunen kan Kungl. Maj:t i sådant fall förordna att mark som för områdets ändamålsenliga användning behövs till gata eller annan allmän plats eller till allmän byggnad skall tillfalla kommunen utan ersättning. Sådant förordnande får meddelas endast om det prövas skäligt med hänsyn till den nytta ägaren kan väntas få av planens genomförande och till övriga omständigheter. Om det prövas skäligt kan Kungl. Maj:t föreskriva att ägaren skall vara skyldig att bekosta anläggning av gator och anordningar för vattenförsörjning och avlopp inom området. Med stöd av dessa bestämmelser träffar kommunerna vanligen särskilda avtal, s. k. stads-

planeavtal, med vederbörande markägare om dennes skyldigheter i angivna hänseenden i samband med förestående markexploatering.

Inom område för byggnadsplan åligger det enligt 112 och 113 §§ BL fastighetsägare att i vissa fall upplåta mark som enligt planen är avsedd till väg eller annan allmän plats. Föresättningsarna härför är bl. a. att marken behövs för samfärdselns behov, att marken är obebyggd och att det föreligger viss anknytning till den mark som enligt planen skall bebyggas.

3.2. Utredningen

3.2.1. Allmänna synpunkter. Det är enligt utredningen påfallande att samtliga de ändringar som har skett i värderingsreglerna under det sista seklet motiverats med önskemålet att förhindra övervärdering. Vid tiden för 1949 års lagreform var det en vida spridd uppfattning att expropriation nästan alltid ledde till väsentligt högre ersättning än frivillig överlåtelse. Under utredningsarbetet har det visat sig att man åtminstone på kommunalt håll har den bestämda uppfattningen att expropriationsersättningarna även efter 1949 års reform i många fall sätts väsentligt högre än man på förhand räknat med och att expropriation vanligen är en ofördelaktig förvärvsform. Detta påkallar enligt utredningen en mera ingående undersökning för att klarlägga, om de nuvarande värderingsreglerna kan sägas fylla sitt syfte. Utredningen har härvid ansett det lämpligast att i första hand försöka slå fast vad en värdering vid expropriation syftar till och undersöka i vad mån de nuvarande lagreglerna är ägnade att främja detta syfte.

Som utgångspunkt för behandlingen av frågor om expropriationsersättning har enligt utredningen tjänat den principdeklaration som gjordes i förarbetena till den gällande expropriationslagen, nämligen att expropriatens förmögenhetsställning efter expropriationen bör vara densamma som om någon expropriation inte hade ägt rum. Vad som skall betalas är med detta betraktelsesätt den minskning i expropriatens förmögenhet som skulle inträda om någon ersättning inte utgick. Expropriationsskada i denna bemärkelse omfattar den av expropriationen orsakade totala nettoskadan, och skadevärderingen kan sägas gå ut på att bestämma värdet av förlorade förmögenhetsobjekt. Principen att ersättningen skall gå ut på att behålla expropriatens förmögenhetsställning oförändrad måste emellertid i praktiken kompletteras med handlingsregler för olika situationer. Nästan alltid blir det nödvändigt att dela upp ersättningen i ett större eller mindre antal poster. Vissa av de objekt för vilka ersättning krävs i expropriationsmål, speciellt rättigheter av olika slag, kan vara mycket svåra att värdera. Över huvud taget är det, åtminstone i fråga om mera betydande objekt, inte realistiskt att tro att

värdet vid en viss tidpunkt alltid kan fastställas med någon större grad av säkerhet.

Utredningen påpekar att termen expropriationsskada kan definieras även som en minskning av det förväntade framtida utbyte som expropriaten har av sin förmögenhet som helhet eller av visst däri ingående förmögenhetsobjekt. Minskningen av utbytet kan bestå antingen i en inkomstminskning eller i en utgiftsökning. Till en del är dessa ändringar i förmögenhetsställning omedelbart aktuella, men ofta ligger de till större delen i en mer eller mindre avlägsen framtid. I den mån så är fallet kan de naturligtvis inte förutses med fullständig säkerhet utan man får nöja sig med mer eller mindre säkra antaganden. Numera torde man vid skadeberäkning allmänt utgå från det betraktelsesättet att expropriationsskadan är resultatet av ett ingrepp i ett fortgående ekonomiskt skeende. Man brukar säga att värderingsuppgiften går ut på att fastställa det ekonomiska resultatet av två händelseförlopp, det verkliga och det tänkta händelseförloppet. Med det verkliga händelseförloppet menas det som kommer att utveckla sig efter expropriationen. Det tänkta händelseförloppet är det som skulle ha kommit till stånd, om någon expropriation inte hade inträffat.

Den osäkerhet som enligt sakens natur alltid måste råda i värderingsfrågor gör sig kanske främst gällande i de numera mycket ofta förekommande fallen, när fråga är om stora och även av denna orsak svårbedömbara objekt. Osäkerhetsmarginalerna är härvid inte sällan så stora att de griper över huvudparten av ersättningsyrkandena. En väsentlig fråga i samband med expropriationsvärderingen är därför om domstolen skall fastställa ersättningen till belopp, som faller i den övre eller i den nedre delen av osäkerhetsmarginalen eller om den bör tillämpa ett medelvärde. Utredningen påpekar att domstolarna i andra liknande sammanhang, t. ex. i skadeståndsmål, tidigare har visat stor återhållsamhet vid bestämmande av ersättningsbeloppens storlek och konsekvent dömt ut det lägre beloppet, om inte full bevisning kunnat föreläggas till stöd för det högre beloppet. Denna praxis kan emellertid sedan rätt länge betraktas som övergiven. I sådana fall då det är klarlagt att skadestånd skall utgå men tillförlitlig utredning inte föreligger angående skadans belopp brukar domstolarna efter skön döma ut ett belopp, som erfarenhetsmässigt och med hänsyn till upplysta omständigheter kan antas täcka skadan. Stöd för denna praxis finns i 35 kap. 5 § rättegångsbalken, som ger domstolen rätt att uppskatta skadan till skäligt belopp, när full bevisning om skadan inte alls eller endast med svårighet kan föras.

Så länge den äldre regeln tillämpades måste det ha framstått som naturligt att vid sidan därav ha specialregler för expropriationsmål, som garanterade mot alltför låg skadeuppskattning. Numera torde det enligt

utredningen sakligt sett inte finnas några skäl för sådana regler. Bestämmelsen i 35 kap. 5 § rättegångsbalken är till följd av hänvisning i 13 § ExL formellt tillämplig även i expropriationsmål. Mot denna bakgrund ter sig enligt utredningen lagrådets och andra lagutskottets uttalanden i 1949 års lagstiftningsärende rörande utgången av sådana expropriationsmål, i vilka fullt uttömmande utredning i värderingsfrågorna inte kunnat åstadkommas, inte längre som riktiga uttryck för en modern syn på hithörande frågor. En regel om att domstolen i tveksamma fall bör döma till den ena eller den andra partens förmån måste enligt utredningen med hänsyn till omfåtningen av ovisshetsmarginalerna oundvikligen leda till över- resp. undervärderingar i ett betydande antal fall. Utredningen finner det rimligare att parterna anses principiellt likställda i bevisningshänseende och att således någon presumptionsregel inte gäller till förmån för någondera parten. Möjligen skulle tvekan kunna råda om inte domstolen i fall där endera parten medvetet undanhåller bevisning som kunde tänkas tala till andra partens förmån borde ha möjlighet att avvika från vanliga bevisregler till förmån för denna part. Oavsett syftet anses det emellertid förkastligt att domstolen medvetet värderar vare sig för högt eller för lågt. Partens underlåtenhet att förebringa bevisning kan dock ibland i och för sig utgöra ett bevisdatum, som är ägnat att påverka domstolens uppfattning i värderingsfrågan.

Den i ExL gjorda uppdelningen av expropriationsersättningen i tre ersättningsarter, löseskilling, ersättning för skada på restfastighet och ersättning för annan (personlig) skada, är enligt utredningen inte logiskt nödvändig och skulle strängt taget kunna avvaras. Uppdelningen medför emellertid onekligen vissa fördelar. Det egentliga motivet till uppdelningen ligger förmodligen i att olika regler gäller för ersättningsarterna i fråga om hänsyn till s. k. företagsskada, i fråga om avräkning av nytta mot skada samt i fråga om inteckningshavares rätt till expropriationsersättningen. Även om det inte är lämpligt att på alla dessa punkter bibehålla den gällande ordningen och även om det inte är omöjligt att finna andra uttryck för rättsreglerna, är det från lagteknisk synpunkt en fördel att redan inledningsvis kunna prägla en terminologi, som är ägnad att tjäna till underlag för det fortsatta arbetet. Uppdelningen på ersättningsarter torde dessutom vara ägnad att tvinga fram klarhet i parternas yrkanden och domstolarnas motiveringar till domsluten. Från de exproprierandes sida är det ett starkt önskemål att domar i expropriationsmål förses med en motivering, som klargör hur stor del av ersättningen som belöper på fastigheten och hur stor del som belöper på skador av annan art. De utdömda beloppen läggs nämligen i praktiken ofta till grund för frivilliga uppgörelser om förvärv av andra objekt. De kanske rent av får en viss verkan vid senare överlåtelser av markområden mellan privatpersoner och får därigenom in-

direkt betydelse även för ortsprisnivån. För att tillgodose önskemålet att priset på fastigheten skall ordentligt redovisas i expropriationsdomstolarnas avgöranden fordras enligt utredningen en bestämmelse om särbehandling av åtminstone den del av ersättningen som utgör gottgörelse för avstående av fast egendom och den del av ersättningen som avser personlig skada. Utredningen utgår av angivna skäl från att uppdelningen på ersättningsarter bör bibehållas och föreslår beteckningarna löseskilling, intrångsersättning och personlig ersättning för de tre ersättningsarterna.

3.2.2. *Löseskilling.* Utredningen redovisar inledningsvis tre olika metoder för att bestämma ett fastighetsvärde, nämligen ortsprismetoden, avkastningsmetoden och kostnadsmetoden. Ortssprismetoden går ut på att bestämma expropriationsobjektets marknadsmässiga värde med ledning av uppgifter om köpeskillingar vid överlåtelse av jämförbara fastigheter och upplysningar om de faktorer, som kan antas ha inverkat på vederlaget. Enligt avkastningsmetoden görs en kalkyl över expropriationsobjektets antagbara framtida avkastning, antingen nettoavkastning eller bruttoavkastning, baserad på vissa antaganden om den fortsatta användningen av fastigheten. Om kalkylen utgår från oförändrat användningssätt betecknas kalkylresultatet som faktiskt avkastningsvärde. Baseras kalkylen på antagande om förändrat användningssätt i framtiden talar man om hypotetiskt avkastningsvärde. Den tredje värderingsmetoden, kostnadsmetoden, innefattar en beräkning av nybyggenskostnaden för ett objekt av motsvarande art. Från denna kostnad görs avdrag med ett belopp motsvarande byggnadens värdeminskning på grund av ålder och bruk. De tre metoderna kan leda till olika resultat i det enskilda fallet och det har därför ibland hävdats att en fastighet eller fastighetsdel har ett försäljningsvärde, ett annat avkastningsvärde och eventuellt även ett särskilt återanskaffningsvärde. Utredningen framhåller att värderingstekniken numera har gått väsentligt längre än att vara bunden till de nämnda metoderna och att man helst låter ortspris- och avkastningskalkylerna stödja varandra i syfte att utröna fastighetens värde i allmänna omsättningen.

Utredningen anser det ovisst vad värderingsregeln i gällande lag syftar till och finner det i hög grad önskvärt att denna ovisshet blir undanröjd. Det är enligt utredningen vid valet av värderingsmetod lämpligt att i första hand skilja mellan överföringsmetoder och kalkylmetoder. Till överföringsmetoderna bör därvid räknas sådana värderingsmetoder som består i att man gör jämförelser med priserna för och avkastning av andra liknande fastigheter. Med kalkylmetoder menas värderingsmetoder där man i huvudsak grundar sig på allmänna erfarenhetsdata rörande produktions- och avkastningsförhållanden, vilka data infogas i en kalkyl i syfte att få fram värdet på fastigheten. Till kalkylmetoderna

bör räknas t. ex. värdering på basis av beräknad produktionskostnad eller på basis av en räntabilitetskalkyl. Enligt utredningen ligger det i sakens natur att en överföringsmetod är att föredra framför en kalkylmetod eftersom den förra direkt replierar på fastighetsmarknaden.

Värderingsmetodiken vid expropriation är enligt utredningen i princip densamma som vid frivillig försäljning. Vid sådan försäljning kan emellertid i vissa fall köparens eller säljarens speciella förutsättningar att utvinna avkastning ur fastigheten inverka. Tillfälliga och personliga omständigheter av sådan art bör enligt utredningen inte påverka bestämmandet av löseskilling vid expropriation. Kompensation för skada, som drabbar fastighetsägaren genom att han till följd av expropriationen förlorar en förtjänstmöjlighet som beror på personliga eller tillfälliga omständigheter, bör i stället utgå i form av personlig ersättning.

Det sagda är enligt utredningen ägnat att illustrera att den allmänna principen om att expropriationsersättningen skall motsvara expropriatens förlust gäller ersättningen som helhet men inte nödvändigtvis behöver bestämma detaljutformningen av reglerna för varje särskild ersättningsart. Såvitt angår fastighetsägarens intresse skulle det rent av vara teoretiskt möjligt att helt slopa posten löseskilling och låta hela expropriationsersättningen utgå i form av personlig ersättning. Vad som motiverar att löseskillingen bibehålls som särskild ersättningspost är egentligen inte fastighetsägarens utan den exproprierandes och inteckningshavernas intressen. Staten och kommunerna har intresse av att löseskillingen inte bestäms högre än till vad som svarar mot en normal köpeskilling, eftersom expropriationsdomstolarnas avgöranden kan öva inflytande på prisnivån vid framtida inköp av mark. Inteckningshaverna har intresse av att för deras räkning reserveras ett belopp, som minst bör uppgå till vad fastigheten kunnat inbringa vid exekutiv försäljning. Däremot har de inte i denna egenskap något anspråk på att få del av det belopp som utgör personlig ersättning till fastighetsägaren.

Det har enligt utredningen ibland gjorts gällande att expropriationsrätten inte bör innehålla några speciella regler om värderingen av expropriationsobjektet utan att det bör helt överlämnas åt domstolarna att handha denna uppgift i enlighet med allmänna skadeståndsrättsliga principer. Utredningen anser det emellertid för sin del närmast självklart att expropriationslagstiftningen, när den förutsätter en uppdelning av totalersättningen på olika poster eller ersättningsarter och lägger denna uppdelning till grund för rättsverkningar av skilda slag, också bör ange gränserna mellan de olika ersättningsarterna. Detta kan inte lämpligen ske på annat sätt än genom angivande av det mål som värderingen av fastigheten syftar till. Om så sker behöver det inte närmare anges vad som skall betalas genom personlig ersättning till fastig-

hetsägaren. Denna post är nämligen en restpost, som enligt sakens natur bör avse all ersättningsgill skada för vilken ersättning inte har utgått i annan ordning.

Sammanfattningsvis anser utredningen att goda skäl talar för att den nuvarande regeln om att värdering skall ske med hänsyn särskilt till ortens pris och fastighetens avkastning ersätts av en regel som inte innehåller något uttalande angående värderingsmetodiken men i stället anger vad som skall ersättas genom löseskillingen. Regeln bör formuleras så, att ersättningen för likartade objekt blir likvärdig och att sådana omständigheter som medför att en fastighet har större värde i den ene ägarens hand än i den andres beaktas först vid bestämmande av personlig ersättning till fastighetsägaren. Syftet med den värdering som ligger till grund för bestämmande av löseskillning skulle med denna utgångspunkt närmast bli att bestämma det pris som en fastighet av ifrågavarande art skulle betinga om den utbjöds till försäljning i allmänna marknaden. Det värde som framkommer vid en sådan beräkning benämner utredningen *marknadsvärde*, och utredningen föreslår att det i lagen föreskrivs att löseskillingen skall motsvara detta värde. Beräkningen av marknadsvärdet bör ske med hjälp av de metoder för vilka förut har redogjorts.

Utredningen tar härfter upp frågan om expropriationsändamålets inverkan på fastighetsvärdena. Till en början framhålls att man vid bestämmandet av marknadsvärdet inte skall ta någon hänsyn till den exproprierandes särskilda intresse av att förvärva fastigheten. Denne bör nämligen inte räknas till de presumtiva spekulanterna på marknaden. Utredningen anser inte att någon särskild bestämmelse härom behövs. Det anses vidare överflödigt att genom särskild bestämmelse inskräpa att löseskillingen skall bestämmas till ett normalt pris för jämförliga fastigheter utan hinder av att expropriation är aktuell och att fastigheten av denna anledning är svårsåld. Vad som i detta sammanhang behöver beaktas är därför inte frågan om den inverkan expropriationen som sådan kan ha på prisläget utan bara frågan om den inverkan som det exproprierande företaget kan medföra. Utredningen anser det inte möjligt att hålla denna fråga helt utanför expropriationsrättens område. Visserligen skulle fastighetsägaren kunna föra talan om ytterligare skadestånd på grund av grannlagsrättsliga rättsregler, vilket skulle tjäna som ett korrektiv mot alltför låga ersättningar. Motsvarande möjlighet till rättelse skulle emellertid inte finnas för det fall att det exproprierande företaget medfört värdestegring, utan i så fall skulle reglerna medföra att fastighetsägaren fick behålla den vinst som han gjort på den exproprierandes bekostnad. Detta resultat är inte acceptabelt. En rimligare lösning är enligt utredningen att utforma bestämmelserna om expropriationsändamålets inverkan på

löseskillingen i så nära anslutning som möjligt till de grannelagsrättsliga reglerna. Den princip som ligger till grund för dessa anses väl ägnad att överföras till expropriationsrätten såväl när det är fråga om inverkan i positiv som i negativ riktning. Med hänsyn bl. a. till svårigheterna att hålla isär de många olika faktorer som kan inverka på värdebildningen är det i praktiken knappast möjligt att vid bestämmande av löseskillning göra korrektion för varje värdeinfluens. När expropriationsföretaget har orsakat en större och därför lätt påvisbar förändring av fastighetsvärdet, bör emellertid rättelse obetingat äga rum. Gränsen mellan de värdeförändringar som skall beaktas och dem som skall lämnas obeaktade blir visserligen svävande, men olägenheterna härav torde inte bli mer framträdande inom expropriationsrätten än inom grannelagsrätten. I varje fall torde det vara svårt att konstruera en regel som är lika praktisk och som är ägnad att medföra större rättvisa i det enskilda fallet.

Mot nu angivna bakgrund föreslås i 4 kap. 4 § AExL att löseskillingen, om expropriationsföretaget före värderingstidpunkten har medfört inverkan av någon betydelse på fastigheten, skall bestämmas med hänsyn till det värde fastigheten skulle ha haft om sådan inverkan inte hade förekommit. Detta skall dock inte gälla om ersättning för skada utgått i annan ordning och inte heller om företagets inverkan skäligen bör lämnas obeaktad med hänsyn till förhållandena i orten eller till dess allmänna förekomst under jämförliga förhållanden.

Utredningen övergår härafter till att diskutera frågan om värderingstidpunkten. En expropriation kan ta avsevärd tid i anspråk. Om värdet av den fastighet som skall exproprieras ökar eller minskar under förfarandets gång uppkommer därför frågan om det är fastighetsägaren eller den exproprierande som skall få tillgodogöra sig vinsten resp. bära förlusten.

Utredningen påpekar att det inte ligger i sakens natur att värderingstidpunkten måste vara densamma beträffande alla ersättningsarter. Vid bestämmande av personlig ersättning till fastighetsägaren är det naturligt och nära nog nödvändigt att anknyta bedömningen till den senaste möjliga tidpunkten. Uppgiften gäller ju här att kartlägga de faktiska följderna av expropriationen, och beräkningarna bör föras så långt framåt i tiden som möjligt. När det däremot gäller att bestämma marknadsvärdet för en fastighet, är det tvärtom så, att den inverkan som själva expropriationen och det företag för vilket expropriation äger rum kan medföra på fastighetsvärdet såvitt möjligt bör hållas utanför beräkningen. Detta är svårt att efterleva i praktiken, om värdering skall ske med hänsyn till förhållandena vid slutet av expropriationsförfarandet men iakttas i viss mån automatiskt om värderingstidpunkten förläggs till ett tidigt stadium. Säkerheten i värderingen behöver inte äventyras

genom en regel som tidigarelägger värderingstidpunkten. Själva värderingen verkställs ju oftast betydligt senare. Från praktisk synpunkt innebär en sådan eftersyn t. o. m. beaktansvärda fördelar i form av säkrare bedömning.

På exproprianthåll är det enligt utredningen ett viktigt önskemål att den tidpunkt till vilken bestämmandet av löseskillingen skall hänföras sätts så tidigt som möjligt, eftersom man endast på detta sätt kan undgå att vid expropriation för genomförande av stadsplan och liknande betala ersättning för den värdeökning som planens genomförande medför på mark inom planområdet. Reglerna om expropriationsföretagets inverkan på fastighetsvärdena anses inte tillräckliga vid dessa arter av expropriation eftersom värdeökningen vanligen inte beror enbart på den åtgärd som motiverar expropriationen utan på hela det komplex av åtgärder som kommunen har att vidta i samband med genomförandet av en stadsplan. Från andra håll har enligt utredningen framhållits att fastighetsägarna ofta, om värderingstidpunkten bestäms till ett tidigt skede i förfarandet, skulle lida förluster till följd av förändringar i penningvärdet under den tid som processen tar i anspråk. En sådan värderingsregel kan även tänkas minska fastighetsägarnas intresse för att underhålla och förbättra fastigheterna. Utredningen anser att alla de argument, som sålunda har anförts från olika sidor, är tungt vägande. En lösning av frågan om värderingstidpunkten kan inte sägas vara tillfredsställande, om den inte i huvudsak tillgodoser båda sidornas synpunkter. Detta innebär att värderingstidpunkten bör läggas så tidigt som möjligt men att som motvikt häremot någon form av inflationsskydd bör skapas och fastighetsägarna i skälig utsträckning få gottgörelse för kostnader, som läggs ned på fastigheterna efter värderingstidpunkten men före det faktiska tillträdet.

Värderingstidpunkten bör enligt utredningen inte sättas tidigare än till det skede i förfarandet då fastighetsägaren vet eller med stor sannolikhet kan förutse att fastigheten kommer att övergå i den exproprierandes ägo. Eftersom erfarenheten visar att expropriationsansökningar sällan görs utan att det föreligger skäl som leder till att expropriationstillstånd beviljas anses värderingstidpunkten lämpligen kunna anknytas till den tidpunkt då ansökningen görs. Om ansökning någon gång avslås, är det knappast någon större olägenhet för fastighetsägaren att han under en tid har svävat i ovisshet beträffande frågan, om följderna av en eventuell värdeökning eller värdeminskning skall träffa honom eller den exproprierande. Utredningens förslag innebär därför att värderingen knyts till tidpunkten för expropriationsansökans ingivande till Kungl. Maj:t eller för ingivande av stämningsansökan till expropriationsdomstolen i fall då tillstånd av Kungl. Maj:t inte behövs.

Om mer än ett fåtal år förflyter mellan det att expropriationsansök-

ningen ges in och det att talan väcks vid domstol kan det hända att samhällsförhållandena har förändrats så att värderingsförutsättningarna blir mer eller mindre orealistiska. Det är enligt utredningen knappast skäligt att fastighetsägarna under obegränsad tid skall vara bundna vid de värderingsförutsättningar som gällde för länge sedan. Även från andra synpunkter är det önskvärt att frågan om fullföljande av en beviljad expropriation inte förhalas i onödan. Av dessa skäl bör regeln om värderingstidpunkt kompletteras med en bestämmelse om att värderingen inte får gå mer än ett visst antal år tillbaka i tiden. Utredningen föreslår att maximitiden bestäms till fem år före den dag då talan om expropriation anhängiggjordes vid expropriationsdomstol. Undantag från den allmänna regeln om värderingstidpunkten bör vidare göras för det fall att den exproprierande har tillträtt fastigheten före nämnda tidpunkt. I så fall bör värderingen i princip ske med utgångspunkt i förhållandena vid tiden för tillträdet. Regler av nu angivet innehåll har tagits upp i 4 kap. 3 § första stycket AExL.

Önskemål om bestämmelser som syftar till att skydda fastighetsägarna mot förluster till följd av penningvärdeförsämring har framkommit redan vid tillämpningen av nuvarande lagregler. Vad som har hindrat en lösning av frågan är enligt utredningen närmast det förhållandet att sådana förluster förekommer inte bara vid expropriation utan inom all ekonomisk verksamhet och att frågan alltså kan aktualiseras i varje rättegång som rör ekonomiska förhållanden. Expropriationsrätten har emellertid ett särdrag som gör att förluster till följd av ändringar i penningvärdet under förfarandets gång framstår som särskilt stötande. Eftersom fastigheter anses vara mycket värdesäkra objekt kan redan den omständigheten att någon fränhånds en fastighet mot betalning i pengar sägas innebära en förändring i hans rättsläge, som gör det tveksamt om hans ekonomiska förhållanden är lika goda efter expropriationen som före. Om ersättningen ställs till förfogande omedelbart, får olägenheten anses tolerabel eftersom fastighetsägaren då har möjlighet att genast placera om medlen på det sätt som passar honom bäst. Om däremot någon mera avsevärd tid förflyter mellan värderingstidpunkten och tidpunkten för utbetalning av löseskillingen, har han under mellantiden berövats den fördel som består i värdesäker placering. Under en lång process i tider med stigande priser kan förlusterna bli kännbara. Härtill kommer att expropriationsprocesser ibland avser mycket stora värden och att sådana processer regelmässigt hör till dem som tar längst tid i anspråk.

Det anförda talar enligt utredningen med viss styrka för att ersättningsreglerna inte bör utformas så att ersättningen undantagslöst låses fast vid det penningvärde som råder vid värderingstidpunkten. Därmed är emellertid inte sagt att reglerna bör baseras på den motsatta principen, dvs. garantera ovillkorlig värdebeständighet för fastighetsägarens

ersättningsanspråk. Lämpligheten av en sådan regel är tveksam redan därför att man svårligen kan finna någon alldeles pålitlig värdeomvårdare. Vidare är de skäl som talar för värdekompensation i huvudsak tillämpliga endast på sådan ersättning som avser förlorat fastighetsvärde, dvs. löseskilling och intrångsersättning. Den omständigheten att en eventuell kompensationsregel skulle utgöra ett undantag från vanliga regler är också så skäl för att tillämpningsområdet inte bör göras mera omfattande än nödvändigt. Det kan knappast betecknas som nödvändigt att kompensation utgår då expropriationsskadan redan i och för sig är bagatellartad. Vidare bör förskjutningen i penningvärdet vara så betydande att man med säkerhet kan säga att framräknade differenser inte beror bara på att beräkningsmetoderna är ofullkomliga. Hänsyn kan också böra tas till omständigheter liknande dem som är avgörande för frågan om fördelning av rättegångskostnader. Såsom exempel nämns att skälen för värdekompensation är starkare då avgörandet av ersättningsfrågan fördröjs genom att den exproprierande väntar med att anhängiggöra talan vid domstol än då dröjsmålet beror på att fastighetsägaren för processen genom flera instanser och förlorar saken.

Om en lagregel utformas på angivet sätt finns det knappast anledning att närmare precisera med vilket belopp värdekompensation skall utgå. Konsumentprisindex torde trots vissa bristfälligheter i regel vara en lämplig utgångspunkt för beräkningarna. Någon gång, t. ex. när det är fråga om fastigheter med omfattande maskinutrustning, kan en korrektion vara påkallad med hänsyn till prisutvecklingen i fråga om sådan utrustning, och för nybyggda fastigheter kan utvecklingen i fråga om byggnadskostnader vara av intresse. Under alla förhållanden bör emellertid uppmärksammas att korrektion inte bör äga rum med hänsyn till att fastighetspriserna i orten har utvecklats i den ena eller andra riktningen. En förskjutning i prisläget bör, för att kunna beaktas, avse hela landet.

Utredningen föreslår i enlighet med det anförda en regel i 4 kap. 3 § tredje stycket AExL, enligt vilken ersättningen, om mera betydande ändringar i allmänna prisläget har inträffat efter värderingstidpunkten, skall jämkas med hänsyn härtill om det finnes påkallat. Utredningen påpekar att förslaget innebär fördelar för fastighetsägaren i fall då förtida tillträde ägt rum och att det därigenom tillgodoser de önskemål som har uttalats i riksdagens skrivelse 1958: 229.

Om värderingen av fastighet som exproprieras skall hänföra sig till förhållandena vid en annan tidpunkt än den när värderingen verkställs, är det tänkbart att fastighetens skick har förändrats under mellantiden. En byggnad på fastigheten kan ha skadats genom olyckshändelse eller fastighetsägaren kan ha vidtagit förändringar av byggnaden eller försummat att underhålla den. Om den exproprierande tillträtt

fastigheten, kan även han ha vidtagit åtgärder som inverkar på fastighetens värde eller underlåtit att vidta åtgärder som behövs för att vidmakthålla värdet. Rättigheter som gäller till förmån för eller belastar fastigheten kan också ha förändrats. Omständigheter av denna art bör enligt utredningen rimligen beaktas vid värderingen bl. a. därför att fastighetsägaren annars skulle förlora varje intresse av att reparera och förbättra fastigheten. De expropriationsrättsliga reglerna bör om möjligt utformas så, att de främjar fastighetsägarnas intresse av att hålla fastigheterna i godtagbart skick. Mellan expropriationstillståndet och expropriationsdomstolens dom kan emellertid också ha inträffat omständigheter som påverkar värderingen men som avsiktligt bör lämnas obeaktade, t. ex. ändringar i fastighetens förväntningsvärde beroende på mellankommande planläggning eller ortens allmänna utveckling. Mot bakgrund av det anförda föreslår utredningen i 4 kap. 3 § andra stycket AExL en föreskrift om att fastigheten skall värderas med hänsyn till det skick vari den befinner sig när värderingen äger rum. Med en sådan regel synes tvekan inte behöva råda om att alla ändringar i fastighetens fysiska beskaffenhet skall beaktas liksom alla ändringar i fråga om de rättigheter som gäller till förmån för eller belastar fastigheten. Regeln klargör också att fastighetsägaren står faran för att fastigheten försämras genom olyckshändelse. Om förtida tillträde har ägt rum föreslås emellertid att den exproprierande för tiden efter tillträdet skall vidkännas följderna av förändringar som vidtas med fastigheten eller som inträffar till följd av olyckshändelse.

3.2.3. Ersättning för fastighetsintrång. Fastighetsintrång i ExL:s bemärkelse kan förekomma bara i samband med delexpropriation, dvs. när en del av en fastighet men inte hela fastigheten exproprieras. Termen fastighet har emellertid inte någon klart definierad betydelse i ExL utan används i skilda bemärkelser på olika ställen i lagen. Enligt rättspraxis är det möjligt att vid tillämpning av ersättningsbestämmelserna betrakta två eller flera sambrukade registerfastigheter som en enhet. Om en av de sambrukade fastigheterna exproprieras i sin helhet kan alltså ersättning dömas ut för skada på den eller de övriga fastigheterna. Denna ersättning rubriceras då som ersättning för skada på restfastighet. Om inte expropriationslagstiftningens regler om ersättning skall leda till märkliga resultat måste enligt utredningen domstolarna även i framtiden ha viss frihet att avgöra värderingsenhetens omfattning och således inte vara ovillkorligen bundna vid den officiella fastighetsindelningen. Detta bör komma till tydligt uttryck i lagtexten och en bestämmelse härom har tagits in i 4 kap. 7 § AExL.

Ersättningsgillt fastighetsintrång kan förekomma i många olika former. Det kan hända att fastigheten genom expropriationen delas i flera skiften, att den blir för smal för att kunna brukas effektivt, att den

får olämpliga gränser eller att den förlorar all mark av ett visst slag som är viktigt för driften. Det kan även hända att fastigheten mister förbindelse med väg eller förlorar ett värdefullt strandparti eller får sina dräneringsledningar avskurna. Fastighetens åbyggnader eller andra anordningar kan visa sig överdimensionerade när fastigheten genom expropriationen minskar i omfattning, vilket kan göra driften mindre lönande. Som ett fastighetsintrång nämns vidare s. k. företagsskada, dvs. sådan skada som orsakas genom att den exproprierade fastighetsdelen tas i bruk för det avsedda ändamålet, t. ex. immissioner av rök, damm eller buller.

En gemensam nämnare för de olika formerna av fastighetsintrång finner man när man försöker dra upp en gräns mellan fastighetsintrång och personlig skada. Den principiella skillnaden mellan dessa två typer av skada kan sägas ligga i att som fastighetsintrång ersätts skador som är av beskaffenhet att kunna påverka fastighetsvärdet, medan däremot skador som inte berör fastighetsvärdet utan påverkar fastighetsägarens förmögenhetsställning på annat sätt gottgörs i form av ersättning för personlig skada. Från denna synpunkt kan fastighetsintrång definieras såsom den minskning i värde som restfastigheten undergår till följd av expropriationen och den exproprierade fastighetsdelens användande för avsett ändamål och som inte gottgörs genom löseskilling. Oavsett hur principen uttrycks måste det enligt utredningen anses tillåtet att använda direktuppskattning av varje särskild intrångspost såsom hjälpmedel för att fastställa intrånget till visst belopp i pengar om det bara fasthålls att normen för värderingen i sista hand är intrångets inverkan på fastighetsvärdet. Till belysning härav anförs det fallet att en stor och värdefull fastighet frånhänds ett obetydligt markområde. Även om i ett sådant fall jämförelsen mellan marknadsvärdet före och efter expropriationen inte ger något tydligt utslag skall fastighetsägaren ändå ersättas eftersom det står utom allt tvivel att en värdeminskning har inträffat. I sådana situationer kan det vara befogat att undersöka kostnaden för återanskaffning eller att verkställa direktuppskattning efter ett antaget pris per kvadratmeter mark.

I princip bör intrångsersättning beräknas med hänsyn till intrångets inverkan på fastighetsvärdet. Härvid uppkommer frågan om det tjänar något förnuftigt syfte att dela upp ersättningen på löseskilling och ersättning för fastighetsintrång. Det skulle enligt utredningen förenkla systemet, om ersättningsformen löseskilling reserverades för de fall när expropriationsföremålet utgörs av en hel fastighet och om motsvarande ersättning vid delexpropriation kallades ersättning för fastighetsintrång. En sådan regel skulle medföra betydande lättnader för domstolen och parterna, eftersom det ofta är svårt att bestämma löseskilling vid delexpropriation på grund av att försäljningar av fast egendom nästan alltid gäller kompletta brukningsenheter. Ännu svårare är det att fast-

ställa värdet av en begränsad rätt till fast egendom som skall upplåtas genom expropriation, t. ex. en servitutsrätt, eftersom sådana rättigheter i allmänhet saknar självständigt marknadsvärde. De redovisade praktiska synpunkterna kan emellertid inte ensamma få avgöra lagstiftningens utformning, utan det väsentliga måste vara de intressen som uppdelningen på olika intrångsarter är avsedd att tillgodose. I främsta rummet är att beakta de skilda regler med avseende på löseskilling och intrångsersättning som gäller i fråga om avräkning av expropriationsnytta mot expropriationsskada.

En uppdelning av en fastighet kan i vissa fall leda till att det totala värdet av fastigheterna efter delningen överstiger totalvärdet före delningen. Vid värderingen uppkommer därvid frågan om den exproprierande eller hans motpart skall få tillgodogöra sig den vinst som uppdelningen innebär. Nuvarande regler härom i 8 och 9 §§ ExL är enligt utredningen komplicerade och svåröverskådliga samt i vissa situationer knappast möjliga att tillämpa. Utredningen undersöker vilket resultatet skulle bli om 8 och 9 §§ ExL helt slopades och det samtidigt infördes föreskrift om att ersättningen vid delexpropriation skall utgå i form av ersättning för fastighetsintrång och inte till någon del i form av löseskilling. Ersättningsbeloppet kan då räknas fram direkt genom jämförelse mellan totalfastighetens och restfastighetens värde vid expropriationstillfället. Totalvärdet före expropriationen påverkas i förhöjande riktning av de möjligheter som fastighetsägaren själv skulle haft att göra rationaliseringsvinster genom att få till stånd en mera ändamålsenlig fastighetsindelning än den gällande. Värdet av restfastigheten kommer i regel att inkludera en viss del av dessa eventuella rationaliseringsvinster. Fastighetsägaren får gottgörelse för den del av de förlorade förtjänstmöjligheterna som belöper på den del av fastigheten han tvingas avstå men inte mera. Om fastighetsägaren enligt gällande lagstiftning har varit förhindrad att själv tillgodogöra sig rationaliseringsvinsten, måste det anses att denna har tillskapats genom själva expropriationen. Den värdeförhöjning som rationaliseringsvinsten medför bör då inte få slå igenom vid beräkning av totalvärdet före expropriationen men däremot vid beräkning av restfastighetens värde efter expropriationen. En jämförelse mellan det gällande och det nu skisserade värderingssystemet ger enligt utredningen vid handen att skillnaden består i att den exproprierande med det nya systemet får tillgodogöra sig alla rationaliseringsvinster som beror enbart på expropriationen, och detta även om de skulle hänföra sig till den del av expropriationsersättningen vilken enligt gällande rätt betecknas som löseskilling. Effekten av en sådan reform bör enligt utredningen säkerligen betecknas som positiv.

Utredningen anför som en trolig orsak till den nuvarande ordningen att lagstiftaren har ryggat tillbaka för den konsekvensen, att en rätt att avräkna expropriationsnytta mot löseskilling i vissa fall skulle kunna in-

nebära att expropriaten inte får någon ersättning alls, och kanske ännu mera för det fallet att nyttan överstiger skadan och det kan ifrågasättas om inte expropriaten borde förpliktas att utge ersättning. Frågan om ersättningsskyldighet för expropriaten mot den exproprierande aktualiseras emellertid enligt utredningen inte inom ramen för expropriationslagstiftningen. Utredningen finner det svårt att förstå varför inte värdeökning på restfastigheten skulle få avräknas även mot posten löseskilling. Ett argument som ibland anförs i detta sammanhang är att varje regel om avräkning av nytta mot skada måste bli orättvis, eftersom en markägare som inte behöver släppa till någon mark får behålla vinsten av företaget oförminskad och således kommer i ett bättre läge än den markägare vars mark delvis exproprieras. Detta beror emellertid inte på konstruktionen av ExL:s bestämmelser och utredningen synes anse att argumentet inte kan åberopas till stöd för ett bibehållande av den nuvarande ordningen. Ett starkt skäl mot att utvidga reglerna om avräkning av nytta mot skada skulle emellertid onekligen föreligga om det kan visas att avräkning mot löseskilling kan lända inteckningshavare och innehavare av begränsade sakrätter i den exproprierade egendomen till förfång. Enligt ExL skall såväl löseskilling som ersättning för skada på restfastighet nedsättas hos länsstyrelsen och i första hand tillfalla innehavare av penninginteckningar i fastigheten (48 och 57 §§). Innehavaren av en penninginteckning kan enligt utredningen knappast lida skada genom att den värdeökning, som restfastigheten undergår och som måste antas förbättra värdet av hans panträtt, avräknas mot den skada som det innebär att fastigheten minskas till omfånget genom expropriationen. De olägenheter som skulle kunna uppkomma då vissa fastigheter i en brukningsenhet är särintecknade kan undvikas genom att domstolen inte behandlar fastighetskomplexet som en enhet i värderingshänseende. Den omständigheten att särinteckningar finns utgör ju i och för sig ett tecken på att det ekonomiska sambandet mellan de i komplexet ingående fastigheterna inte är sådant att gemensam värdering framstår som lämplig. Vad beträffar innehavare av begränsade sakrätter har de rätt att själva föra talan och uppbära särskild ersättning. Avräkning gentemot fastighetsägaren kan därför inte inverka på deras rätt.

Sammanfattningsvis finner utredningen att övertygande skäl talar för en reform av reglerna om ersättning för fastighetsintrång i enlighet med det sålunda skisserade systemet, dvs. att expropriationsnytta får vid del-expropriation avräknas mot de poster som i gällande rätt betecknas som ersättning för intrång på restfastighet och löseskilling. Utredningen föreslår därför att 9 § ExL skall upphävas utan att ersättas med någon annan bestämmelse.

Gällande rätts regler om företagsskada och företagsnytta kan enligt utredningen ibland leda till överraskande resultat,

åtminstone för den som inte är insatt i systemets mekanik. Om expropriation äger rum för att bereda utrymme åt ett företag som orsakar immissioner och expropriationen omfattar ett obetydligt område av en fastighet, får fastighetens ägare full ersättning för olägenheter till följd av immissionerna. Hans granne däremot, som kanske har lika stora olägenheter av företaget men som inte behöver avstå någon mark, får inte någon ersättning alls. Detta beror på de grannelagsrättsliga reglernas konstruktion. Det finns två möjligheter att bringa de allmänna grannelagsrättsliga reglerna och de särskilda expropriationsrättsliga reglerna att överensstämja. Antingen kan immissionsskador göras ersättningsgilla i större omfattning, även när de inte inträffar i anslutning till expropriation, eller också kan reglerna om ersättning i samband med expropriation reformeras. En kombination av de båda metoderna är också tänkbar. En allmän regel om rätt för fastighetsägare till ersättning för företagsskador, hur obetydliga de än är, kan enligt utredningens mening inte genomföras. De sakliga skälen för att ha speciella ersättningsregler för immissionsfall som förekommer till behandling i samband med expropriation är egentligen ganska svaga. När lagstiftningen innehåller allmänna om än restriktiva regler om rätten till ersättning för skador av denna art kan det inte utan fog göras gällande att samma eller åtminstone likartade regler bör gälla i det fallet att ett område av en fastighet tas i anspråk genom expropriation. Åtminstone kan det tyckas att fall av sistnämnda art inte bör bli föremål för särbehandling annat än när skadan står i direkt orsakssammanhang med expropriationen, dvs. när skadan inte skulle ha uppkommit eller inte skulle ha blivit lika stor, om expropriation inte hade kommit till stånd. Den naturligaste lösningen är kanske att expropriationsrätten inte alls befattar sig med s.k. företagsskador utan att dessa frågor får avgöras i annan ordning. Det är emellertid mycket svårt att hålla frågan om ersättning för företagsskador isolerad från andra värderingsfrågor som aktualiseras av en expropriation. Företagsskador och fastighetsintrång är ofta så sammanvävda att de inte lämpligen kan behandlas var för sig.

Den av utredningen skisserade nya ordningen innebär att både den odelade fastighetens och restfastighetens värde bestäms till vad som kan anses motsvara marknadsvärdet för fastigheter av liknande art. Det förra värdet skall avse fastigheten sådan den skulle vara om expropriation inte hade inträffat medan det senare värdet skall avse fastigheten i det skick som den befinner sig i efter expropriationen. Detta innebär att i princip alla värdeförändringar som härrör från expropriationen blir ersättningsgilla. Vad beträffar sådana värdeförändringar som beror inte på själva expropriationen utan på dennas ändamål har beträffande beräkning av löseskilling under hänvisning till grannelagsrättsliga principer föreslagits att korrektion skall äga rum för sådana värdeförändringar om de är mera betydande, medan däremot mindre förskjutningar i värdet inte

skall beaktas. Utredningen undersöker närmare hur en sådan regel verkar i typiska fall om den tillämpas vid bestämmande av ersättning för fastighetsintrång. Denna genomgång leder till slutsatsen att reglerna är godtagbara även för sådana fall. Utredningen framhåller som en särskild fördel att de expropriationsrättsliga reglerna bringas i samklang med de likartade regler som gäller inom grannelagsrätten i allmänhet och att den synnerligen stötande motsättning mellan dessa regelkomplex som f. n. råder bringas ur världen.

I anslutning till reglerna om ersättning för fastighetsintrång behandlar utredningen frågan om rättighetsexpropriation. Med hänsyn till de föreslagna nya reglerna är det särskilt nödvändigt att ta ståndpunkt till frågan i vilka fall en rättighetsexpropriation är att jämställa med expropriation av hel fastighet och i vilka fall den bör jämföras med expropriation av fastighetsdel.

Upplåtelse av en rättighet till fastighet genom expropriation kan enligt utredningen i värderingshänseende helt jämföras med det fall att en del av fastigheten frånges med äganderätt och bör således behandlas enligt reglerna för delexpropriation. Så torde också frågan undantagslöst ha behandlats i rättspraxis. Gällande regler innebär alltså att ersättningen skall delas upp på två belopp, löseskilling och intrångsersättning. Eftersom någon orsaksnivå i regel inte kan utvärderas för rättigheter av denna art och 8 § ExL torde hindra att hänsyn tas till den exproprierandes särskilda intresse av att förvärva rättigheten, torde det ofta ha varit svårt att finna någon rationell grund för att bestämma löseskillingens belopp. Det måste enligt utredningen betecknas som betydligt mera ändamålsenligt att, såsom följden blir av de föreslagna nya bestämmelserna, bestämma ersättningen med hänsyn till den förändring som därigenom orsakas i expropriationsfastighetens värde.

Om expropriationen har till ändamål att bringa en befintlig rättighet att upphöra, kan det enligt utredningen sättas i fråga, om ersättningen bör beräknas efter de regler som gäller för totalexpropriation eller för delexpropriation. När det är fråga om servitut eller annan rättighet som är knuten till innehavet av viss fastighet, synes det naturligtast att tillämpa reglerna för delexpropriation, så att ersättningen bestäms med hänsyn till förändringen i den härskande fastighetens värde genom att rättigheten upphör. Är det däremot fråga om en rättighet av annat slag, t.ex. en arrende- eller hyresrätt, synes det uteslutet att tillämpa reglerna om delexpropriation eftersom detta skulle innebära ett utsuddande av gränsen mellan fastighetsintrång och personlig skada. I sådana fall framstår det som mest rationellt att ersättningen utgår i form av löseskilling, eftersom rättigheter av denna art ofta har ett kapitalvärde. De fall då en rättighet av nyss angivet slag genom expropriation bringas att upphöra endast delvis bör däremot rimligen likställas med delexpropriation,

varvid värderingsreglerna bör tillämpas så att innehavet av rättigheten jämfställs med äganderätt till fastighet.

De angivna principerna torde enligt utredningen till sina grunddrag överensstämma med gällande rätt, såvitt angår fördelning av rättighets-expropriationerna på olika typer. Frågan kan regleras genom en allmänt hållen föreskrift om att de regler som gäller fastighet skall äga motsvarande tillämpning vid rättighetsexpropriation.

3.2.4. Personlig ersättning. Utredningen framhåller att rätten till ersättning vid expropriation grundas på själva den omständigheten att expropriation äger rum. I princip gäller samma krav som inom skadeståndsrätten på adekvat orsakssamband mellan den skadegörande handlingen och skadan. Ersättning skall alltså inte utgå om skadan skulle ha inträffat oavsett expropriationen. Om skada ändå skulle ha inträffat men expropriationen gör skadan större än annars lär ersättningen böra begränsas till merbeloppet. Även i expropriationssammanhang ersätts endast ekonomisk skada. Skadeberäkningen bör ske genom jämförelse mellan två tänkta händelseförlopp. Domstolen kan härvid i princip förfara på två sätt. Den kan utgå från att händelseförloppet kommer att utveckla sig resp. skulle ha utvecklat sig på visst sätt och döma ut ersättning i enlighet härmed. Den kan också, i fall då två eller flera alternativa händelseförlopp är tänkbara, ta hänsyn till sannolikheten för det ena eller det andra händelseförloppet och bestämma ersättningen till ett medelvärde, eventuellt med övervikt åt ettdera hållet beroende på den större eller mindre sannolikheten för ett visst händelseförlopp. Det är svårt att av förefintligt domsmaterial läsa ut vilken handlingslinje domstolarna brukar följa i expropriationsmål. Enligt utredningens uppfattning ger emellertid domsmotiveringarna vid handen att domstolarna är mera benägna att beräkna ersättning efter ett enda antagligt alternativ än att inlåta sig på resonemang rörande sannolikheten för det ena eller andra framtida händelseförloppet. Ibland rör ovissheten vid värderingen inte frågan om och när expropriaten kommer att drabbas av en utgiftsökning eller inkomstminskning utan i stället frågan om och när detta ändå skulle ha inträffat oberoende av expropriationen. Som ett exempel nämner utredningen den i expropriationsmål ofta förekommande ersättningsposten flyttningskostnad. Om sannolikheten talar för att frågan om flyttning inte skulle ha aktualiserats på lång tid kan man utgå från att hela flyttningskostnaden döms ut. När expropriaten i allt fall inte hade kunnat räkna med att stanna kvar mer än en kortare tid torde ersättningen begränsas till vad som svarar mot den ränteförlust han lider genom att flyttningen tidigareläggs. Utredningen anser det inte sannolikt att domstolen i ett fall som ligger mellan dessa alternativ skulle beakta ovissheten i fråga om värderingsföresättningarna. Det finns emellertid exempel på att expropriationsdomstolar dömt ut ersätt-

ning för t. ex. företagsskador på grundval av sakkunnigutredningar, som i betydande utsträckning räknat med värden baserade på sannolikhetskalkyler. Domstolarna ställer sig alltså inte helt främmande till beräkningar som grundas på sådana kalkyler men en viss obenägenhet finns hos domstolarna att själva ge sig in på kalkyler utan stöd av sakkunskap på det speciella område det är fråga om.

Enligt utredningen kommer förmodligen det naturliga och från ekonomisk synpunkt riktiga betraktelsesättet, att ersättningar för framtida skada graderas med hänsyn till sannolikheten för skadans inträde, att med tiden alltmera tränga igenom i rättspraxis. Det kunde kanske övervägas, om inte en uttrycklig värderingsregel borde införas i lagen för att stödja och påskynda en utveckling i denna riktning. Frågans räckvidd är emellertid inte begränsad till expropriationsrätten och det torde därför vara mindre lämpligt att genom införande av särskilda bestämmelser på detta speciella område riskera att rättstillämpningen blir en annan än på andra närstående områden.

Utredningen tar i detta sammanhang upp frågan om hänsyn vid ersättningsens bestämmande skall tas till åtgärder som den exproprierande vidtar i syfte att nedbringa ersättningen. Regler härom finns i 7 § andra stycket ExL. Liknande regler bör gälla även i fortsättningen. Det synes dock överflödigt att meddela särbestämmelser för det fall att den exproprierande på grund av föreskrift i lag eller annan författning är skyldig att vidta viss åtgärd. Däremot behövs otvivelaktigt en allmänt hållen föreskrift om verkan av åtaganden som den exproprierande gör i syfte att minska expropriationsersättningen. Ofta ligger det i båda parternas intresse att skadan begränsas genom sådana åtgärder och i vissa fall är detta t. o. m. ett allmänintresse. Om expropriaten motsätter sig åtgärderna och begär att i stället få betalning i pengar får domstolen avgöra om ersättningen skall bestämmas under antagande att åtgärderna kommer till stånd eller inte. Utredningen anser det rimligast att frågan regleras genom en lagregel av innebörd att hänsyn skall tas till den exproprierandes åtagande om detta är av beskaffenhet att skäligen böra godtas av den ersättningsberättigade. Genom en sådan regel bortfaller behovet av den specialbestämmelse om servitutsutfästelser som gällande lag innehåller. I 4 kap. 6 § AExL har tagits upp en lagregel av nu angivet innehåll i anslutning till en med gällande rätt (34 § ExL) överensstämmande föreskrift om att expropriationsersättningen skall bestämmas i pengar att betalas på en gång.

Om expropriaten vidtar åtgärder som är ägnade att göra expropriationsskadan större än den nödvändigtvis måste vara bör detta enligt utredningen inte leda till att expropriationsersättningen sätts till högre belopp än om han hade förhållit sig passiv. Detta torde följa redan av den allmänna principen att endast sådan skada som orsakats av ex-

propriationen ersätts som expropriationsskada. För det omvända fallet att expropriaten har vidtagit åtgärder som är ägnade att minska ersättningen gäller lika uppenbart att ersättning inte utgår med mer än som motsvarar den faktiska skadan. I skadan bör då inräknas kostnaderna för de vidtagna åtgärderna inklusive skälig ersättning för expropriatens eget arbete. Även detta anser utredningen följa direkt av huvudregeln.

De angivna principerna för expropriatens handlande är enligt utredningen ägnade att i en del fall ställa stora krav på hans omdöme. Med hänsyn härtill kan det inte anses givet att en felbedömning alltid skall läggas honom till last. Ibland kan det vara skäligt att ersättning utgår även för åtgärder som i efterhand visar sig inte ha lett till det åsyftade resultatet. Vilket mått av förutseende och omdöme som bör fordras av expropriaten och i vilken utsträckning han skall anses skyldig att vidta skadebegränsande åtgärder kan inte avgöras genom någon allmänt hållen regel utan måste enligt sakens natur få bero på domstolens bedömning i det särskilda fallet.

Vad angår bestämmande av personlig ersättning kan expropriationsfallen från praktisk synpunkt indelas i två huvudgrupper, dels fall när expropriationsobjektet har använts som bostad för ägaren eller annan för något hans personliga behov och dels fall då det har använts i något slag av rörelse eller annan förvärvsverksamhet. I det förra fallet består den personliga ersättning som kan komma i fråga huvudsakligen av gottgörelse för kostnader som åsamkas expropriaten genom tvånget att skaffa annan bostad eller andra utrymmen som fyller hans behov på liknande sätt som det exproprierade. Om han har gjort ersättningsanskaffning redan innan fastigheten skall avstås kan han eventuellt ha rätt till ersättning för merkostnader i form av dubbelhyra eller liknande. Den personliga ersättningen avser expropriatens kostnader för att ordna sina personliga förhållanden efter expropriationen på ett sätt som kan betecknas som skäligt och lämpligt. Expropriaten har inte anspråk på att få ett objekt som exakt motsvarar det han förlorat utan bara på att få ett objekt som kan anses fylla hans behov. Exempelvis kan hyresgäst som mister sin lägenhet genom expropriation inte begära att få en likadan lägenhet i exakt samma kostnadsläge utan han får underkasta sig de modifikationer som är nödvändiga med hänsyn till läget på hyresmarknaden. En specificerad lagregel som anger hur frågorna skall lösas kan enligt utredningen knappast utformas och anses inte heller ha någon större uppgift att fylla eftersom avgörandet i sista hand ändå måste bero på omständigheterna i det särskilda fallet.

Om den exproprierade fastigheten används för något slag av rörelse eller annan ekonomisk verksamhet får uppskattningen av den personliga ersättningen en annan karaktär. Om det kan antas att rörelsen måste upphöra till följd av expropriationen gäller frågan vilket värde

rörelsen skulle ha representerat, om expropriation inte hade ägt rum. Medför expropriationen att rörelsen i fortsättningen måste arbeta under ändrade betingelser, t. ex. efter flyttning, blir det fråga om en jämförelse med det värde som rörelsen representerar vid fortsatt verksamhet under sådana ändrade förhållanden, varvid också flyttnings- och andra omställningskostnader måste beaktas. Expropriationer vid vilka förekommer uppskattning av rörelseskador har enligt utredningen blivit allt vanligare. Det kan här ofta röra sig om betydande ersättningsbelopp. Värdering av rörelseskador innefattar ett flertal problem av teknisk och ekonomisk art som inte har någon motsvarighet vid annan värdering i expropriationsmål och som ofta är svårlösta. För att närmare kartlägga några hithörande frågeställningar har två av utredningens experter, professorn Sven-Erik Johansson och auktoriserade revisorn Sigurd Löfgren, utarbetat en till betänkandet fogad "PM ang. vissa frågor rörande värdering av företag". De frågor som behandlas i promemorian är till en del utpräglat tekniska och utredningen har inte ansett sig ha anledning att ta bestämd ståndpunkt till promemorian i dess helhet. Vissa av de där behandlade ämnena diskuteras emellertid av utredningen (SOU 1969: 50 s. 188—189). Bl. a. behandlas problem som uppstår när en rörelse har till ändamål att köpa och sälja fastigheter samt expropriation sker av fastigheter som ingår i rörelsen såsom varulager.

3.2.5. *Ersättningsreglerna i BL m. m.* Utredningen diskuterar i ett särskilt avsnitt frågor om värdering av fastigheter inom tätbebyggelseområden. Härvid framhålls att gällande regler om värdering av mark inom sådana områden har kritiserats som inte ägnade att hålla tillbaka tendenser till spekulation i stigande markpriser. Kommunernas stadsplanemonopol utgör inte ett tillräckligt korrektiv mot sådana spekulationer. Uppdrivna markpriser leder till att kommunerna antar och länsstyrelserna fastställer mindre goda stadsplaner med hårdare exploatering än som annars skulle ha godtagits. Enligt utredningens mening bör de expropriationsrättsliga reglerna utformas och tillämpas så att expropriationsinstitutet tjänar som en varning till dem som i spekulativt syfte förvärvar mark till överpris. Värderingsreglerna bör inte gynna utan tvärtom motverka oskälig markvärdestegring. Expropriationsersättningen bör visserligen liksom nu bestämmas så att den bibehåller expropriaten i orubbad förmögenhetsställning. Ett markpris som har grundats endast på förväntningar om framtida exploateringsmöjligheter utgör emellertid ofta inte någon faktisk tillgång. Domstolarna bör bl. a. av denna orsak inte vid bestämmande av ersättningarna ta hänsyn till sådana överpris liksom inte heller till enstaka underpris. Där kommunernas markpolitiska åtgärder har lett till en stabiliserad prisnivå bör denna inte förkastas utan

tvärtom tillerkännas avgörande betydelse när det gäller att bestämma expropriationsersättning.

Värderingsreglerna i BL är enligt utredningen komplicerade och i flera hänseenden råder oklarhet om deras rätta innebörd. Detta är i och för sig tillräckligt för att motivera en översyn. Av särskilt intresse är härvid att undersöka om reglerna möjligen är ägnade att i höjande eller sänkande riktning påverka prissättningen på mark inom områden där mera omfattande expropriationer kan väntas. En annan huvuduppgift är att undersöka sambandet mellan de expropriationsrättsliga värderingsreglerna och BL:s regler om kompensation till markägare, vilka till följd av planläggning hindras att utnyttja sin mark på sätt som tidigare har varit möjligt.

Enligt motiven till BL är den i 5 § uttryckta principen att mark skall vara detaljplanlagd för att få användas till tätbebyggelse avsedd att tolkas som en värderingsregel. Den omständigheten att BL inte annat än för några speciella fall innehåller regler om kompensation åt markägare som hindras att använda sin mark till tätbebyggelse innebär att ersättning inte skall utgå annat än i dessa fall. Härav anses i sin tur följa en viss begränsning av rätten till ersättning för tätbebyggelsevärden i samband med expropriation. Hur långt begränsningen sträcker sig är inte fullt klart. Utredningen konstaterar, att redan utsikten till framtida detaljplanläggning och därav följande rätt att tätbebygga marken regelmässigt medför en höjning av markpriserna, och ställer frågan om en sådan prisutveckling är nödvändig eller om det är möjligt att vidta åtgärder som motverkar denna tendens.

Utredningen visar med exempel att en viss växelverkan föreligger mellan prisbildning på mark, avsedd för tätbebyggelse, och reglerna om ersättning i samband med expropriation. Detta leder till den slutsatsen att det inte är teoretiskt omöjligt att genom en frikostig eller restriktiv utformning av värderingsreglerna påverka också marknadspriserna under förutsättning att kommunerna driver en markpolitik som gör kommunala markförvärv genom expropriation till en faktor att allvarligt räkna med vid bedömande av en fastighets framtida värde. En regel om att löseskilling och ersättning för fastighetsintrång skall bestämmas med hänsyn till fastighetens marknadsvärde är neutral i den meningen att man vid värderingen strävar efter att efterlikna prisbildningen i allmänna marknaden. Detta innebär bl. a. att försäljningar som har skett t. ex. under expropriationshot inte kan avvisas som jämförelseobjekt vid fastställande av marknadsvärdet. Vidare fordrar en konsekvent tillämpning av den angivna regeln att domstolen vid värdebestämningen inte ser bort från några av de inskränkningar i markägares befogenheter som följer av byggnadslagstiftningen, liksom domstolen givetvis har att beakta de möjligheter att rationellt utnyttja marken som skapas genom denna lagstiftning. Den inverkan en aktiv kommunal markförvärs-

politik har haft på markpriserna i orten bör enligt utredningen naturligen beaktas vid den expropriativa värderingen, även när den innefattar en mer eller mindre långtgående dominans på fastighetsmarknaden.

Beträffande gällande regler om värdering av mark som i detaljplan har avsetts för enskilt bebyggande resp. för andra ändamål anför utredningen följande. Vid expropriation bestäms löseskillingen regelmässigt i viss relation till den medgivna maximala bebyggelserätten och till belägenheten, om inte särskilda omständigheter föranleder att annan beräkningsgrund bör tillämpas. Utredningen redovisar hur markvärdet inom områden som undergår planläggning kan förändras till följd därav. Så t.ex. kommer mark som avsätts som gatumark eller annan allmän mark att regelmässigt få ett lägre värde än den hade före planens genomförande, medan mark som får användas för enskild bebyggelse regelmässigt kan beräknas få ett högre värde. Om hela det planlagda området är i en ägares hand har denne totalt sett inte gjort någon förlust, i vart fall inte om omfattningen av tillåten enskild bebyggelse överensstämmer med vad man haft anledning att räkna med före planfastställelsen. Om kommunen exproprierar efter plangenomförandet innebär detta, trots reglerna i 56—69 och 70—73 §§ BL, nästan alltid en förlust jämfört med alternativet att exproprierar hela markområdet innan planen utarbetas och fastställs. Det är emellertid inte säkert att markägarna gör en motsvarande vinst. Så är visserligen fallet om hela det område som planläggs är i en ägares hand och mestadels också om markområdet består av ett fåtal större lotter. Är däremot området splittrat på många mindre fastigheter, inträffar det lätt att den mark som avses för enskilt bebyggande faller på vissa av fastigheterna och att den mark som avses för allmänt ändamål faller på andra fastigheter. Det är då inte gärna tänkbart att ha en värderingsregel som säger att ägarna av dessa senare fastigheter skall bli helt utan ersättning. Goda skäl talar för att åtminstone någon ersättning bör utgå för gatumark och annan mark som i detaljplan avsetts för annat ändamål än enskilt bebyggande, trots att detta leder till förlust för den exproprierande kommunen i den meningen att expropriation av ett sammanhängande större område därigenom ställer sig dyrare efter planfastställelsen än före. Enligt vanliga principer anses ersättning böra utgå åtminstone för det marknadsvärde som marken har med hänsyn till möjligheten att för framtiden använda den för sådana ändamål som är förenliga med planen, dvs. i huvudsak för alla ändamål utom tätbebyggelse. Detta motsvarar enligt utredningen vad ersättningen skulle komma att uppgå till, om värdering skedde uteslutande efter de tidigare skisserade allmänna värderingsreglerna utan hänsyn till de speciella bestämmelserna i BL. Om ersättning bör utgå även för värden som har fallit bort genom planläggningen beror ytterst inte på de expropriationsrättsliga värderingsreglerna utan på om BL inne-

håller några bestämmelser om kompensation åt markägaren för värde-minskning som orsakas av planen. Dessa kompensationsregler kan givetvis utformas så att de blir mer eller mindre frikostiga mot markägaren. Beträffande nuvarande förhållanden anför utredningen.

Nuvarande kompensationsregler och de på basis därav konstruerade reglerna om bestämmande av löseskillning vid expropriation måste betecknas som liberala mot markägarna. Mark som avsetts för allmänna byggnader torde uppskattas till samma värde som mark för enskilt byggande med motsvarande byggnadsrätt. Mark som avsetts till gata, mindre park och därmed jämförligt område anses behålla det allmänna förväntningsvärde som marken hade närmast före planläggningen och anses således inte minska i värde genom planläggningen. Beträffande mark som avses till flygplats, större park, friluftsområde e. d. torde däremot den allmänna uppfattningen gå ut på att förväntningsvärdet faller bort genom planläggningen och att marken således bör värderas med hänsyn bara till sin användbarhet för andra ändamål än tätbebyggelse.

Den omständigheten att ersättning utgår för förväntningsvärden som har fallit bort genom planläggningen kan enligt utredningen inte undgå att väcka kritik. Den skada som ersätts är orsakad inte av expropriationen utan av planläggningen. Den faller därför i princip utanför ramen för vad som enligt de allmänna grunderna för expropriationsrätten skall betalas genom expropriationsersättning. Den enda synpunkt som möjligen kan tala för utvidgning av rätten till ersättning att omfatta mera än det aktuella marknadsvärdet är att vissa markägare kan ha förvärvat marken efter det att förväntningarna om planläggning uppkom och därvid betalat ett högre pris för marken än de skulle ha gjort, om man inte haft anledning räkna med tätbebyggelse på platsen. Det är emellertid en allmän expropriationsrättslig princip att ett lågt marknadsvärde inte ger rätt till ersättning för anskaffningskostnaden om denna är högre, eftersom en förlust av denna art inte är orsakad av expropriationen utan måste bero på andra orsaker. Härtill kommer att det inte är något allmänt intresse att underblåsa spekulation i markvärden före planläggning utan att det tvärtom är angeläget att såvitt möjligt hålla spekulationsintressena tillbaka. Det anförda utgör enligt utredningen inte något absolut hinder mot att av skälighetshänsyn eller annan jämförlig orsak bibehålla en undantagsregel för tätbebyggelsesituationerna av innehåll att uppskattningen av löseskillningen skall i visst eller vissa angivna fall ske efter frikostigare grunder än annars. Huvudregeln bör dock vara, att någon kompensation för bortfallna förväntningsvärden inte medges.

Av det anförda framgår enligt utredningen att nyckeln till en rationell bedömning av frågan, i vilken omfattning tätbebyggelsevärden bör ersättas vid expropriation, ligger i hur reglerna i BL om kompensation till markägare för förlust av förväntningsvärden är utformade. Den kompensationsregel som tilldrar sig störst intresse med hänsyn till sin återverkan på förväntningsvärdena är 48 § första stycket BL

om skyldighet för kommunen att lösa mark som skall användas för annat än enskilt bebyggande. Meningen med denna bestämmelse är uppenbarligen att inlösningsskyldighet skall inträda endast när stadsplanen har lett till verkligt betydande skada för markägaren. Bl. a. gäller att inlösningskyldighet inte inträder beträffande mark, som väl får användas för enskilt bebyggande men som har tilldelats endast obetydlig byggnadsrätt. Vidare fordras att inskränkningarna i fråga om möjligheten att utnyttja marken har lett till ett uppenbart missförhållande mellan det äldre och det nyare värdet. Förutsättningarna för bestämmelsens tillämplighet hänför sig till att möjligheterna att utnyttja marken har försämrats och inte till värdeminskningen i och för sig. Inlösningskyldighet föreligger inte om markägaren efter planfastställelsen kan använda marken på det sätt som förut har varit tillåtet. Vad angår löseskillingens belopp innehåller paragrafen inte någon uttrycklig regel. Om bestämmelsen skall få avsedd reparativ effekt, måste den uppenbarligen läsas så att ersättning skall utgå med hänsyn till markens värde före planläggningen och inte till det lägre värde som marken har efter nämnda tidpunkt. Det kan emellertid inte sägas vara slutgiltigt avgjort, i vilken omfattning domstolen har att vid bestämmande av markens värde före planläggningen ta hänsyn till sådana förväntningsvärden som då förelåg och som grundade sig bl. a. på den väntade planläggningen. Den vanligaste uppfattningen om vad som är gällande rätt torde vara att förväntningsvärdena skall beaktas när det är fråga om gatumark, mindre parker och andra områden av begränsad omfattning, som så att säga ingår i tätbebyggelsen, men däremot inte när det är fråga om större sammanhängande markarealer.

Om man vill undvika en olämplig reflexverkan på värdebildningen bör man enligt utredningen inte ha värderingsregler som innebär att ersättning lämnas för värdet av sådana förväntningar på den blivande planen som inte infriats genom planläggningen. Ställer man det kravet på värderingsregeln att den skall vara neutral och inte påverka värdeutvecklingen i vare sig höjande eller sänkande riktning, synes den enda rationella utvägen vara att värderingen sker helt utan hänsyn till bortfallna förväntningsvärden av detta slag. Värderingsreglerna bör enligt utredningen utformas efter denna princip. Detta skulle innebära att ersättningen vid inlösen enligt 48 § BL bestäms med hänsyn till det marknadsvärde som fastigheten skulle ha haft om planen inte hade medfört några andra inskränkningar i fråga om markanvändningen än den som tidigare förelåg.

Mot en värderingsregel av här angiven innebörd kan främst riktas den invändningen att värderingen kommer att grundas på fiktiva förhållanden eftersom det t. ex. torde visa sig svårt att finna lämpliga jämförelseobjekt för bestämmande av markvärdet. Svårigheterna att under en övergångstid finna en lämplig riktpunkt för värderingen får

emellertid inte vara avgörande när det gäller ekonomiska intressen av den valör som det här är fråga om. Även om det under åtskilliga år efter införandet av lagregeln skulle visa sig nödvändigt att i brist på jämförelseobjekt verkställa värdering efter hjälpregler, t. ex. huvudsakligen med hänsyn till värdet av markens avkastningsförmåga, minskar detta inte vikten av att det principiellt riktiga betraktelsesättet slås fast genom uttryckliga lagbestämmelser. Följderna därav torde f. ö. rätt snart göra sig gällande även på allmänna marknaden.

Utredningen diskuterar tanken att ersätta nuvarande inlösenregel i 48 § BL med en regel om ersättningsskyldighet men tar avstånd därifrån. I stället föreslås att regeln kompletteras med en norm efter vilken ersättningen vid inlösen skall bestämmas. Innebörden av ersättningsregeln bör vara att markägaren skall ha gottgörelse för den värdeminskning som fastigheten eller fastighetsdelen har undergått till följd av att den inte kan utnyttjas på sätt som förut har varit tillåtet. En sådan formulering torde ge vid handen att ersättning inte skall utgå för sådana förväntningsvärden som har fallit bort genom planläggningen utan endast för inträffad minskning i fastighetens värde i förhållande till vad som gällde vid förut tillåtet användningssätt. Härefter torde i förekommande fall inbegripas även glesbebyggelsevärde.

Om reglerna om ersättningsrättens omfattning ändras i enlighet med det anförda, bör enligt utredningen även förutsättningarna för rätt till inlösen förtydligas. Detta kan lämpligen ske genom att sådan rätt förklaras föreligga om marken till följd av planen inte kan användas annat än på sätt som står i uppenbart missförhållande till dess värde vid förut tillåtet användningssätt. 21, 22, 83 och 116 §§ BL är utformade på liknande sätt som 48 § och bör enligt utredningen ändras i överensstämmelse med vad som har föreslagits beträffande denna paragraf.

De nu angivna principerna för compensation vid planskade bör enligt utredningen komma till uttryck dels genom ändrad avfattning av nyssnämnda bestämmelser om ersättnings- och inlösningsplikt, dels genom att i BL tas in en särskild lagregel om ersättningsberäkningen i fall när inlösningsplikt ifrågakommer. Sistnämnda regel har i förslaget placerats i 142 § BL.

De nyss angivna principerna blir enligt utredningen självfallet att beakta också när ersättning skall bestämmas enligt annan lagstiftning, exempelvis vid expropriation av gatumark enligt AExL. Föreslagna ändringar i BL:s bestämmelser om ersättnings- och inlösningsplikt anses vidare böra föranleda motsvarande jämkning av likartade bestämmelser i exempelvis lagarna om allmänna och enskilda vägar, naturvårdslagen, fornnminneslagen och byggnadsminneslagen. Utredningen har dock inte ansett det ankomma på den att utarbeta förslag i dessa delar.

Bestämmelserna i 45 § tredje stycket BL om villkorlig fastställelse av stadsplan skiljer sig från det i 48 § första stycket avsedda fallet där-

igenom att det här är fråga om mark som enligt gällande plan är avsedd för enskilt bebyggande och för vilken den nya planen medför betydande ändringar av vad som gäller i fråga om bebyggandet. Antalet inlösningsfall enligt paragrafen är visserligen inte särskilt betydande, eftersom villkorlig fastställelse förekommer ganska sällan. Bestämmelsen leder emellertid till att kommunerna vid utarbetande av planer för sanering av äldre bebyggelse tvingas att iaktta viss försiktighet, när det blir fråga om att minska bebyggelserätten för viss eller vissa markägare, och man torde därför vara benägen att tillerkänna den stor praktisk betydelse. I enlighet med de principer för kompensation vid planskada som nyss har utvecklats bör enligt utredningen ersättningen i fall som avses i 45 § tredje stycket bestämmas med hänsyn till värdet enligt gällande plan och inte den villkorligt fastställda. Någon särskild bestämmelse härom anses inte behövlig.

Utredningen diskuterar de övergångsproblem som föranleds av de föreslagna ändringarna i fråga om markägares rätt till ersättning för planskada. Skälig hänsyn bör enligt utredningen tas till att de förväntningsvärden som kan falla bort vid tillämpningen av de nya värderingsreglerna har haft visst stöd i den tidigare gällande lagstiftningen. En rätt för markägaren att påfordra inlösen som föreligger vid den nya lagstiftningens ikraftträdande bör inte inskränkas genom denna. För fall där rätt till ersättning ännu inte har inträtt vid nyssnämnda tidpunkt är situationen annorlunda. En omedelbar tillämpning av de nya ersättningsreglerna i dessa fall skulle emellertid kunna medföra att fastighetsvärdet sjunker och en viss försiktighet vid övergången bedöms även med hänsyn härtill som motiverad. Utredningens överväganden leder fram till ett förslag att äldre värderingsregler skall tillämpas om markägaren väcker talan om inlösen skyldighet eller ersättning inom viss tid efter de nya reglernas ikraftträdande. Övergångstiden föreslås bestämd till tre år. Utredningen föreslår vidare att den särskilda övergångsregeln i 162 § BL, som nu har gällt i mer än 20 år, upphävs.

3.2.6. Värdeutjämningsexpropriation. Utredningens förslag till värderingsregler för detaljplanlagda områden går ut på att fastighetsvärdena skall beräknas i så nära anslutning som möjligt till de faktiska marknadsvärdena. Detta medför inte någon större förändring i nuvarande betraktelsesätt beträffande värdet på tomtmark men leder till att mark avsedd för allmänna ändamål betalas relativt lågt. Mot en sådan ordning kan enligt utredningen med fog invändas att det inte framstår som rättvist att på detta sätt skärpa den olikställighet som planläggningen medför mellan ägare av mark som utläggs till tomter och ägare av mark som utläggs för allmänt ändamål. Med hänsyn till de fördelar som främst kommunerna får genom det nya regelsystemet förefaller det utredningen inte oskäligt att kommunerna medverkar till en viss ut-

jämning av de skillnader i markvärden som planläggningen medför. En sådan utjämning skulle också motverka uppkomsten av spekulativa förväntningsvärden.

En regel som har till ändamål att utjämna de värdedifferenser som detaljplanläggningen ger upphov till kan enligt utredningen inte gärna få baseras på att lagstiftaren skulle förneka existensen av mervärden i fråga om tomtmark. Detta skulle inte lösa frågan utan bara leda till att expropriationsdomstolarna fick arbeta med en fiktiv prisnivå i motsats till den verkliga, som konstateras genom faktiskt skedda försäljningar. Ett sådant verklighetsfrämmande värderingssystem skulle förmodligen inte heller uppfattas som rättvist. Utredningen föreslår i stället att kommunen och markägarna får en örnnesidig rätt att inom viss tid efter den dag då detaljplan första gången fastställts för ett område yrka på inlösen efter ett genomsnittspris för området. Systemet innebär i korthet följande. Om en markägare anser att han har fått för mycket mark för allmänna ändamål på sin lott, skall han kunna påfordra att kommunen löser all hans mark efter genomsnittsvärdet. Kommunen skall å sin sida kunna väcka talan mot markägare som har fått huvudsakligen tomtmark på sin lott med yrkande att få lösa denne markägars innehav inom planområdet till genomsnittsvärdet. Ett sådant system, som av utredningen kallas värdeutjämningsexpropriation, sägs medföra tre väsentliga fördelar. Alla markägare blir lika behandlade, spekulation i markvärdestegringsvinster försvåras och själva planläggningen frigörs från ovidkommande hänsyn. Det nya institutet bör ingå i planeringen som ett av medlen för att vid nybebyggelse skapa goda miljöbetingelser och motverka överexploatering.

Den tid inom vilken ägare av mark som detaljplanlagts kan påfordra inlösen föreslås bli sex månader, räknat från den dag då detaljplanen fastställdes. Talan skall väckas vid expropriationsdomstolen och avse inlösen av all mark inom planområdet som tillhör samme ägare. Den tid inom vilken kommunen kan påfordra inlösen föreslås vara lika lång som den tid som gäller för markägare. Även kommunens talan skall avse all mark inom planområdet som tillhör viss eller vissa markägare. För att inte kommunen och markägaren skall "ligga och passa på varandra" intill sista dagen av den föreskrivna fristen föreskrivs att om kommunen eller någon markägare har väckt talan inom föreskriven tid fristen för övriga taleberättigade förlängs med tre månader.

Det genomsnittliga markvärde till vilket inlösen skall kunna äga rum bör enligt utredningen i princip motsvara planområdets totala värde för tätbebyggelseändamål fördelat lika per kvadratmeter mark inom området. Värdet omedelbart före planfastställelsen kan emellertid vara svårt att fastställa med erforderlig säkerhet, och det är även av andra skäl ovisst om resultatet av en sådan värdeberäkning skulle bli rättvist i alla situationer, eftersom förväntningarna i fråga om möjligheterna

att utnyttja marken kan ha ställts antingen för högt eller för lågt. Rimligare är enligt utredningen att räkna med den bebyggelserätt som faktiskt kommer att föreligga enligt planen eller med andra ord att verkställa utjämningen med hänsyn till det värde marken enligt exploateringskalkyl har omedelbart efter planläggningen. För denna ståndpunkt talar också att man numera praktiskt taget alltid i praktiken beräknar planernas ekonomiska utfall på detta sätt och att värderingsproceduren därför är välbekant för alla planläggningstekniker. Detta innebär en inte föraktlig garanti för att resultatet kommer att uppfattas som riktigt och rättvist.

För att inte ett stort antal processer skall uppkomma föreslås att kommunen eller enskild sakägare redan före planfastställelsen med bindande verkan skall kunna avstå från sin rätt att påfordra inlösen. Detta antas leda till att kommunen i god tid före antagandet av planen träffar avtal med de olika markägarna om en lämplig reglering i ekonomiskt hänseende. Bestämmelsen förmodas därför få till följd att stadsplaneavtal kommer att träffas inte bara som nu med storexploatörer utan också med ägare av jämförelsevis små markområden. Även om kommunerna skulle underlåta att träffa sådana avtal är det enligt utredningen sannolikt att antalet processer om inlösen inte blir särskilt betydande. Bara markägare som har blivit påtagligt lidande på planutformningen antas ha anledning att väcka talan om skyldighet för kommunen att lösa mark.

Syftet med värdeutjämningsexpropriation är inte att åstadkomma en mera allmän värdeutjämning inom tätbebyggda områden och man bör enligt utredningen inte heller föreställa sig att resultatet av utjämningen skall bli bestående för framtiden. Ändamålet är bara att såvitt möjligt utjämna en del av de påtagliga orättvisor som enligt sakens natur måste inträffa i samband med förstagångsplanläggning. Otillfredsställande resultat skulle kunna uppstå om en kommun bedriver planläggningsarbetet så att man planlägger den för enskilt bebyggande avsedda marken i en etapp och den mark som skall användas för allmänna ändamål i en annan etapp. Det åligger emellertid fastställelsemyndigheten att vaka över att inte bara allmänna utan även enskilda intressen tillgodoses vid planläggningen och utredningen anser det, särskilt efter införande av de skisserade utjämningsreglerna, inte gärna tänkbart att fastställelsemyndigheten skulle medverka till en plan som inte på ett rimligt sätt tillgodoser bebyggelsens behov av trafikleder, parker och allmänna inrättningar. Om det någon gång skulle inträffa att fastställelse meddelas på en plan som upptar endast större parker, flygfält, idrottsplatser och liknande större, för allmänt behov avsedda områden, så innebär inte detta att markägaren får mindre betalt för områdena än han enligt härskande uppfattning skulle få vid tillämpning av nu gällande värderingsregler.

Enligt den föreslagna huvudregeln skall ett delområdes markbeskaffenhet inte tillmätas någon betydelse vid värdeutjämnningen. Undantag görs dock för extrema fall. Ägare av vattenområde kan knappast ha haft någon förhoppning om ett mera lönande användningssätt, och det skulle enligt utredningen snarast vara stötande om han fick delta i värdeutjämnningen och få betalt för vattenområdet efter de normer som gäller beträffande mark i allmänhet inom planområdet. Detsamma kan någon gång tänkas gälla beträffande annat område, som uppenbarligen är värdelöst och kommer att förbli det även efter planläggningen. Sådana områden bör efter expropriationsdomstolens bedömande uteslutas från utjämningsförfarandet. Om och när de behöver tas i anspråk av kommunen får detta ske med åberopande av annan expropriationsgrund. Om en byggnad eller annan anläggning har sådant värde att det inte framstår som lönande att skaffa bort den för att genomföra nybebyggelse i enlighet med planen, bör ägaren inte vara skyldig att avstå marken för det genomsnittsvärde som tillämpas vid utjämningsförfarandet. Även i sådana fall bör efter expropriationsdomstolens prövning visst eller vissa markområden inom planen uteslutas från utjämningsförfarandet. Detta innebär bl. a. att förfarandet får ett alltmera begränsat tillämpningsområde ju mera utvecklad bebyggelsen är inom planområdet. När det är fråga om att ta i anspråk ett i huvudsak obebyggt område för planerad tätbebyggelse blir undantagen sällsynta. När det däremot är fråga om en planläggning som i huvudsak endast avser att legalisera befintlig bebyggelse kan det hända att bebyggelsen representerar ett så stort värde att ett utjämningsförfarande i fråga om markvärden inte har någon större uppgift att fylla.

En mera speciell fråga gäller det fall att endast en del av fastighet ingår i detaljplanen och att franskiljande av det planlagda området medför större skada på restfastigheten än som kan kompenseras med det genomsnittliga tätbebyggelsevärde efter vilket ersättningen skall beräknas. Med tanke bl. a. på sådana fall finner utredningen det angeläget att reglerna om undantagande av områden från värdeutjämningsexpropriation får en avfattning som ger expropriationsdomstolen tillräckliga möjligheter att laga efter läglighet i syfte att undgå sådana oskäligen resultat som kan uppkomma om värdeutjämningsförfarandet får omfatta områden med speciella plus- eller minusvärden av betydelse. Sådana allmänt hållna regler ställer stora krav på domstolarnas omdöme, men utredningen finner det lämpligare att frågor av denna art löses från fall till fall än att lagen belastas med ett stort antal detaljerade regler för alla de speciella situationer som kan tänkas uppkomma.

Reglerna om värdeutjämningsexpropriation föreslås gälla endast vid första detaljplanläggning och alltså inte vid planändring. Inom äldre planområden är regelmässigt så stora värden nedlagda i befintlig bebyggelse att bestämmelser om rätt och skyldighet till inlösen inte skulle kun-

na tillämpas i nämnvärd omfattning och, om de tillämpades, skulle leda till ganska kuriösa resultat.

Det skulle kanske kunna ifrågasättas om det skisserade systemet är lämpligt när detaljplanläggning sker medelst byggnadsplan. Kommunen har då inte något direkt ansvar för planens genomförande annat än såvitt angår vattenförsörjning och avlopp. Kommunen förutsätts emellertid leda planläggningsverksamheten och ha det avgörande inflytandet beträffande frågan om och när planläggning skall komma till stånd. Det förefaller utredningen då inte vara ett alltför långtgående steg att kommunen dessutom får uppgiften att på angivet sätt reglera värdebildningen inom byggnadsplaneområdena. Antalet processer om skyldighet för kommunen att lösa in mark torde bli ganska obetydligt redan av den anledningen att planläggning medelst byggnadsplan oftast avser sammanhängande markområden i en ägares hand avsedda för fritidsbebyggelse e. d. Vidare kan kommunen undvika process genom att träffa avtal om de villkor som skall gälla beträffande ersättning för planskade och vägra att anta planen innan sådan uppgörelse har träffats. Utredningen påpekar också att kommunen får ett direkt intresse av att närmare studera planekonomin inom områden som ifrågasätts för planläggning medelst byggnadsplan och inte släppa fram projekt som är ofullständigt genomtänkta. En tillämpning av systemet med värde reglering även på byggnadsplanerna erbjuder enligt utredningen därför vissa inte föraktliga fördelar från allmän plansynpunkt, samtidigt som det bereder markägarna garantier mot alltför uppenbara orättvisor. Det anses också från systematisk synpunkt mindre tillfredsställande att ha ett system med värde reglering beträffande det ena av de två existerande detaljplaneinstitutet men inte beträffande det andra.

Bestämmelser om värdeutjämningsexpropriation har tagits upp i 2 kap. 2 § första stycket 3 AExL. Regeln om värdering efter det genomsnittliga planvärdet och erforderliga detaljbestämmelser i övrigt har tagits upp i 4 kap. 2 §. Ett speciellt problem uppkommer om det i samband med planfastställelsen har meddelats förordnande enligt 70, 73 eller 113 § BL angående skyldighet för ägare av större markområde att avstå eller upplåta mark för gator, vägar, allmänna platser m. m. eller att bekosta gatanläggning eller utföra vatten- och avloppsanläggning. Trots att de nämnda bestämmelserna har i viss mån samma syfte som värdeutjämningsexpropriationen, nämligen att verka för tillkomsten av exploateringsavtal, anses de inte lämpligen kunna upphävas av den anledningen att det skisserade systemet förverkligas. De går ju inte bara ut på att få till stånd en utjämnning av värden inom planområdet utan har dessutom den för kommunen fördelaktiga effekten att kommunen befrias från vissa utgifter som den annars skulle ha fått vidkännas. Det anses inte heller möjligt att genomföra det skisserade systemet utan särbestämmelser för det fall att förordnande har meddelats enligt någon av de åsyftade be-

stämmelserna i BL. Enligt utredningen skulle detta nämligen innebära att de förpliktelser som har ålagts en ägare av ett större markområde därför att han beräknas göra en exploateringsvinst skulle fördelas på alla markägare inom området. Härmed skulle visserligen kommunens intresse bli tillgodosett, men förhållandet skulle knappast kunna betecknas som rättvist av de berörda markägarna. Den bästa lösningen består enligt utredningen i att kommunen får välja mellan att utverka förordnande enligt något av nyssnämnda lagrum i BL eller att tillämpa värdeutjämningsexpropriation. Markområden, vilka tillhör någon som har ålagts särskilda förpliktelser med stöd av 70, 73 eller 113 § BL, undantas därför generellt från bestämmelserna om värdeutjämningsexpropriation.

3.3. Reservation och särskilda yttranden

Utredningens ledamöter är överens om de föreslagna reglerna om expropriationsersättningen utom på en punkt. Ledamoten *Gustaf Henry Hansson* biträder inte majoritetens förslag att jämkning av löseskillingen med hänsyn till *p e n n i n g v ä r d e f ö r ä n d r i n g a r* skall ske endast under förutsättning att mera betydande ändringar har inträffat i allmänna prisläget och att jämkningen finnes påkallad. Han har i och för sig inte något att erinra mot en relativt tidig värderingstidpunkt när det gäller att bestämma löseskillning eller intrångsersättning, men han anser att en självklar konsekvens härav bör vara att kompensation skall utgå för varje ändring i allmänna prisläget som inträffar därefter.

Experten *Michaël Hernmarck* anför i sitt särskilda yttrande synpunkter på reglerna om värderingstidpunkt, på ersättningsreglerna i BL och på förslaget beträffande värdeutjämningsexpropriation.

Utredningens förslag rörande *v ä r d e r i n g s t i d p u n k t e n* bygger enligt *Hernmarck* på att den exproprierande inte skall behöva betala ersättning för den värdeökning som vid genomförande av stadsplan och i liknande expropriationsfall uppkommer på mark inom planområdet. Något underlag för påståendet att överkompensation enligt gällande ordning förekommer i sådan utsträckning att en så ingripande reform oundgängligen behövs redovisar utredningen inte. Det är enligt *Hernmarck* betänkligt att skapa en så generellt verkande föreskrift som den föreslagna, vilken får betydelse inom ett vidsträckt lagstiftningskomplex, endast för att tillgodose det nu angivna särpräglade intresset. Det bör utredas i vad mån ersättningsregler förekommer i författningar som inte hänvisar till ExL och på vad sätt olikheter kan uppkomma vid ersättningsberäkningen som medför en inte önskvärd olikställighet sakägare emellan. *Hernmarck* framhåller vidare att en fastighets värde kan förändras av många skäl som inte har något samband med åtgärder vidtagna av kommunen. Han påpekar också att priset vid förvärv av obebyggd mark sätts med beaktande av den tid som återstår innan exploatering

kan ske och att markens värde således ökar successivt under väntetiden. Om denna löper från ansökan fram till tidpunkten för ersättningens bestämmande, gör expropriaten med utredningens förslag en direkt förlust. Det kan knappast godtas att i stället döma ut ersättningsgill ränteförlust som personlig ersättning, eftersom räntekostnaden under väntetiden före utbyggnaden av ett markområde är helt integrerad i markvärdet och därmed i löseskillingen. Det är i dessa fall fråga om storleken av det diskonterade värdet av marken vilket, inom ramen för marknadspriset, vid varje tidpunkt framkommer i förhållande till förverkligandet av utbyggnaden. Enligt Hernmarck kan huvudprincipen om expropriatens oförändrade ställning inte upprätthållas om utredningens förslag lagfästs.

Vad gäller frågan om ersättning för penningvärdeförändringar är förslaget enligt Hernmarck uppbyggt på sådant sätt att det faktiska resultatet för expropriaten kan bli både underersättning och överersättning beroende på förhållandena i det enskilda fallet. Det föreslagna systemet står därför inte i samklang med annars godtagna expropriationsrättsliga grundsatser.

Hernmarck anför vidare att de föreslagna reglerna kommer att leda till utomordentliga svårigheter med avseende på själva värderingsförfarandet. Gränsen mellan löseskilling eller intrångsersättning resp. personlig ersättning är ofta svår att dra och de olika ersättningsarterna har ofta ett nära samband med varandra. Skilda värderingstidpunkter för dessa ersättningstyper kan därför leda till komplikationer. Med hänsyn till bl. a. de redovisade betänkligheterna anser Hernmarck att de nuvarande reglerna om värderingstidpunkt är att föredra framför utredningens förslag.

Förslaget till ersättningsregler i B L innebär enligt Hernmarck att markägaren fortsättningsvis skall berövas tätbebyggelsevärdet i planläggningsfallen men får behålla det i övriga fall. Detta innebär att om expropriation äger rum t. ex. enligt 2 kap. 3 § AExL marken skall ersättas efter sitt tätbebyggelsevärde. Har däremot samma mark genom fastställd generalplan eller stadsplan undantagits från enskilt bebyggande, kan markägaren få nöja sig med jordbruks- eller glesbebyggelsevärdet. Hernmarck anser att så olika konsekvenser i ekonomiskt hänseende mellan de beskrivna alternativen inte bör godtas.

Med anledning av vad utredningen anför om att expropriationsinstitutet kan tjäna som en varning för dem vilka i spekulativt syfte förvärvar mark till överpris påpekar Hernmarck att ersättningsreglerna inte bör ha annat ändamål än att ersätta expropriat för den förlust han lider. Hernmarck framhåller vidare att det ter sig oegentligt att den förutsatta varningsfunktionen skall rikta sig endast mot de markägare vilkas mark genom planläggning undantas från enskilt bebyggande men inte mot övriga. Mången gång kan det vara svårt för en fastighetsägare att i förväg veta om han tillhör den kategori som varnas av lagstiftaren eller

den kategori för vars spekulation i förväntningsvärdet ersättning tillåts att utgå. Hernmarck framhåller vidare att utredningens förslag, som innebär att endast det tätbebyggelsevärde som hänför sig till mark med bebyggelserätt enligt plan ersätts vid tvångsinlösen enligt BL, ökar spännvidden mellan ersättningsrätten i planläggningsfallen och vid expropriation enligt övriga bestämmelser i 2 kap. AExL. Om utredningens förslag om värdeutjämningsexpropriation genomförs förtas den effekt som utredningen åsyftar i förevarande sammanhang, vilket innebär att även i planläggningsfallen markspekulationer kommer att honoreras. Detta följer av att det markpolitiska instrument som utredningen vill införa är "suspended" under sex månader räknat från planfastställelsen.

Mark som i plan har avsatts för allmän byggnad ingår i byggnadskvarter och platsen för allmän byggnad kan ofta väljas inom alternativa områden. Enligt fast praxis gäller f. n. att markägare vid expropriation skall ha rätt till ersättning för markens tätbebyggelsevärde. Detta ter sig enligt Hernmarck rimligt och riktigt med hänsyn till att det här är fråga om byggnadskvarter med viss medgiven bebyggelserätt. Utredningens förslag synes innebära att kommunen fortsättningsvis kan tvångsinlösa detta slags mark för exempelvis jordbruksvärdet och där- efter bebygga den i kanske samma utsträckning som är medgiven för den enskilda bebyggelsen inom planområdet i övrigt. Hernmarck anser att en sådan ordning i rättssäkerhetens intresse inte bör godtas.

Utredningens förslag att 162 § BL skall upphävas och att det skall förordnas att de mera förmånliga värderingsreglerna skall gälla endast under vissa förutsättningar är enligt Hernmarck ägnat att inge stora betänkligheter från rättssäkerhetssynpunkt. Det är här fråga om ett regelsystem av utomordentligt komplicerad natur och det kan inte förutsättas att den enskilde markägaren kan överblicka det och vidta behövliga åtgärder för att skydda sina intressen. Av förslaget framgår inte om kravet på inlösen skall omfatta hela fastigheten eller endast de delar av den som genom plan har undantagits från enskilt bebyggande. I det senare fallet, som anses mest sannolikt, uppkommer oöverskådliga svårigheter från bl. a. fastighetsbildningssynpunkt. Hernmarck framhåller att utredningens strävan att avveckla de före den nya lagens ikraftträdande uppkomna tätbebyggelsevärdena inte får leda till sådana olägenheter som har antytts och inte heller till att kravet på rättssäkerhet eftersätts i alltför hög grad.

Beträffande bestämmelsen om värdeutjämningsexpropriation anför Hernmarck att den enligt sin ordalydelse är tillämplig även för det fall att all mark inom planområdet är i endast en ägares hand och att kommunens rätt att expropriera inträder även om bebyggelserätten har fördelats jämnt mellan markägare och något behov av utjämning alltså inte föreligger. Även om markägarna förklarar sig be-

redda att inbördes företa utjämningen för att få behålla dispositionen över marken kan de inte hindra att tvångsöverföring till kommunen sker. Detta gäller även om endast en obetydlig del av planområdet har avsatts för allmänt ändamål. Hernmarck anser att lagtexten i alltför hög grad saknar samband med i motiven angivet syfte och att den kan leda till konsekvenser som inte har avsetts.

Vad beträffar undantaget för mark som på grund av sin naturbeskaffenhet uppenbarligen inte kan komma i fråga för bebyggande anför Hernmarck att det inte torde vara lätt att i praktiken dra klara gränser mellan sådan mark och mark som kan bebyggas. Hernmarck framhåller vidare att belägenhet intill vatten mestadels höjer fastighetsvärdet, vare sig marken används för tätbebyggelse eller för annat ändamål. Om sådan värdeinfluens påverkar löseskillingen för den mark som löses är det svårt att inse varför vattenområdet skulle bli kvar i ägarens hand. En följd av undantaget blir att ägaren till det värdeskapande vattenområdet och den därintill belägna värdefulla marken får delta i fördelningen av den totala löseskillingen med en reducerad areal och att han därigenom får lägre ersättning än om vattenområdet hade räknats med. Någon möjlighet för ägaren att påfordra inlösen av ett undantaget område enligt 21 eller 48 § BL torde i allmänhet inte föreligga, varför förslaget i sådant fall leder till otillfredsställande äganderätts- och fastighetsbildningsförhållanden. Det kan inte vara rimligt att, sedan planen har genomförts, smärre områden inom denna, avsedda för allmänt ändamål som park, vattenområde e. d., framgent skall ägas av den enskilde, om kommunen inte anser sig böra inlösa dessa områden. Hernmarck framhåller vidare att även undantaget med avseende på område vars ägare med hänsyn till bebyggelsens "värde eller beskaffenhet i övrigt uppenbarligen icke har intresse av planens utformning" kan medföra stora svårigheter vid tillämpningen.

De föreslagna inlösningsreglerna kan enligt Hernmarck komma att influera på själva planläggningen till nackdel för en rationell och av ekonomiska särintressen i möjligaste mån obunden planläggningsverksamhet. Den markägare som innehar det från bebyggelsesynpunkt värdefullaste området gör en förlust då han ersätts efter ett genomsnittsvärde, vilket innebär att principen att hans ekonomiska ställning skall lämnas orubbad vid expropriationen inte kan upprätthållas. Eftersom värdeutjämningsexpropriation kan tillämpas endast vid förstagångsplanläggning genom stadsplan eller byggnadsplan kommer den inte att omfatta mark för vilken gäller en sedan länge inaktuell detaljplan och möjligen inte heller områden med äldre avstyckningsplaner. Utanför tillämpningsområdet faller vidare fastställd generalplan, trots att sådan annars har rättsverkan både i fråga om inlösenrätt och inlösenplikt. Hernmarck framhåller vidare att tätbebyggelse i stor omfattning har reglerats genom byggnadsordningar, vilka numera upphävts utan att ha ersatts av detalj-

plan. Då sådan tillkommer för första gången blir den föreslagna bestämmelsen tillämplig, vilket formellt innebär att bebyggda fastigheter i städernas äldre centrala delar kan exproprieras på denna grund, något som knappast torde ha varit avsett.

Efter utgången av den föreslagna sexmånadersfristen skall ersättning dömas ut på grundval av den faktiska eller tillåtna användningen. Detta innebär att markägare som försummar preklusionsfristen kan riskera att göra avsevärda förluster. Hernmarck finner detta utomordentligt betänkligt från rättssäkerhetssynpunkt. De markägare som har kännedom om sin tidsbegränsade ersättningsrätt ställs i och med planens fastställande inför svåra bedömningar och avgöranden. Det gäller därvid att utreda om inlösen ter sig fördelaktigt och i så fall att få fram underlag för den stämningsansökan med yrkande om löseskilling som skall ges in före sexmånadersfristens utgång. För bedömningen av dessa frågor torde sakkunniga behöva anlitas i stor utsträckning. Kostnaderna för just detta slags utredningar är erfarenhetsmässigt mycket höga. Tidsnöden och utredningsarbetet förstärker inte markägarens förhandlingsposition gentemot kommunerna.

De ekonomiska återverkningarna på angränsande bebyggelse, t. ex. beträffande gatumarkersättning, bör enligt Hernmarck studeras närmare. Utredningens förmodan att frivilliga uppgörelser skall komma till stånd i praktiskt taget alla fall är enligt hans mening mindre väl grundad. Markägarna torde nämligen vid tiden för förhandlingen med kommunen inte äga kännedom om den blivande planens enskildheter och särskilt undantagsområdena skapar motstridiga intressen ägarna emellan. Eftersom planen inte är fastställd under förhandlingsskedet kan parterna därför ställas inför ekonomiskt svåröverskådliga alternativ, vilket knappast är ägnat att underlätta avtal vare sig mellan kommunen och markägarna eller mellan dessa inbördes.

Sammanfattningsvis anför Hernmarck att han anser förslaget om värdeutjämningsexpropriation inrymma så många vanskligheter och te sig så främmande för det regelsystem i vilket det är avsett att ingå att han inte kan tillstyrka det.

Experten *stadsjuristen Erik Gustaf Westman* anför i ett särskilt yttrande att syftet med värdeutjämningsexpropriationen enligt hans mening är mycket lovvärt men att den däri inbyggda värderingsregelns återverkan på andra närstående områden liksom också relationen mellan institutet i dess helhet och andra regler om markförvärv i samband med genomförandet av stadsplan inte har blivit tillräckligt belyst. Lagstiftning på expropriationsrättens område är enligt Westman av så komplicerad och viktig natur att ett noggrannare övervägande bort göras än som varit möjligt inom den tidrymd som stått utredningen till buds.

3.4. Remissyttrandena

3.4.1. *Allmänna synpunkter.* Förslagen om ändrade ersättningsregler mottas helt eller i huvudsak positivt av *poststyrelsen*, *vattenfallsstyrelsen*, *länsstyrelserna i Stockholms och Jönköpings län*, *FSKF*, *HSB* och *bygg- lagutredningen*. Många remissinstanser lämnar förslagen utan erinran. Kritik av varierande styrka framförs av bl. a. *Svea hovrätt*, *expropriationsdomstolen i Stockholm*, *Näringslivets byggnadsdelegation*, *advokatsamfundet*, *Samfundet för fastighetsvärdering*, *RLF*, *SKTF* och *SACO*.

Ett flertal remissinstanser betonar vikten av att nuvarande regler om ersättning vid expropriation omarbetas. Sålunda framhåller bl. a. *expropriationsdomstolen i Stockholm* att reglerna, vilka återfinns i olika lagar och har tillkommit vid skilda tidpunkter, är ganska svåröverskådliga och till sin innebörd delvis omtvistade. Domstolen påpekar vidare att de värderingssituationer som uppkommer vid skilda slag av expropriationer är så olikartade med hänsyn till de ekonomiska betingelserna, att ett regelsystem, som ter sig enkelt från principiell synpunkt och teoretiskt riktigt, i praktiken ibland kan ha mindre önskvärda följder och leda till icke godtagbara resultat.

De föreslagna ändringarna av värderingsreglerna kan enligt *byggnadsstyrelsen* komma att utgöra ett verksamt och betydelsefullt instrument i samhällets strävan att åt det allmänna förbehålla en del av den markvärdestegring som är en följd av samhällets åtgärder. Reglerna kommer också att bidra till att utjämna en del av de stora skillnader i markvärde mellan olika områden som i dag kan uppkomma genom planläggning. Båda konsekvenserna av en ny lagstiftning är önskvärda. *Planverket* gör gällande att nuvarande värderingsprinciper i många fall har avhållit kommunerna från att expropriera mark i den utsträckning som varit önskvärd. Man synes ha befarat ett för högt markpris och, som en sekundär effekt därav, en generell höjning av ortens markpriser. Det finns exempel som visar att man frångått den översiktliga planeringen och inriktat sina planeringsresurser på perifera områden, inköpta på den fria marknaden. Såvitt planverket kan bedöma måste de föreslagna värderingsreglerna innebära en förbättring, främst då bevisbörderegeln och regeln om värderingstidpunkten.

Naturvårdsverket, som erinrar om att naturvårdslagens regler om intrångsersättningar och lösen har byggts upp bl. a. på grundval av motsvarande principer i ExL och BL, anför att staten vid förvärv av mark för naturvårdsändamål ibland har nödgats betala köpeskillingar som varit påfallande höga. Intrångsersättningar enligt naturvårdslagen har i många fall bestämts till mycket höga belopp. Utredningens förslag synes kunna leda till en rimligare och riktigare pris- och ersättningsnivå. Naturvårdsverket har därför inget att erinra mot de av utredningen före-

slagna principerna om marknadsvärdet och om bevisbördans fördelning. *Statens järnvägar* anser de föreslagna ändringarna i värderingsreglerna befogade och uppger sig på senare tid ha kunnat iaktta en allt högre prissättning på exproprierad mark. *Kommunförbundet*, som anser att expropriationsersättningarna fortfarande i många fall sätts väsentligt högre än man på förhand har räknat med och att expropriation därför vanligen är en ofördelaktig förvärvsform, finner det vara av stor betydelse att man på ett synligt sätt genom ändring av själva värderingsregeln försöker uppnå en korrigerande av rådande missförhållanden. Det är enligt förbundet omöjligt att bedöma om de föreslagna ersättningsreglerna tillgodoser detta önskemål. Med hänsyn till svårigheterna att ge en mera exakt och i olika lägen tillämpbar precisering av ersättningsgrunderna vid expropriation tvingas lagstiftaren lämna stort utrymme åt rättstillämpningen. För att en reell ändring skall komma till stånd är det ett oavvisligt krav att entydiga och bestämda uttalanden görs i motiven om lagstiftarens intentioner.

Lantbruksstyrelsen förordar en allmän föreskrift av innebörd att för skada som uppstår genom expropriation skall erläggas en ersättning som bereder expropriaten möjlighet att bibehålla oförändrad förmögenhetsställning. En sådan föreskrift skulle enligt styrelsen få särskild betydelse i de fall då totalersättningen inkluderar fastighetsintrång. Som motivering till förslaget anför styrelsen.

Försäljningar och expropriation av jordbruksmark för andra ändamål än jordbruk sker oftast till förhållandevis höga priser och ökar genom sin prishöjande effekt i regel svårigheterna att driva ett lönsamt jordbruk och att åstadkomma strukturella förbättringar inom näringen, inte bara i den omedelbara närheten av de försålda respektive exproprierade områdena, utan även på betydande avstånd från dessa. I närheten uppstår förväntningsvärden även på mark som enligt förefintliga planer inte är avsedd för bebyggelse inom överskådlig tid. Markägarna blir obenägna att sälja, eftersom de hoppas få ut ännu högre priser längre fram. Strukturrationalisering kan i dylika områden ske endast genom "tillskottsarrenden", oftast kortvariga sådana. Härigenom motverkas mera långsiktig planering för jordbruksdriften samt för rationell jordbruksdrift erforderliga investeringar i mark och byggnader. Även på ganska stora avstånd från de för exploatering försålda eller exproprierade egendomarna stiger priserna på jordbruksjord. Säljarna respektive expropriaterna önskar ofta förvärva ersättningsmark. Härigenom stiger antalet presumtiva köpare av jordbruksfastigheter och efterfrågan på dessa ökar ytterligare. Redan detta verkar prishöjande. Dessa köpare i regel goda kapitaltillgångar gör det möjligt för dem att erlægga köpeskillingar som vida överstiger marknadsvärdet i respektive orter. Följden blir ytterligare prisstegringar som i sin tur skapar höga förväntningsvärden och svårigheter att köpa tillskottsmark för den angelägna strukturrationaliseringen. Att reglerna för ersättning vid expropriation utformas så att prisnivån på jordbruksjord och skogsmark inte onödigtvis höjes har sålunda väsentlig betydelse för jordbruket i allmänhet och för möjligheterna att genomföra en snabb strukturrationalisering i synnerhet. Veder-

börande fastighetsägare skall självfallet bli helt tillgodosedda i ekonomiskt hänseende men inte överkompenserade. Ett allmänt stadgande av denna innebörd borde lämpligen införas i lagtexten.

Även *bygglagutredningen* ifrågasätter om inte målsättningen för den totala ersättningen borde komma till uttryck i lagtexten. *Föreningen Sveriges häradshövdingar och stadsdomare* säger sig med tillfredsställelse konstatera att grundprincipen att expropriationen inte skall försämra expropriatens förmögenhetssituation upprätthålls.

Lantmäteristyrelsen pekar inledningsvis på tre omständigheter som enligt styrelsens mening främst har medfört att ExL:s, BL:s och naturvårdslagens ersättningsregler är svåra att tillämpa. Den första är att man, då det inte har varit möjligt att nå politisk enighet om vissa ersättningsprinciper, valt att överlämna en rad tillämpningsfrågor till rättspraxis. Detta gäller särskilt byggnads- och naturvårdslagarna. Den andra är att man i lagstiftningsarbetet ofta har koncentrerat intresset till hur en ersättning skall beräknas och mindre diskuterat målsättningen för ersättningens bestämmande. Olägenheterna härav framträder särskilt då nya värderingsmetoder börjar tillämpas och då nya omständigheter som kan påverka ersättningsfrågans behandling tillkommer. Den tredje omständigheten är att expropriationsmålen i princip ses som tvistemål. Enligt styrelsens mening skulle det vara till påtaglig fördel om man i expropriationsprocessen i likhet med vad som gäller vid fastighetsbildning och fastighetstaxering kunde införa vissa moment av officialprövning.

För den enskilde markägaren som drabbas av expropriation synes enligt styrelsen det väsentliga vara den totala ersättningens storlek och inte omfattningen av de olika delposterna. Det finns därför skäl för att söka formulera en generell målsättning för den totala ersättningens bestämmande. Denna målsättning bör vara att ersättningen skall bereda expropriaten möjlighet att bibehålla sin förmögenhetsställning oförändrad. Ersättningen bör bestämmas mot bakgrund av den skada som uppstår om expropriaten vidtar de åtgärder som kan företas för att minska skadan, t. ex. köper ersättningsfastighet, flyttar sin rörelse etc. De mest uppenbara fallen av överkompensation hittills torde vara sådana då personlig skada har beräknats utan beaktande av de anpassningsmöjligheter som förelegat. Det synes därför önskvärt att man i motiven exemplifierar eller på annat sätt preciserar i vilka fall man vid ersättningens bestämmande skäligen kan förutsätta, att expropriaten har sådan reell möjlighet att begränsa skadan att ersättningsberäkningen bör ta hänsyn härtill, oavsett om en begränsning verkligen sker eller inte.

Även *Samfundet för fastighetsvärdering* framhåller att det är önskvärt att det klart sägs ifrån att målsättningen för bestämmandet av den sammanlagda expropriationsersättningen skall vara att ersättningen skall bereda expropriaten möjlighet att bibehålla en oförändrad förmögenhetsställning, samt att ersättningen bör bestämmas mot bakgrund av den

skada som uppstår sedan expropriaten har vidtagit de åtgärder som uppenbarligen kan vidtas för att minska skadan. Också *tekniska högskolan* (sektionen för lantmäteri) framhåller att den skadelidande bör kunna åläggas att i rimlig utsträckning medverka till att hans förmögenhetsställning hålls oförändrad. Med utgångspunkt häri diskuteras hur expropriationsskadan bör värderas i olika situationer. Om expropriaten har möjlighet att skaffa en likartad och likvärdig egendom som ersättning för den förlorade bör ersättningen uppgå till kostnaden härför jämte gottgörelse för olägenheter och förluster (intrång) i samband med avståendet och förvärvet. I anslutning härtill anför högskolan.

Ibland torde exproprianten tillhandahålla sådan likartad och likvärdig egendom av beskaffenhet att den bör kunna godtagas av expropriaten. Ersättningen bör i sådant fall vara lika med det pris som den likvärdiga nyttigheten betingar eller marknadsvärdet å denna egendom, oavsett om expropriaten godtar ersättningsförvärvet eller föredrar ersättning i pengar. Om en likvärdig ersättningsegendom av godtagbar beskaffenhet ställs till förfogande utan kostnad och expropriaten med stöd av lagbestämelse är skyldig godtaga att skadan på detta sätt avhjälpes, bör sålunda någon särskild penningersättning inte utgå annat än för eventuell kvarstående skada samt för intrång. En sådan situation kan ibland föreligga då skadan minskas eller undanröjes genom fastighetsreglering. Under andra omständigheter kan ersättningsförvärv finnas att tillgå på fastighetsmarknaden. Som sannolik kostnad för ersättningsförvärvet bör i sådant fall sättas marknadsvärdet på den avstådda nyttigheten. Detta värde är ju definitionsmässigt lika med det sannolika priset på en likartad och likvärdig nyttighet.

Skadeersättningen bör sålunda vid detta principfall utgöra antingen kostnaden för eller marknadsvärdet å erbjudet likartat och likvärdigt ersättningsförvärv av godtagbar beskaffenhet eller marknadsvärdet å den avstådda egendomen samt därjämte ersättning för olägenheter och förluster i samband med avståendet och förvärvet.

Som ett andra principfall nämns att godtagbar ersättningsegendom av likartat slag inte tillhandahålles av den exproprierande och inte heller kan erhållas genom förvärv på fastighetsmarknaden. Skadeersättningen bör i detta fall i princip uppgå till det kapitaliserade värdet av den årliga förlust som uppkommer genom avståendet jämte ersättning för olägenheter, kostnader och förluster i samband med själva avståendet. Om den avstådda egendomen skulle ha behållits i expropriatens ägo i all framtid kommer det kapitaliserade värdet att utgöra egendomens avkastningsvärde. Om däremot egendomen skulle ha behållits en mycket kort tid är i stället av intresse vilket pris som skulle ha erhållits vid försäljningen, dvs. egendomens marknadsvärde. Om expropriationen avser del av fastighet blir närmast det marginella avkastnings- resp. marknadsvärdet tillämpligt.

Avslutningsvis konstaterar högskolan att värderingsreglerna med hän-

syn till de olika situationer som kan föreligga bör ges en allmän utformning. Följande skiss till regler läggs fram.

1. Kan den genom expropriationen uppkomna skadan undanröjas eller minskas genom anskaffande av likartad egendom av godtagbar beskaffenhet bör ersättningen bestämmas med hänsyn till den beräknade kostnaden för dessa åtgärder.

2. Kan den uppkommande skadan ej undanröjas genom anskaffande av likartad egendom av godtagbar beskaffenhet skall ersättningen bestämmas med hänsyn till i vilken utsträckning egendomens avkastning påverkas under en skäligen anpassningstid under den tid innehavaren av egendomen kunde ha väntats inneha egendomen samt fastighetsens marknadsvärde. För skada som kvarstår efter det att åtgärder vidtagits för att minska uppkommande olägenheter skall motsvarande gälla.

Enligt *Svea hovrätt* är det säkerligen riktigt att expropriationsersättningarna ofta sätts högre än de exproprierande har räknat med, åtminstone om dessa har räknat med de belopp som i målen erbjudits i ersättning. På expropriationstillfällen torde man emellertid hysa uppfattningen att ersättningarna lika ofta sätts väsentligt lägre än man på den sidan på förhand räknat med. Hovrätten crinrar i detta sammanhang om att expropriationsmål, med den inskränkning som föranleds av inteckningshavares rätt, är av dispositiv natur och att därför utgången av dessa, ofta komplicerade rättegångar är omedelbart beroende av bl. a. den utredning som från vardera sidan åberopas. Tydligt är att, liksom i andra typer av mål, brister i processföringen kan resultera i att utdömd ersättning blir för låg eller för hög i förhållande till det resultat som annars skulle kunnat ernås.

Hovrätten framhåller vidare att ersättningsreglerna måste utformas under beaktande av artikel 1 i tilläggsprotokollet 1952 till den europeiska konventionen om de mänskliga rättigheterna. Enligt nämnda artikel får ingen berövas sin egendom annat än under de förutsättningar som anges av bl. a. folkrättens allmänna grundsatser. Enligt den inom folkrätten härskande uppfattningen är förutsättningen för att expropriation skall vara tillåtlig att den drabbade får full ersättning ("just compensation").

Enligt *RLF* är det påtagligt att expropriationsdomstolarna efter 1949 års lagändring har visat en allt mer restriktiv inställning i expropriationsmål till den exproprierandes förmån. Övervärdering av fast egendom hör numera till de absoluta undantagen. Visst fog kan enligt förbundet föreligga för de från kommunalt håll framförda synpunkterna att expropriation är en ofördelaktig förvärvsform, men i mycket hög grad har detta sin förklaring i det sätt på vilket bl. a. många kommuner för talan i målen. Det är ingalunda ovanligt att de exproprierande underlåter att prestera nödvändiga utredningar. Genom en lämplig processföring skulle det i många fall vara möjligt att underlätta, påskynda och förbilliga målen och därmed också nedbringa de totala kostnaderna för den exproprierande.

Bankföreningen påpekar att det är av stor vikt för bankerna att expropriationsersättningarna verkligen blir tillräckliga för att ge fullgott skydd mot förluster på in-teckningar inom ett realistiskt belåningsvärde. Föreningen ser därför med oro på den i utredningsförslaget framträdande tendensen att genom åtgärder av olika slag försöka få till stånd en snävare ersättningsberäkning än i. n.

Enligt *Näringslivets byggnadsdelegation* har de föreslagna ersättningsreglerna blivit invecklade och därmed tidsödande att tillämpa. De anknyter f. ö. inte — som utredningen vill göra gällande — till några "marknadspriser" i vedertagen mening, utan till en kommunal prisreglering av markförvärv. Delegationen anför också att expropriationsutredningen har ägnat mycket betydande utrymme åt regler som syftar till att begränsa vederlag för s. k. förväntningsvärden i anledning av tätbebyggelse men trots detta inte lämnat någon slutgiltig lösning på problemet hur förväntningsvärden skall behandlas eller någon teoretiskt tillfredsställande analys av frågan hur expropriationslagstiftningens värderingsregler skall kombineras med byggnadslagstiftningens bestämmelser om fördelning av byggnadsrätt, särskilt 5 § BL. *SACO* håller i och för sig med om att nuvarande ersättningsregler i vissa avseenden är olämpligt utformade men anser att utredningen har överdrivit ersättningsreglernas betydelse i de fall överkompensation eller spekulations-tendenser kan anses ha förekommit.

Samfundet för fastighetsvärdering anser att vissa av de föreslagna ersättningsreglerna inte är tillräckligt genomarbetade. Detta måste avhjälpas innan förslagen upphöjs till lag. Vid ett fortsatt lagstiftningsarbete är det enligt samfundet nödvändigt med en ordentlig analys av värderingsprinciper och ersättningssituationer. I diskussionen måste man skilja mellan vad som är fastighetsvärderingsfrågor och vad som är ersättningsfrågor. Även om i ett fall värderingsproblemen har lösts på ett tillfredsställande sätt är därmed inte klart att ersättningsfrågorna har fått en lämplig lösning. När det gäller att bedöma ersättningsfrågorna måste nya aspekter anläggas, vilket inte minst sammanhänger med bedömningar av markpolitisk art och med olika slag av skälighetshänsyn.

I fråga om bevisbördereglerna är meningarna starkt delade bland remissinstanserna. Förslaget godtas av *vägverket*, *lantmäteristyrelsen*, *vattenfallsverket*, *saneringsutredningen*, *kommunförbundet*, *landstingsförbundet*, *reservanterna i Stockholms stadskollegium*, *SKTF* och *FSKF*. *Naturvårdsverket* och *bygglagutredningen* ifrågasätter om inte de föreslagna principerna även bör införas i lagtexten.

Ett flertal andra remissinstanser anser att gällande regler — rätt tillämpade — leder till godtagbara resultat. Bland remissinstanser som har denna eller närliggande uppfattning märks *Svea hovrätt*, *expropriationsdomstolen i Stockholm*, *tekniska högskolan* (sektionen för lantmä-

teri), Näringslivets byggnadsdelegation, advokatsamfundet, Lantbruksförbundet, RLF och SACO.

Kommunförbundet ansluter sig helt till utredningens uttalande att en regel om att domstolen i tveksamma fall bör döma till den ena eller den andra partens förmån med hänsyn till omfattningen av ovisshetsmarginalerna oundvikligen måste leda till över- resp. undervärderingar i ett betydande antal fall. De kommunala erfarenheterna pekar enligt förbundet entydigt på att den bevisbörderegeln som gäller till nackdel för exproprianten i flera fall har lett till mindre tillfredsställande resultat med överpriser som konsekvens. Domstolarna har i praktiken ofta lagt en mycket tung bevisbörda på de exproprierande kommunerna. Förbundet belyser detta med en redogörelse för ett rättsfall som rörde värdering av en rörelse och förklarar sig anse utredningens förslag utgöra en väsentlig förbättring. Även vattenfallsverket bekräftar att bevisbördan åvilar den exproprierande och att detta ofta har medfört betydande besvär och kostnader för sökanden. Markägaren har sålunda i en process utan befogad anledning kunnat påstå, att viss mark har värde som exploateringsobjekt för tomtmark eller för en mineralfyndighet. Ett sådant påstående måste sökanden försöka bemöta genom egna utredningar och särskilda sakkunniga, vilket medför avsevärda kostnader. Om bevisbördan i sådana fall läggs på markägaren, kan detta ha den effekten att han kan avhållas från att framställa yrkanden och påståenden som saknar verklighetsunderlag. Samma synpunkter framförs av Elverksföreningen.

Stockholms stads juridiska avdelning uppger att bevisbördereglerna f. n. tillämpas så att expropriatens påståenden godtas om den exproprierande inte kan motbevisa dem. Detta medför att expropriaterna många gånger kan göra löst grundade påståenden rörande förhållanden om vilka den exproprierande inte har möjlighet att skaffa fram bevisning. Som exempel nämner avdelningen ett mål som avsåg expropriation av en fastighet, vari drevs restaurangrörelse. Fastigheten förhandstillskräddes år 1961. Då hovrätten meddelade dom tre år senare godtog trots stadens bestridande restaurangidkarens blotta påståenden om inredningens ålder och skick. Någon bevisning härom fördes aldrig av restaurangidkaren och kunde givetvis inte heller föras av staden. Förslaget om likställighet fyller därför enligt avdelningen ett stort behov. Hur stort behovet är kan inte utläsas ur praxis, eftersom bevisbördans fördelning ofta inte framgår av domskälen. De exproprierande avstår nämligen vanligtvis från att göra bestridanden eller påståenden om vilka de saknar bevis. Det torde inte kunna påstås att den föreslagna regeln ålägger expropriaten en alltför tung börda, eftersom i vart fall i första instans den exproprierande skall svara för expropriatens rättegångskostnader inklusive kostnaderna för bevisningen. Förslaget innebär inte heller att bevisbördan i stället kommer att åvila expropriaten och att dom-

stolen i tveksamma fall skall döma till expropriatens nackdel. Tvärtom innebär förslaget att domstolen när bevisning om storleken av inträffad skada inte alls eller endast med svårighet kan föras får uppskatta skadan. Enligt *SKTF* kan rättssäkerhetskraven i fråga om utredningens förslag om bevisbördan anses tillgodosedda genom de för expropriaten förmånliga reglerna om fördelningen av rättegångskostnaderna.

FSKF antyder att, även om domstolarna många gånger undvikit att direkt i sina domskäl uttrycka den nu rådande principen, denna ändå kan ha kommit till uttryck i domstolsavgörandena. Det äldre synsättet är enligt föreningen en kvarleva från tider då den exproprierandes processuella resurser framstod som överlägsna.

När det gäller att i expropriationsmål förebringa bevisning är det enligt *Samfundet för fastighetsvärdering* rimligt att parterna i princip har samma skyldigheter. Däremot bör det vid värderingen av de framlagda bevisen kunna anses skäligt att när ovisshet föreligger om rätt värde och bägge parter har förebragt lika god bevisning för sina ståndpunkter låta osäkerheten i första hand drabba den exproprierande. *Tekniska högskolan (sektionen för lantmäteri)* uttalar sig på liknande sätt.

Vad som enligt *Svea hovrätt* motiverar nuvarande regler är — utöver expropriationens karaktär av tvångsingripande och vad som sammanhänger därmed — bl. a. att det är den exproprierande som väljer tidpunkten för rättegången med de fördelar detta innebär i fråga om t. ex. möjligheterna att bedriva utredningsarbetet. Motparten kan med hänsyn till kostnaderna ofta inte ens påbörja detta arbete före stämningen och befinner sig såtillvida i ett processuellt underläge. Enligt hovrättens mening motsvarar de nuvarande bevisreglerna, rätt tillämpade, ganska väl kravet på en rimlig avvägning i de intressekollisioner som är förbundna med de inte sällan mycket komplicerade värderingsspörsmålen vid expropriationer. Den närmare innebörden av utredningens förslag om ändrade bevisregler är f. ö. oklar och de skäl utredningen åberopar för en ändring förefaller föga bärande. Hovrätten finner sig därför inte kunna tillstyrka förslaget.

Lantbruksförbundet framhåller att den exproprierande i regel har vida större resurser och insikter än motparten. Det måste därför vara i hög grad påkallat att den underlägsna parten får den compensation som nuvarande bevisregler ger. Utredningen, som egendomligt nog har underlåtit att granska det omfattande domsmaterial som finns till följd av föreskrifter om skyldighet att insända domar i expropriationsmål till justitiedepartementet, kan inte med fog påstå att gällande regler har gett orättmätiga resultat. Även *RLF* påpekar att de exproprierande i många fall helt och i nästan alla fall delvis förfogar över större möjligheter att förebringa utredningar genom offentliga organ, t. ex. lantmäteriet. Skulle man helt överge systemet att lägga den avgörande bevis-

bördan på den exproprierande, torde därför risk föreligga för att domstolarna mer eller mindre omedvetet gynnar den starkare parten. Frågan bör utredas närmare och förslaget överarbetas ytterligare.

Enligt *expropriationsdomstolen i Stockholm* torde f. n., i överensstämmelse med uttalandena av lagrådet och andra lagutskottet i 1949 års lagstiftningsärende, som huvudregel gälla att vid ovisshet om värdet bevisbördan ligger på den exproprierande. Enligt domstolens erfarenhet har bevisregeln tillämpats på ett sätt som i allmänhet lett till godtagbara resultat. När man bedömer det berättigade i denna regel bör man ha i minnet att domstolarna i stor utsträckning verkställer ersättningsberäkningarna på grundval av förebragt utredning i målet och att bevisregeln endast i undantagsfall kommer till användning. Eftersom expropriationsmålen ofta rör betydande värden, brukar parternas utredning vara ganska omfattande och ge en någorlunda tillfredsställande grundval för domstolens ersättningsberäkning. Det är naturligt att domstolen därvid sällan kommer fram till ett exakt belopp. I allmänhet ger utredningen vid handen, att ersättningen skall ligga inom vissa gränser. Att domstolen i sådana fall vid det slutliga bestämmandet av ersättning inte stannar vid den nedre gränsen utan, såsom väl i allmänhet är fallet, sätter beloppet något över mitten, synes inte vara stötande för rättskänslan. Med anledning av vad utredningen anför om 35 kap. 5 § rättegångsbalken påpekar domstolen att det för att bestämmelsen skall vara tillämplig förutsatts att full bevisning om en skadas storlek inte alls eller endast med svårighet kan föras. Detta torde sällan vara fallet i expropriationsmål, där det i allmänhet förebringas omfattande bevisning. Enligt domstolens mening måste det för tveksamma fall finnas en bevisbörderegeln, som ger anvisning om vilkendera parten som har att bära risken av en ovisshet om ett relevant faktum.

Näringslivets byggnadsdelegation ifrågasätter om de osäkerhetsmarginaler som uppstår mellan olika ersättningsberäkningar i främsta rummet verkligen beror på bevisvärderingsfrågor. Snarare vittnar dessa svårigheter om att de värderingsfaktorer som skulle kunna ge ett från teknisk och ekonomisk synpunkt rationellt underlag för värderingen vid tätbebyggelseexploatering inte har fått någon genomarbetad och enhetlig lösning. Delegationen finner det emellertid i och för sig rimligt, att bevisvärderingen också i expropriationsmål följer allmänna rättegångsregler. Detta skulle kunna slås fast genom en justering av 13 § ExL.

Enligt *lantmäteristyrelsen* måste beaktas att parterna då det gäller möjligheterna att förebringa bevisning har olika förutsättningar. Kommunen har ofta ett omfattande utredningsmaterial beträffande genomförda försäljningar, vilket markägarna saknar. Då det gäller frågor sammanhängande med personlig skada är däremot markägaren naturligen den som har de bästa möjligheterna att frambringa ett utredningsmaterial. I princip synes riktigt att parterna är likställda vid domstolens

bevisprövning. De praktiska konsekvenserna härav synes dock begränsade, då det ofta kommer att framstå som oskäligt att osäkerhet vid bestämmandet av ersättnings storlek skall drabba den som utsätts för ett tvångsförfarande, som sker till förmån för ett allmänt eller enskilt intresse. Om man vill undvika att osäkerhet leder till höga ersättningar synes man i första hand böra öka domstolens möjligheter att minska osäkerheten. Styrelsen anser att detta bäst skulle ske genom att expropriationsprocessens karaktär av tvistemål förändras. Om detta inte är möjligt bör man överväga att öka domstolarnas rätt och skyldighet att om så anses erforderligt infordra kompletterande utredning från parterna, tillkalla särskilda sakkunniga och infordra remissyttranden från myndigheter och institutioner som arbetar med värderingsfrågor. Även *Samfundet för fastighetsvärdering* anser att en mer aktiv processledning från domstolens sida skulle kunna bidra till större säkerhet i värderingen. Liknande synpunkter anförs av *tekniska högskolan (sektionen för lantmäteri)*.

SACO framhåller att en ändring av bevisbördan inte ökar värderingsnoggrannheten. Denna bör i första hand förbättras genom ökade kunskaper om fastighetsvärdering, fastighetsmarknad och därtill hörande problem. Enligt *SACO:s* mening är det därför angeläget att forskningen och utbildningen på detta område på allt sätt stöds. Det kan vidare övervägas om inte expropriationsdomstolarna bör ges möjlighet att göra egna värderingar, särskilt då parternas bevisning ter sig otillräcklig eller motsägelsefull.

Utredningens förslag att expropriationsersättningen skall delas upp i tre ersättningsarter, löseskilling, intrångsersättning och personlig ersättning, har inte mött några erinringar vid remissbehandlingen.

Kommunförbundet understryker att kraven på omedelbar kontant ersättning vid expropriation ställer stora krav på kommunernas ekonomi. Detta medför svårigheter speciellt för små kommuner eller starkt expanderande kommuner när behov föreligger att söka expropriation av stora arealer. Hithörande frågor fordrar ytterligare överväganden. Om kravet på kontant ersättning bibehålls i framtiden torde det vara nödvändigt att ge exproprierande kommuner ökade lånemöjligheter t. ex. genom en ökning av fonden för de statliga markförvärvslånen.

3.4.2. Löseskilling. Utredningens förslag rörande marknadsvärdet har mottagits positivt eller lämnats utan erinran av ett flertal remissinstanser. Bland dem märks *expropriationsdomstolen i Stockholm, vägverket, kammarkollegiet, bostadsstyrelsen, lantbruksstyrelsen, kommerskollegium, länsstyrelserna i Göteborgs och Bohus samt Norrbottens län, saneringsutredningen, landstingsförbundet, SKTF, FSKF och Folk-sam*. Andra remissinstanser uppger sig inte kunna se någon förbättring

genom det nya förslaget. Hit hör *RLF* och *Näringslivets byggnadsdelegation*.

Expropriationsdomstolen i Stockholm uppger att som riktpunkt vid värdesättningen av fastighet gäller att försöka få fram ett belopp som så nära som möjligt motsvarar det pris fastigheten kan antas betinga i en allmän marknad. Domstolen har därför inte något att erinra mot att nuvarande regel om löseskillningens beräkning ändras på sätt utredningen har föreslagit. Förslaget synes inte medföra någon ändring i sak av grunderna för bestämmande av löseskillning. Det är närmast av redaktionell karaktär och har en viss fördel från lagteknisk synpunkt. När det gäller att fastställa marknadsvärdet torde även i framtiden ortens pris och fastighetens avkastning vara de för värdesättningen mest avgörande faktorerna.

Förslaget att till löseskillning hänföra endast marknadsvärdet kan enligt *Svea hovrätt* synas medföra vissa principiella fördelar men har även klara nackdelar. Om marknadsvärdet skall användas vid expropriationsvärdering, bör det emellertid inte ges en så begränsad innebörd som utredningen föreslår. Hovrätten utvecklar sina synpunkter på följande sätt.

En följd av förslaget skulle bli att i åtskilliga fall två eller tre värderingar kan bli erforderliga, där det med nuvarande regler är tillräckligt med endast en värdering. Sålunda måste tydligen — även om det i ett visst fall står klart att ersättningen för en fastighet skall beräknas t. ex. på grundval av en kostnadsvärdering — göras en särskild värdering enbart för att utröna och fastställa marknadsvärdet om detta är lägre. Värdeskillnaden utgår, jämte eventuella andra poster, såsom personlig ersättning, vilket här måste anses vara en föga adekvat beteckning. Värderingen underlättas inte av att skilda värderingstidpunkter skall gälla för de olika ersättningsarterna. Utöver nackdelarna av ett ofta mera betungande värderingsarbete tillkommer att gränsdragningen mellan ersättningsarterna blir svävande. Särskilt torde en viss förvirring kunna befaras av att under begreppet personlig ersättning skall kunna hänföras större eller mindre del av vad som nu benämns löseskillning och ersättning för skada och intrång på restfastighet.

Lantbruksstyrelsen föreslår att i lagtexten lämnas en definition av begreppet marknadsvärde, förslagsvis "det sannolikaste priset vid en frivillig överlåtelse". *Samfundet för fastighetsvärdering*, som instämmer i målsättningen att löseskillningen skall motsvara marknadsvärdet, lägger fram ett liknande förslag och menar att om en definition inte tas in i själva lagtexten den åtminstone bör lämnas i motiven. Även *länsstyrelsen i Norrbottens län* och *SACO* vill ha en närmare definition av vad som avses med marknadsvärde.

SKTF riktar uppmärksamheten på att olika värderingsmetoder kan ge mycket olika resultat. Det skulle därför ha varit av värde om man hade angett i vilka fall en viss värderingsmetod bör användas.

Kommerskollegium kan i huvudsak ansluta sig till utredningens för-

slag att införa marknadsvärdet som riktmärke vid beräkningen av expropriationsersättningen. Kollegiet ifrågasätter dock om i flertalet fall ett "sant" marknadsvärde kommer att kunna fastställas. Speciellt i kombination med den långa tidrymd som kan ha förflutit mellan värderingstidpunkten och målets avgörande kan det säkerligen medföra betydande svårigheter att "rekonstruera" marknadsvärdet, allrahelst om en splitt-rad prisstruktur rådde i kommunen vid värderingstidpunkten.

Vid värdering av jordbruks- och skogsmark kan enligt *vägverkets* erfarenhet ledning hämtas i de normer som har uppställts i olika sammanhang, bl. a. i vägmarksansättnings-sakkunnigas betänkanden år 1948 resp. 1951 angående grunder för bestämmande av ersättning för upplåtelse av vägmark m. m. samt vägmarksansättningskommitténs betänkande år 1963 angående ersättning vid upplåtelse av jordbruksmark till allmän väg. Dessa normer har godtagits även av jordbruksorganisationerna och det är därför sällsynt att rättegång måste tillgripas inom denna värderingssektor. När det däremot gäller mark i och invid tätorter är rättegångsfrekvensen betydligt större beroende bl. a. på att markägaren till grund för sina krav ofta lägger mycket osäkra på subjektiv förväntan grundade hypotetiska avkastningskalkyler som avsevärt överstiger ortens pris. Verket har följaktligen särskilt inom denna värderingssektor behov av regler, som i det enskilda fallet medför ett objektivt sett riktigare resultat. Verket framhåller vidare som värdefullt att större hänsyn fås tas till prisstatistik och sådant än, som nu ofta sker, till på subjektiv förväntan grundade hypotetiska avkastningskalkyler. Inte heller har verket i princip något att invända mot att uttrycket "ortens pris" slopas såsom ägnat att i alltför hög grad begränsa materialet för prisjämförelser. Det förhållandet att man byter begreppet "ortens pris" mot "marknadsvärde" torde dock inte medföra den avgörande betydelse utredningen tänkt sig, eftersom man vid framräkande av ett marknadsvärde till övervägande delen har att som nu till grund lägga ortens pris.

I flera yttranden diskuteras frågan om den betydelse som vid fastställande av marknadsvärdet skall tillmätas fastighetspriser som har påverkats av kommunens markpolitik. Denna fråga skall behandlas i anslutning till kompensationsreglerna i BL. *Expropriationsdomstolen i Stockholm* understryker att som jämförelseobjekt bör godtas endast sådana köp där priset kan antas ha varit opåverkat av ovidkommande omständigheter. *Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* betonar det omöjliga i att dra en bestämd skiljelinje mellan å ena sidan faktorer, som bör föranleda diskvalifikation av jämförelseobjekt, och å andra sidan faktorer, vars förekomst leder till att värdenivåerna justeras före överföringen. Att i praktiken finna jämförelseobjekt som identiskt motsvarar inlösningsfastigheten lär enligt länsstyrelsen vara uteslutet. Sådana omständigheter som säljarens monopolställning, köparens speciella behov av fastigheten eller förekomsten av släktköp kan ha orsakat en

prissättning som inte bör få inverka vid bedömningen av ortens pris. Länsstyrelsen, som tillstyrker utredningens förslag till värderingsregler, framhåller slutligen att det är viktigt att dessa regler samordnas med värderingsreglerna i den nya fastighetsbildningslagstiftningen.

Föreningen Sveriges häradshövdingar och stadsdomare anser att diskussionen kring det föreslagna nya och vad i övrigt i betänkandet förekommer till klarläggande av regelsystemet är upplysande och värdefullt för den som skall tillämpa reglerna. Föreningen anser det lovvärt att de ofta kritiserade hypotetiska avkastningskalkylerna förts åt sidan genom att i betänkandet betonats det vida större värdet av en värdering, grundad på faktisk avkastning, och uppskattning efter grunder liknande dem som tillämpas på den allmänna fastighetsmarknaden. Hänvisning har vidare skett till det faktum, att domstolen vid ovisshet om marknadsvärdet kan uppskatta skadan till skäligt belopp — något som talar för att värderingen i praktiken kanske inte knyts till vissa termer och begrepp utan i stället framstår som resultatet av helt allmänt förnuftiga överväganden. Huruvida sådan ovisshet har avseende på endast ett specialobjekt (exempelvis en fabriksfastighet) eller värderingsfall över huvud taget, har inte klarlagts. Det synes emellertid angeläget, särskilt av hänsyn till inteckningshavarna, att sådana värden som är direkt knutna till fastigheten i form av byggnader eller andra anläggningar ersätts inom ramen för löseskillingen och inte bara som personlig ersättning, även om de, med hänsyn till att de är avsedda för mycket speciell användning, inte kan ge utslag i en värdering för försäljning på den fria marknaden. Även *Svea hovrätt* diskuterar frågan hur förslaget påverkar skyddet för innehavare av penninginteckning. Hovrätten tar upp de mera speciella fall då en fastighets marknadsvärde är obetydligt i förhållande till avkastningsvärdet eller återanskaffningsvärdet. I fall som dessa, där värdet ofta ligger i en byggnad med dess tillbehör, kan rättsförlust inträda för inteckningshavare, om hela eller större delen av ersättningen utgår som personlig ersättning, medan en sådan ordning kan te sig som en fördel för fastighetsägaren, eftersom personlig ersättning i princip är oåtkomlig för inteckningshavarna. Man kan enligt hovrätten knappast med fog hänvisa till att fastigheten kanske inte skulle ha inbringat något belopp vid en tänkt exekutiv auktion, eftersom inteckningshavarna vid expropriation blir betagna möjligheten att själva bevaka sin rätt. Hovrätten anser att det hade varit av intresse att få belyst hur domstol skall förfara, om parterna förklarar sig eniga om att marknadsvärde saknas och därför, enligt förslaget, all ersättning skall utgå som personlig ersättning trots att penninginteckning finns.

Advokatsamfundet framhåller att en fastighets marknadsvärde generellt kan sägas utgöra nuvärdet av beräknad framtida avkastning och att olika slags avkastningskalkyler inte kan undvaras som hjälpmedel vid värderingen. Detta gäller även hypotetiska avkastningskalkyler.

SACO påpekar att utredningen har gett begreppet marknadsvärde en definition som i sak motsvarar exempelvis 9 § kommunalskattelagen. Men det är mycket tveksamt om utredningen verkligen tillämpar begreppet konsekvent i sin egen argumentering. Utredningen synes sålunda i stort vilja sätta likhetstecken mellan marknadsvärde och avkastningsvärde. SACO framhåller emellertid att avkastningen bara är en av de faktorer som påverkar en fastighets marknadsvärde. Den är inte alltid ens den mest betydelsefulla faktorn. Fritidsfastigheter t. ex. ger inte någon avkastning i egentlig mening.

När det gäller beräkning av löseskilling för skogsfastighet eller del därav anser *skogsstyrelsen* att en värdering bör utgå från ett avkastningsvärde som via kapitaliseringsräntefoten anpassas till marknadsnivå. Att direkt gå på marknadsvärdet torde vara vanskligt eftersom prisstatistiken på skogsfastigheter är mycket bristfällig. I dagens läge försvåras emellertid en beräkning av marknadsvärdet via avkastningsvärdet av att skillnaden mellan konstaterade köpeskillingar och avkastningsvärdena är stor. Föreliggande förslag till nytt skogsbeskattningssystem kan dock, om det genomförs, komma att minska skillnaden.

Beträffande värderingstekniken understryker *Samfundet för fastighetsvärdering* vikten av att skilja mellan avsikten med värderingen och de metoder som används. I utredningens förslag har denna åtskillnad inte helt iakttagits i alla avseenden. Vidare är det enligt samfundets mening inte lämpligt att frångå den gängse indelningsgrunden för metoderna vid fastighetsvärdering, nämligen ortsprismetoder, intäkts-kostnadsmetoder (avkastningskalkyler) samt produktionskostnadsmetoder. *Expropriationsdomstolen i Stockholm* anför i fråga om värderingsmetoderna följande.

Det råder ett nära samband mellan överföringsmetoder och kalkylmetoder. Naturligtvis är det tänkbart att upprätta en hypotetisk driftskalkyl, som grundar sig enbart på allmänna erfarenhetsdata från andra marknader än fastighetsmarknaden. I allmänhet torde dock hypotetiska driftskalkyler vara grundade på data från fastighetsmarknaden. Ibland kan de vara uppbyggda så helt och hållet på vissa jämförelsefastigheter, att kalkylerna närmast är att hänföra till ett slags överföringsmetod. Å andra sidan är tydligen en vanlig ortspriskalkyl, som bygger på köpeskillingar för några jämförelseobjekt, enligt utredningen, att beteckna såsom en överföringsmetod. Om dessa objekt, såsom vanligen torde vara fallet med värdefulla hyresfastigheter, köpts med ledning av hypotetiska driftskalkyler, kan överföringsmetoden bedömas som en funktion av data hämtade från värderingar enligt en kalkylmetod. Domstolen vill därför understryka, att det för erhållande av ett riktigt värderingsresultat ofta ej spelar så stor roll vilken värderingsmetod som användes. Det viktiga är att värderingsmetoden är tillfredsställande underbyggd.

Domstolen framhåller vidare i viss polemik mot utredningen att osäkerheten i ett framräknat resultat inte i och för sig ökar med ökad mängd data och antaganden som förs in i kalkylen. Ofta är förhållandet

det rakt motsatta. En ökad mängd data och antaganden kan underlätta hänsynstagande till individuella särdrag hos värderingsobjektet, medan en minskning kan leda till en alltför schablonartad värdering.

Näringslivets byggnadsdelegation anser i likhet med utredningen att man åtminstone i vissa fall kan slopa särskild uppskattning av löseskilling. Detta torde vara motiverat t. ex. då löseskillingen är ringa i förhållande till annan ersättning. Som exempel på sådana fall nämns en motorvägsexpropriation över en mindre tomtedel, där bullerstörningarna har större betydelse än ägoviddsförlusten, och en rättighetsexpropriation för bergtunnel, där sprickor och sättningar vållar skador, men själva upplåtelsen av utrymme för tunneln knappast vållar någon olägenhet. Genom tillägg till 7 § ExL skulle därför kunna fastslås, att domstolen kan underlåta att bestämma löseskilling, om denna skulle uppgå till ett obetydligt belopp i förhållande till annan expropriationsersättning.

I frågan om *expropriationsändamålets inverkan* på fastighetsvärdena kan enligt *RLF* invändningar riktas mot vad utredningen anför om att hänsyn inte skall tas till den exproprierandes särskilda intresse av att förvärva viss fastighet. Det resonemang utredningen för under hänvisning till grannelagsrättsliga regler leder emellertid till att förbundet för sin del anser sig med tvekan kunna godta utredningens huvudståndpunkt. Detta innebär dock inte att förbundet anser förslaget så genomarbetat att det kan utan ytterligare överväganden läggas till grund för lagstiftning. Såvitt förbundet kan finna måste gränsdragningsproblem uppkomma genom den föreslagna regeln, ett förhållande som naturligen om möjligt bör undvikas.

Förslaget om *värderingstidpunkten* har fått ett blandat mottagande bland remissinstanserna. Från flera håll hälsas förslaget med största tillfredsställelse medan det på andra håll utsätts för skarp kritik. Några remissinstanser anser att tidpunkten för värdering, tillträde och betalning bör vara densamma. Förslag läggs också fram om att värderingstidpunkten anknyts till bl. a. huvudförhandlingen eller domen i första instans.

Bland de remissinstanser som har mottagit förslaget positivt märks *bostadsstyrelsen*, *länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län*, *saneringsutredningen*, *kommunförbundet* (majoriteten), *FSKF* och *SABO*. Kritiska mot förslaget är bl. a. *Svea hovrätt*, *expropriationsdomstolen i Stockholm*, *domänverket*, *reservanterna i kommunförbundet*, *SKTF*, *RLF*, *Lantbruksförbundet*, *advokatsamfundet*, *Näringslivets byggnadsdelegation* samt *SACO*.

FSKF är mycket positiv till förslaget och anser att det är det mest effektiva av alla de förslag som har förts fram inom expropriations- och skatterätten under de gångna 20 åren i syfte att lösa problemet om s. k. oförtjänt markvärdestegring.

Enligt *kommunförbundet* har gällande regler om värderingstidpunkten

inverkat hämmande på kommunernas planläggningsverksamhet. Efter-
som ett expropriationsförfarande regelmässigt kan beräknas ta avsevärd
tid i anspråk har kommunerna nödgats vara återhållsamma med sådan
planläggning som kan leda till höjning av expropriationsfastighetens för-
väntningsvärde. Med den tidigareläggning av värderingstidpunkten som
utredningen föreslår bör dessa olägenheter i allt väsentligt kunna anses
eliminerade. *SKTF* upplyser att statens planverk såsom remissinstans i
tillståndsärenden på senare tid har krävt så detaljerade besked i fråga
om planarbetet att markområdets utnyttjande i detalj har blivit känt för
markägaren innan den nu gällande värderingstidpunkten nås. Den före-
slagna regeln medför visserligen praktiska svårigheter. Förslaget innebär
dock så stora fördelar för kommunerna att värderingstekniken gärna kan
få bli komplicerad. Det kan emellertid ifrågasättas om lösningen trots
allt inte blir alltför ohanterlig. I vart fall bör förslaget att fastighetens
skick skall bedömas efter ett nuläge omprövas.

Utredningens förslag att tidigarelägga värderingstidpunkten är enligt
bostadsstyrelsen angeläget. Löseskillingen kan då inte påverkas av de
bebyggelseplaner kommunen lägger fram efter ansökningstidpunkten.
Därigenom skapas bl. a. gynnsamma förutsättningar för en offentlig de-
batt kring bebyggelseplaneringen. Samma uppfattning som styrelsen har
redovisar *saneringsutredningen*. Även *planverket* framhåller att förslaget
skapar ytterligare möjligheter för en öppen debatt i planfrågor.

Enligt *statens förhandlingsnämnd* har frågan om värderingstidpunk-
ten hittills inte intagit någon central ställning vid nämndens markför-
handlingar. Värderingen sker som regel tämligen omgående efter det en
försäljning har aktualiserats och ett lagt bud uppräknas som regel inte
under förhandlingarna. Vid utdragna förhandlingar kan emellertid de
höjande faktorerna inverka på det sättet att ett bud som köparen i in-
ledningsskedet anser vara för högt i slutskedet kan accepteras. Nämnden
vill emellertid framhålla att, om den av utredningen föreslagna
principen i fråga om värderingstidpunkten accepteras, kommunerna lär
komma att med eftertryck hävda denna vid förhandlingar med statliga
myndigheter. En ledamot av nämnden tillstyrker utredningens förslag
med motiveringen att det bör verksamt bidra till att fastighetsägarna
inte onödigtvis förhåller expropriationsärendena i syfte att spekulera i
värdeökningar. Detta skulle vara så mycket mindre tillfredsställande
som en betydande del av markvärdestegringen kan betingas av åtgärder
som samhället har vidtagit utan särskilda insatser från fastighetsägarnas
sida. Förslagets genomförande bör leda till att fastighetsägarna blir mer
angelägna att överlåta sina fastigheter utan expropriation och över
huvud taget till ett snabbare förfarande.

Byggnadsstyrelsen betonar vikten av ett snabbare förfarande i hand-
läggningen av expropriationsfrågorna om värderingen skall knytas till
marknadsvärdet den dag expropriationsansökan ges in.

Enligt *kommerskollegium* är den föreslagna ordningen att föredra framför nuvarande lagstiftning därigenom att den förhindrar att den ena parten spekulerar i prishöjningar resp. prissänkningar på den andras bekostnad. De många nackdelar som uppenbarligen är förknippade med förslaget gör emellertid att kollegiet ställer sig tveksamt till detta. Det kan sålunda ifrågasättas om inte markägare bör beredas möjlighet att dra fördel av den markvärdestegring som kan inträffa oberoende av kommunens åtgärder. Med de möjligheter till förlängning av expropriationstillstånd som utredningen föreslår kan intervallen mellan ansökningen och expropriationsmålets avgörande bli mycket lång. Detta ökar naturligtvis möjligheterna att externa faktorer utan samband med plangenomförandet kan påverka markvärdet under tiden. Det synes befogat att markägare ges uttrycklig rätt till skälig jämkning av ersättningen på dessa grunder.

Bankinspektionen diskuterar den föreslagna regelns betydelse för kreditgivning. Om värderingstidpunkten placeras så, att den ofta kommer att ligga före anteckningen i fastighetsboken, uppstår vid stigande fastighetspriser risk för att en kreditgivare, som lämnar ut lån på fastigheten efter den relevanta dagen, gör detta till för högt belopp. Ett realiserande av utredningens förslag i denna del skulle därför kunna skapa en viss osäkerhet inom fastighetskrediten, i synnerhet om samtidigt expropriationsmöjligheterna utvidgas kraftigt. Om förslaget beträffande värderingstidpunkten genomförs, bör därför kreditgivarna skyddas genom en föreskrift att anteckning i fastighetsboken skall ske redan i anslutning till att ansökan om expropriation kommer in till Kungl. Maj:t.

Svea hovrätt erinrar om att det inom den allmänna skadeståndsrätten av hänsyn till den skadelidande har ansetts principiellt riktigt att vid värderingen av en egendomsskada räkna med förhållandena vid en senare tidpunkt än den då skadan inträffade. Hovrätten påpekar vidare att vid vanliga fastighetsköp tidpunkten för köpeskillingsbestämmande vanligen i stort sett sammanfaller med tiden för köparens tillträde och köpeskillingserläggande. En vägledande grundsats bör därför enligt hovrätten vara att värderingstidpunkten skall, så långt det är möjligt, i tiden sammanfalla med tillträdet och betalningen. Avvikelser från denna grundsats innebär risk för rättsförlust och fara för att den allmänna principen om att ersättningen skall motsvara expropriatens ekonomiska förlust blir åsidosatt. Hovrätten anser mot bakgrund av det anförda att den nuvarande huvudregeln, dvs. dagen för domen, är väsentligen riktig. Hovrätten påpekar vidare att de skäl som utredningen har åberopat till stöd för sitt förslag har betydelse endast i fråga om vissa expropriationsändamål. Utredningen förbiser också att värdeökningar kan uppkomma inom betydande områden utan att det beror på några kostnader som kommunen har lagt ner.

Hovrätten kritiserar utredningens uttalande om fördelarna av att man

med den föreslagna regeln får möjlighet att vid värderingen beakta utvecklingen efter värderingstidpunkten. Hovrätten påpekar att man vid bestämmandet av en fastighets saluvärde vid viss tidpunkt har att försöka klarlägga vad en spekulant kan antas ha varit beredd att då betala. Härvid kan man normalt endast beakta förhållanden som var kända vid värderingstidpunkten. Den föreslagna regeln kommer att försvåra arbetet för domstolar och parter bl. a. därför att man måste bortse från vad som har hänt under en kanske avsevärd tidsperiod.

Enligt *advokatsamfundet* är den av utredningen föreslagna ändringen inte erforderlig för att motverka att expropriaten får ersättning för den värdeökning som plangenomförandet medför. Enligt 8 § ExL gäller nämligen att hänsyn till värdeökning på grund av expropriationsändamålet (plangenomförandet) inte får tas vid bestämmande av löseskillingen. Att utredningens förslag om tidigareläggning av värderingstidpunkten av andra skäl regelmässigt skulle medföra en fördel för den exproprierande på fastighetsägarens bekostnad synes däremot givet, eftersom förslaget innebär att realvärdestegringen från värderingsdagen fram till tillträdesdagen skall tillfalla exproprianten.

RLF anser att de nuvarande reglerna om värderingstidpunkten bör bibehållas, eftersom förslaget bl. a. kommer att göra processen än mer invecklad.

Domänverket uppger sig inte finna någon som helst bärande grund för att expropriaten skall berövas den värdeökning fastigheten kan undergå och sannolikt även undergå under den förhållandevis långa tid som brukar förflyta från ansökningen resp. talans instämmande fram till domstillfället. Givetvis åsyftas inte värdeökning som kan sammanhånga med expropriationen som sådan — mot vilken gällande lagstiftning uppställer korrektiv — utan värdeökning av den art fastigheterna i orten av skilda orsaker allmänt kan tilldra sig under ifrågavarande tid.

Enligt *Lantbruksförbundet* beaktar förslaget inte tillräckligt att en fastighets värde kan förändras av annat än planinfluens och penningvärdeförsämring. Förslagets regel medför att t. ex. värdeökning genom skogstillväxt skulle tillfalla den exproprierande. Tillväxten kan i långvariga mål gälla betydande belopp. Förbundet säger sig helt dela de synpunkter som har anförts av experten Hernmarck.

Enligt *expropriationsdomstolen i Stockholm* talar starka skäl för att värderingstidpunkten vid fastställande av expropriationsersättning bestäms så, att avvikelserna från vad som gäller på den fria fastighetsmarknaden inte blir alltför framträdande. De skäl som utredningen åberopar för att värderingstidpunkten skall sättas så tidigt som möjligt förefaller domstolen inte bärande. Några större olägenheter av de nuvarande reglerna har inte förmärkts.

Domstolen belyser med exempel hur de föreslagna reglerna om vär-

deringstidpunkt kommer att verka när en fastighets värde minskar för att därefter öka. I ett sådant fall får enligt domstolen den exproprierande möjlighet att på den andra partens bekostnad spekulera i prishöjningar resp. prissänkningar. För kreditinstitutioner och andra som utlämnar lån mot säkerhet av inteckningar i fastigheter måste värderingsregler med sådana konsekvenser innebära betydande olägenheter. Domstolen framhåller vidare, att fastighetspriserna under en längre tidsperiod med fast penningvärde i allmänhet stiger i storstadsregioner och områden med livaktig privat eller statlig företagsamhet, medan de sjunker i avfolkningsbygder. Den föreslagna regeln kan komma att verka så, att för fastigheter som exproprieras inom områden av först angivet slag kommer att erläggas löseskillingar understigande värdet vid överlåtelsen, medan för fastigheter inom områden med motsatt värdeutveckling kan komma att utdömas ersättningar som överstiger värdet vid tiden för överlåtelsen. Det viktiga önskemål på expropriant håll om en tidig värderingstidpunkt som utredningen hänvisar till kan enligt domstolen komma att visa sig mindre framträdande i kommuner med utvecklingssvårigheter.

Expropriationsdomstolen diskuterar vidare det fallet att en kommun har fått tillstånd att exproprieras åtskilliga fastigheter inom en tätbebyggd del av kommunen samt att några år därefter planlägningsarbetet fortskridit så långt att det är klart, att någon eller några av fastigheterna skall utläggas till gata eller annan allmän plats. Om då ny stadsplan fastställs i enlighet härmed, krävs inte Kungl. Maj:ts tillstånd för expropriation av denna mark utan expropriationen kan medges av expropriationsdomstol. Värderingstidpunkten skall då vara den tidpunkt då talan väcks vid domstolen. Det föreslagna systemet med olika värderingstidpunkter för sådana skilda slag av expropriationer kan leda till egendomliga resultat, som domstolen belyser med exempel. Värderingstidpunkten kan bli beroende av om talan väcks före eller efter fastställandet av stadsplanen och av vilken expropriationsgrund kommunen åberopar. Domstolen frågar sig bl. a., om fastighetsägaren, när kommunen har väckt talan under hänvisning till Kungl. Maj:ts expropriationstillstånd, kan påpeka att sådant tillstånd inte behövs med hänsyn till stadsplanen, och om kommunen har möjlighet att själv återkalla sin talan och yrka expropriation på grund av stadsplanen. Särskilt besvärliga problem kan uppkomma om en fastighet, som kommunen har fått Kungl. Maj:ts tillstånd att exproprieras, enligt senare fastställd stadsplan blir utlagd delvis till gata delvis till kvartersmark. I mål om expropriation av en sådan fastighet kan enligt utredningens förslag olika värderingstidpunkter komma att gälla för skilda delar av objektet, fastän detta i sin helhet tillträds vid en och samma tidpunkt. Ett värderingssystem med sådana följder som de nu berörda anser sig domstolen inte kunna godta.

Expropriationsdomstolen framhåller vidare att det mellan löseskil-

lingen för en fastighet och fastighetsägarens personliga ersättning ofta råder sådant samband att allvarliga olägenheter kan uppstå om domstolarna vid bestämmandet av dessa båda ersättningsposter skall utgå från skilda värderingstidpunkter. Också *Svea hovrätt* och *SACO* framhåller olägenheten av skilda värderingstidpunkter.

De processekonomiska fördelar som utredningen åberopar bör enligt *expropriationsdomstolen* inte överdrivas. Enligt domstolens erfarenhet är nackdelarna med det nuvarande systemet inte särskilt framträdande. De torde i allt fall väga lättare än de nackdelar som kan förutses med de föreslagna reglerna. Anser man de processekonomiska nackdelarna med det nuvarande systemet så betydande att en förändring bör genomföras, torde flera olika alternativ kunna komma i fråga. En möjlighet är att knyta värderingen till tidpunkten för talans väckande vid domstol. Eller också skulle dagen för delgivning av stämning kunna bli bestämmande för värderingstidpunkten. Vill man förhindra att olika domstolsinstanser har att utgå från skilda värderingstidpunkter, kan man låta tiden för underdomstolens dom bli värderingstidpunkt i de fall då tillträde inte har skett dessförinnan. För alla dessa alternativ synes man vidare böra överväga, om inte dessutom bör införas en bestämmelse om rätt och skyldighet för den exproprierande att tillträda fastigheten vid någon tid, som inte alltför mycket avviker från värderingstidpunkten. Undantag måste då givetvis införas för det fall då expropriationsrätten är tvistig.

Lantmäteristyrelsen lägger fram ett förslag som går ut på att man håller ihop värderingstidpunkt, tillträdestidpunkt och betalningstidpunkt. Man behöver då inte värdera en fastighet efter ett skick som råder vid en annan tidpunkt och slipper de svårigheter som uppstår om ersättning för fastighetsskada och personlig skada skall hänföras till skilda tidpunkter. Styrelsen anför.

De fördelar som skulle uppkomma om dessa tidpunkter kunde hållas ihop är så stora, att man enligt lantmäteristyrelsens mening bör överväga införa såväl en ovillkorlig rätt som en ovillkorlig skyldighet till förhandstillträde i samband med huvudförhandlingen i första instans. Om så sker skulle man kunna lägga fast värderingstidpunkten för samtliga ersättningsposter till den dag då denna rätt respektive skyldighet inträder, oavsett om förhandstillträde kommer till stånd. Utgångspunkterna för ersättningarnas bestämmande skulle på detta sätt bli även desamma genom alla domstolsinstanserna och dessutom skulle denna lösning medföra att domstolarna normalt inte skulle behöva ta slutlig ställning till de mera komplicerade skadeståndsfällen förrän skadan uppkommit, vilket måste öka förutsättningen för bestämmandet av en skälig ersättning.

Om man önskar indraga den realvärdestegring som uppkommer efter ansökan om expropriationstillstånd, torde detta böra lösas så att man inför en jämkningsregel med innehåll att, om den exproprierade fastigheten undergått väsentlig realvärdestegring efter ansökan om expropriation ersättningen i motsvarande mån skall jämkas nedåt. En sådan

regel synes för att gardera markägaren mot värdeminskning böra kompletteras med stadgande om rätt för fastighetsägaren att i vissa situationer fordra förhandstillträde. Man skulle också kunna föreskriva att en förändring av för fastigheten tillåten byggnadsrätt genom fastställande av ny detaljplan efter ansökan om expropriationstillstånd inte skall beaktas vid ersättningsbestämmande.

Från värderingstidpunkten bör ränta utgå. Denna bör avvägas så att den kan anses utgöra skälig dröjsmålsränta vilket f. n. inte sex $\%$ torde utgöra. Införandet av någon form av uppräknings av ersättning från värderingstidpunkten och till domdagen (eller betalningsdagen) t. ex. med konsumentprisindex, synes då inte vara motiverat.

Liknande synpunkter förs fram av *tekniska högskolan* (sektionen för *lantmäteri*) och *Samfundet för fastighetsvärdering*.

Även enligt *lantbruksstyrelsen* bör värderingstidpunkten förläggas till ett senare skede av processen — exempelvis dagen för huvudförhandling i första instans — men om den exproprierade fastigheten har undergått realvärdestegring på grund av ansökan om expropriation bör ersättning en jämkas nedåt i motsvarande mån.

SKTF ifrågasätter, med hänsyn till de svårigheter och komplikationer som kan väntas uppkomma särskilt i fall då ett mål drar långt ut på tiden, om det inte bör finnas möjlighet för fastighetsägaren att få förskott på löseskillingen, vilket annars står till buds endast om förtida tillträde har skett. Alternativt kan övervägas att bibehålla nuvarande värderingstidpunkter, dvs. domens dag eller tiden för tillträdet, varvid emellertid måste förutsättas att ovillkorlig rätt till förhandstillträde medges.

Skulle utredningsförslaget om värderingstidpunkten godtas bör man enligt *Svea hovrätt* överväga att ge expropriaten rätt att, sedan expropriationstillstånd har meddelats, själv anhängiggöra talan om expropriationens fullföljande och om fastställande av expropriationsersättning. Även med nuvarande regler ter det sig enligt hovrätten i vissa fall stötande att fastighetsägare under en oviss framtid från det expropriationsansökan bifallits skall behöva avvakta kommunens eventuella åtgärder. Motsvarande förslag läggs fram av *expropriationsdomstolen i Stockholm*.

Den föreslagna femårsregeln i 4 kap. 3 § tillstyrks av *kommunförbundet*. *Svea hovrätt* framför följande kritiska synpunkter.

Förslaget härvidlag, som kan förefalla något godtyckligt, är ägnat att snarast understryka det principiellt betänkliga med huvudregeln. Det är för övrigt värt att observera att den värdestegring till följd av plangemonförande o. d., som man vill förbehålla kommunen, redan kan ha inträtt före femårstidpunkten. Att tiden satts så lång som till fem år beror tydligen på, utom annat, ett hänsynstagande till synpunkter som egentligen inte hör hit, nämligen svårigheterna för en del kommuner att bemästra sitt utbyggnadsprogram. Den av utredningen åberopade omständigheten, att kommunerna inte får pressas över hövan i sina tidsprogram, eller det förhållandet att domstolarnas kapacitet icke är obegränsad, bör dock rimligtvis icke gå ut över expropriaterna.

Den föreslagna regeln om skydd mot penningvärdeförsämring genom att hänsyn skall tas till mera betydande ändring i allmänna prisläget tillstyrks av bl. a. *vägverket* och *kommunförbundet*. Förbundet understryker under hänvisning till vad kommittén har anfört att regeln inte får tolkas så att man generellt tillämpar värdeuppräkningsningar. Risk finns annars att man får en sådan tillämpning som f. n. kan konstateras vid bedömningen av ortspriser. När sådana priser hänförs sig till tidpunkter som ligger några år före värderingstidpunkten har det nämligen visat sig att man ofta är benägen att omräkna ortspriserna efter ett allmänt prisindex. I en del fall har man velat uppräknat äldre ortspriser med ledning av de index- och uppräkningsstal som används vid realisationsvinstbeskattningen. Det är enligt förbundet särskilt motiverat att beakta dessa risker då markägaren är en exploatör som gör gällande att han får vidkännas ränteförluster på grund av tidsutdräkten vid expropriationen.

Bostadsstyrelsen och *saneringsutredningen* anser att det bör klart slås fast att syftet med kompensationen endast är att trygga expropriationsersättningens värdebeständighet under den tid som förflyter mellan värderingstidpunkten och dagen för domen.

Flera remissinstanser anser att kompensation för penningvärdets fall bör utgå för varje ändring i prisläget som inträffat efter värderingstidpunkten. Av dessa remissinstanser kan nämnas *länsstyrelserna i Göteborgs och Bohus* samt *Jämtlands län*, *skogsstyrelsen*, *domänverket*, *kommerskollegium* och *Sparbanksföreningen*. *Svea hovrätt* föreslår att kompensation för penningvärdeförändring som inte är oväsentlig skall utgå om detta inte anses opåkallat i det enskilda fallet. Hänsyn måste härvid tas till de särskilda problem som föranleds av att ränta skall utgå från tillträdesdagen.

Jämkningsregeln är enligt *advokatsamfundet* inte så konstruerad att den garanterar den av expropriationen drabbade fastighetsägaren kompensation för realvärdeförlust. Med "allmänna prisläget" avses nämligen inte fastighetspriserna i orten utan prisnivån för diverse nyttigheter såsom den kommer till uttryck i t. ex. konsumentprisindex. För villatomtmark har prisstegringskurvan under senare år regelmässigt stigit brantare än kurvan för konsumentprisindex. Vidare medför förslaget inte någon ovillkorlig rätt till indextillägg, utan tillägg skall utgå endast "om det finnes påkallat". För ett stort antal villaägare och andra fastighetsägare i olika delar av landet skulle följden av utredningens förslag bli att de inte för den utdömda löseskillingen skulle kunna skaffa en likvärdig ersättning för den fastighet som exproprierats. Rörande de omständigheter som bör beaktas vid prövning av frågan om jämkning med hänsyn till ändring i det allmänna prisläget gör utredningen uttalanden, som enligt samfundet kräver en gensaga. Enligt utredningen är skälen för värdekompensation "starkare i det fallet, då avgörandet av

ersättningsfrågan fördröjs genom att den exproprierande väntar med att anhängiggöra talan vid domstol, sedan han fått expropriationstillstånd, än i det fallet då dröjsmålet beror på att fastighetsägaren för processen genom flera instanser och förlorar saken". Tanken att för fastighetsägaren — och inteckningshavarna — ofördelaktigare värderingsregler skulle kunna tillämpas enbart på den grund att fastighetsägaren utan framgång fullföljer talan till högre rätt står enligt samfundet i mycket dålig samklang med hävdvunnen rättsuppfattning.

Även *Folksam* framhåller att jämningsregeln inte medger någon ovillkorlig rätt till jämkning av ersättningen och att det från realvärdesynpunkt är en brist att konsumentprisindex skall vara vägledande vid jämkningen. I fall av förhandstillträde synes verkningarna av de föreslagna värderingsreglerna normalt inte innebära några större nackdelar i förhållande till gällande rätt. I sådana expropriationsfall som drar ut på tiden synes reglerna emellertid medföra att det inte är möjligt att upprätthålla principen om att fastighetsägarens ställning före och efter expropriationen skall vara densamma. *Folksam* föreslår därför att förslaget i denna del omarbetas i enlighet med den angivna principen. Även *Föreningen Sveriges häradshövdingar och stadsdomare* påtalar att den föreslagna jämningsregeln inte ger möjlighet att ta hänsyn till realvärdeökningar som bör beaktas.

RLF framhåller det otillfredsställande i att någon anpassning till det penningvärde som gäller vid tiden för utbetalning av ersättning inte kan ske enligt gällande rätt. Om förtida tillträde har ägt rum utan att ersättning samtidigt utbetalats, vilket är vanligt exempelvis vid expropriation för kraftledning, kommer fastighetsägaren otvivelaktigt att få ut ett belopp som i realiteten är för lågt. Beloppet bestäms nämligen i det penningvärde som gäller vid tidpunkten för tillträdet och kan enligt domstolspraxis inte indexregleras. Detta avviker från vad som tillämpas i vattenmål, där visserligen skadans belopp bestäms efter värdet vid tidpunkten för skadans inträffande men där det sålunda framräknade beloppet indexregleras fram till tidpunkten för dom i målet. Med hänsyn härtill föreslår förbundet att det för fall där ersättning inte bestäms med hänsyn till värdet vid domen föreskrivs att utdömda belopp skall indexregleras så att vad fastighetsägarna får ut motsvarar realvärdet av den avstådda nyttigheten.

Den ledamot i statens förhandlingsnämnd som tillstyrkt förslaget om värderingstidpunkt anser sig inte kunna ansluta sig till förslaget om kompensation för mera betydande ändring i allmänna prisläget. Detta skulle framstå som en helt ny princip. Det framgår inte heller klart vad utredningen avser med mera betydande ändring i allmänna prisläget. En prisstegring med cirka tre procent per år (enligt konsumentprisindex) betraktas i allmänhet som normal. Under en femårsperiod inne-

bär detta en prisstegring på 16 procent. En ändring av prisläget inom denna ram kan inte anses vara betydande.

FSKF och *Föreningen Sveriges häradshövdingar och stadsdomare* anser att den föreslagna regeln kan föranleda tolkningssvårigheter. *Expropriationsdomstolen i Stockholm* påpekar att det skulle vara till fördel för rättstillämpningen och till hjälp för parterna vid försök till godvillig uppgörelse om det skapades fastare normer för jämkningen.

Bestämmelsen om hänsynstagande till fastighetens skick vid värderingstillfället diskuteras av ett flertal remissinstanser. Enligt *saneeringsutredningen* synes effekten att stimulera ägaren att hålla fastigheten i gott skick utebli beträffande de från ekonomisk synpunkt saneeringsmogna fastigheter där tomtvärdet vid nybyggnad överstiger det aktuella avkastningsvärdet — det vanliga förhållandet vid totalsanering. Det positiva syfte som expropriationsutredningen har eftersträvat uppnås endast beträffande s. k. avkastningsfastigheter. Bestämmelsen om hänsynstagande till skicket vid värderingstillfället har också nackdelar. Risk föreligger nämligen att fastighetsägaren i syfte att höja sina ersättningskrav gör avsevärda förbättringar i lokaler men försummar fastighetens skötsel i övrigt. Den nya expropriationslagen måste innehålla spärrar mot sådana företeelser antingen genom föreskrifter om att expropriant skall godkänna alla förbättringsåtgärder eller genom bestämmelser om obligatoriskt förhandstillträde.

FSKF ställer sig tveksam till förslaget att fastighetens skick skall bedömas efter ett nuläge. Det kan visserligen vara riktigt att förslumning under tiden för inlösenproceduren bör undvikas, men samhället förfogar över andra resurser att bekämpa en sådan utveckling. I vart fall bör detta intresse få stå tillbaka om därmed ett konsckvent genomförande av den föreslagna regeln om värderingstidpunkten underlättas.

Enligt *Svea hovrätt* torde den föreslagna regeln inte medföra några förändringar i förhållande till vad som nu gäller i fråga om sådana i städernas centrala delar ganska vanliga fastigheter, där byggnaden närmast ger ett minusvärde och där förslumningen är mest påtaglig. I fråga om andra bebyggda fastigheter förefaller det realistiskt att räkna med att effekten blir direkt negativ. Detta beror på att enligt förslaget reparationsarbeten och liknande skall värderas efter vad samma arbete skulle ha kostat att utföra kanske åtta år tidigare och alltså vanligen till ett betydligt lägre pris. Även om en investering i form av reparations- och underhållsarbeten m. m. skulle kunna öka en fastighets totalvärde med ett belopp som motsvarar kostnaden för dessa arbeten, vilket normalt ingalunda är fallet, torde därför värderingstidpunkten föranleda att investeringen vanligen skulle bli förlustbringande. Eventuellt kan dock i vissa fall den möjlighet till hyreshöjning för reparationer o. d. som nya hyreslagen har öppnat rubba förestående antagande i viss utsträckning. Besvärliga värderingsfrågor kan f. ö. även här uppkomma.

Enligt SKTF torde det knappast kunna förutsättas att en fastighet som är under expropriation kommer att underhållas av fastighetsägaren. Gäller det en byggnad som skall rivas kan det i varje fall knappast anses ekonomiskt försvarbart att vidta förbättringsåtgärder på den.

Bestämmelsen är enligt domänverket ägnad att medföra åtskilliga tillämpningssvårigheter. För skogsbrukets del har den f.ö. speciellt intresse, såvitt därigenom skulle öppnas möjlighet att få ersättning för den tillväxt av skog som vid expropriation av skogsmark kan äga rum efter tidpunkten för ansökan om expropriationstillstånd. Domänverket anser att gällande regler om den tid till vilken värderingen i här åsyftade hänseende skall hänföras bör bibehållas.

3.4.3. *Ersättning för fastighetsintrång.* De föreslagna bestämmelserna om delexpropriation tillstyrks av bl. a. *bostadsstyrelsen, byggnadsstyrelsen, vägverket, lantbruksstyrelsen, saneringsutredningen och Samfundet för fastighetsvärdering.* Förslagen avstyrks av *Svea hovrätt och expropriationsdomstolen i Stockholm.*

Enligt SKTF kan den föreslagna beräkningsmetoden vid delexpropriation väntas möjliggöra värdemässigt riktiga resultat. I många fall synes den också medföra enklare värderingsförfarande än det nuvarande. Det torde emellertid enligt föreningen vara nödvändigt att ytterligare överväga hithörande problem. *Vägverket* framhåller, att man i praktiken vid själva värderingen liksom nu torde vara tvungen att räkna fram ett särskilt värde på den ianspråktagna marken samt särskilda värden på uppkommande intrång. Det torde nämligen från värderingsteknisk synpunkt vara ogörligt att på annat sätt få fram skillnaden i marknadsvärde före och efter ingreppet.

Fortifikationsförvaltningen anser att man åstadkommer begreppsförvirring genom att låta ordet "intrångsersättning" innefatta ersättning såväl för den exproprierade egendomens värde som för intrång på restfastigheten. Förvaltningen anser också att utredningen har överdrivet svårigheten att bestämma löseskillingen vid delexpropriation.

Expropriationsdomstolen i Stockholm motsätter sig utredningens förslag. Detta torde enligt domstolen inte leda till rättvisare resultat än gällande regler. Det kan ofta ge anledning till mera omfattande ersättningsberäkningar och därigenom föranleda ökade processkostnader. Lagtexten är visserligen ganska klar och enkel, men av motivuttalanden att döma är den inte avsedd att i praktiken tillämpas efter ordalagen. Domstolen anser det otillfredsställande att ett lagfäst regelsystem endast till en del redovisas i lagtext och i övrigt till viktiga delar får sitt innehåll beskrivet i uttalanden under förarbetena. Domstolen diskuterar utförligt vissa situationer där det föreslagna systemet anses vara förenat med nackdelar. Härvid anförs bl. a. följande.

Om två närliggande fastigheter tillhör två skilda rättssubjekt och ett

mindre markområde av den ena fastigheten är av stor ekonomisk betydelse för ägaren av den andra fastigheten, medan samma område har endast obetydlig inverkan på värdet av förstnämnda fastighet, kan man förvänta, att ägaren av markområdet vid fri fastighetsmarknad skulle ha låtit priset för området påverkas av den ekonomiska fördel området skulle medföra för grannfastigheten. En prissättning i överensstämmelse härmed kan från flera synpunkter förefalla rimlig. Vid expropriation av dylikt markområde torde de nuvarande ersättningsreglerna ofta leda till att löseskillingen sättes lägre än den köpeskillning, som kunde ha ernåtts vid frivilligt köp. Skillnaden hade dock sannolikt icke blivit så stor, att den tätt sig stötande för rättskänslan. Med den nya regeln om intrångsersättning kan skillnaden bli betydligt större. Ändringen förefaller knappast befogad. Den föreslagna ersättningsberäkningen står i strid mot vad som stadgas i 8 kap. 5 § fastighetsbildningslagen i dess lydelse enligt prop. 1969: 128. Ordalagen i detta lagrum överensstämmer, helt naturligt, med nuvarande ersättningsbestämmelser i 7 § expropriationslagen. En mindre förändring har dock vidtagits i syfte att för den fastighet varav en del exproprieras, medgiva möjlighet att i vissa fall få del av den nytta som expropriationen medför för annan fastighet. Den av utredningen föreslagna ändringen synes grundad på tankegång av motsatt innebörd. Därest nu föreliggande lagförslag om expropriationsersättning träder i kraft före fastighetsbildningslagen eller om 8 kap. 5 § sistnämnda lag ändras till överensstämmelse med 4 kap. 1 § i förslaget till allmän expropriationslag, kan vid sådana fall av tomtinlösen, som nu regleras av 46 § byggnadslagen, otillfredsställande resultat erhållas.

Följande exempel kan anföras. I ett samhälle fordras, att en villatomt har en yta av minst 400 m². Två angränsande tomter, den ena (A) med en areal av 760 m² och den andra (B) med en areal av 520 m², blir föremål för ny tomtindelning, som innebär, att 40 m² tages från tomt B och jämte hela tomten A delas så, att två nya tomter om vardera 400 m² bildas. Ägaren av tomten A kan av ägaren av tomten B inlösa ifrågakvarande 40 m². På grund av den föreslagna ersättningsregeln torde han därvid eftersom den till 480 m² uppgående resttomten av B sannolikt blir endast obetydligt mindre värd än hela tomten B, få erlagga en mycket ringa expropriationsersättning. Ägaren av A gör härigenom en avsevärd förtjänst, när han genom inlösningen blir ägare av två självständigt bebyggbara villatomter, vars sammanlagda värde säkerligen betydligt överstiger värdet av tomten A.

Liknande synpunkter kan anläggas vid inlösen av tomtedel i en stads centrala delar. Om av en hyresfastighet en mindre del, som enligt gällande stadsplan har ingen eller ringa bebyggelserätt, blir föremål för expropriation, har man med nuvarande lagstiftning att beräkna hela tomtvärdet och därefter med tillämpning av principen om att all mark inom en tomt har samma värde ange hur stor del av värdet som belöper på det exproprierade området. Med dessa utgångspunkter erfordras icke någon beräkning av eventuell skada på restfastigheten. I allmänhet torde man kunna utgå från att för en innerstadstomt hela tomtarealen bygger upp den möjliga byggnadsrätten. Den skada, som genom delsexpropriationens inverkan på byggnadsrätten kan åsamkas restfastigheten, skall i detta fall för närvarande icke särskilt ersättas, eftersom skadan redan beaktats med den nyssnämnda principen om lika värde för all

tomtmark (jämför högsta domstolens uttalande i rättsfallet NJA 1953 s. 28).

Vid värdering enligt den föreslagna regeln skall man först värdera hela den ursprungliga fastigheten och därefter beräkna värdet av restfastigheten. Hur sistnämnda värdering skall tillgå anges icke närmare i motiven. Är det fråga om bebyggd fastighet synes enligt förslaget uppkomma åtskilliga speciella svårigheter, sammanhängande bl. a. med ovissheten om arealminskningens inverkan på förväntningar om minskad byggnadsrätt. Om beträffande en innerstadstomt med en tomtyta av 800 m² och en byggnadsyta av 600 m² expropriation medges för 160 m² av den del av tomten, som ej får bebyggas, har man nog att i normalfallet räkna med att vid nybebyggelse av tomten byggnadsrätten kommer att inskränkas ungefär i förhållande till minskningen av tomtytan. Har byggnadsrätten tidigare medgivit en våningsyta av 4 200 m², skulle alltså den antagna nya byggnadsrätten motsvara en våningsyta av cirka 3 360 m². Eftersom avkastningen av den nuvarande bebyggelsen ej torde påverkas av expropriationen, synes det som om intrångsersättningen enligt förslaget skulle bestämmas med hänsyn till minskningen i tomtens värde för nybebyggelse. Ligger tidpunkten för nybebyggelse 50—60 år framåt i tiden, blir ersättningen därför ganska obetydlig. Är byggnaden däremot rivningsmogen, kommer väl ersättningen att ungefär motsvara förlust av 840 m² våningsyta. Har byggnadsrätten ett värde av exempelvis 600 kronor per m², skulle intrångsersättningen bli cirka 27 000 kronor i förra fallet (vid en nybyggnadstidpunkt 60 år framåt och en diskonteringsränta av 5 procent) och omkring en halv miljon kronor i det senare fallet. Eftersom byggnadens skick vid tiden för domen eller vid tidigare tillträde skall vara avgörande för värderingen, är det att befara, att i ett dylikt fall en onödigt hastig förslumning av byggnaden kommer att ske sedan frågan om expropriation blivit aktuell.

Gäller det expropriation av en mindre del av en obebyggd tomt i ett cityområde kan man kanske vid beräkningen av intrångsersättning enligt förslaget utgå från att byggnadsrätten minskas i direkt förhållande till arealminskningen för tomten. Säkerheten i ett sådant antagande torde emellertid variera allt efter förhållandena i det särskilda fallet. Man har vidare att beakta, att värdet av en innerstadstomt icke alltid minskar proportionellt mot byggnadsrätten. Vissa tröskelgränser finnes, exempelvis för byggnadskostnader och utnyttjandetal för lägenhetsyta (ett eller två trapphus). Om exempelvis i ett centralt beläget byggnadskvarter tomtmarken är värd cirka 2 000 kronor per m², kan för en viss fastighet, som ligger nära en dylik tröskelgräns, det fallet inträffa, att förlusten av en liten del av tomten orsakar en förhållandevis ringa värdeförlust, kanske motsvarande endast 1 000 kronor per m². För den grannfastighet, till vilken tomtdelen överföres, motsvarar däremot fördelen möjligen 2 000 kronor per m² eller mera. Om den nya tomtindelningen innebär, att 50 m² överföres från en fastighet till en annan, skulle med nyssnämnda antaganden expropriationsersättningen bli 50 000 kronor enligt den föreslagna regeln och 100 000 kronor enligt nuvarande lagregel. Den inlösande fastighetsägaren skulle alltså i det förra fallet göra en betydande vinst.

De anförda exemplen visar enligt domstolen i och för sig riktigheten av vad utredningen anför om att den exproprierande med det före-

slagna systemet får tillgodogöra sig alla rationaliseringsvinster som beror enbart på expropriationen. När utredningen framhåller att effekten av reformen säkerligen bör betecknas som positiv, synes utredningen närmast avse expropriation för allmänt behov. Vid expropriation för enskilt behov framträder kanske tydligare nackdelarna av reformen. Expropriationsdomstolen kan inte dela ett synsätt som ensidigt gynnar viss part. Att under sådana omständigheter tala om en positiv effekt framstår för domstolen som stötande. Domstolen anför vidare att nuvarande ersättningsregler synes vara behäftade med vissa brister, exempelvis när det gäller att bestämma ersättning för tomtedel dit enligt gällande plan någon byggnadsrätt inte har förlagts. Det hade varit önskvärt med en tillfredsställande lösning av dessa problem. Med hänsyn till de skilda ekonomiska betingelser som kan föreligga vid olika slag av delexpropriationer kan emellertid den föreslagna regeln inte anses som en godtagbar lösning.

Domstolen kritiserar också vad utredningen anför om att delexpropriationsreglerna skall tillämpas vid expropriation av en fastighet inom ett fastighetskomplex som kan betraktas som en brukningsenhet, såvida inte den exproprierade fastigheten är särskilt in-tecknad. Domstolen påpekar att det kan bero på tillfälligheter om så är fallet och att alltså omständigheter som i och för sig inte har direkt anknytning till ett markområdes värde skulle kunna få avgörande inverkan på expropriationsersättningens storlek, ifall utredningens förslag godtas. Vidare framhåller domstolen att de föreslagna reglerna kan leda till att expropriationsersättningen, om en fastighet blir föremål för delexpropriationer vid skilda tillfällen, kan variera kraftigt från det ena tillfället till det andra. Detta kan bero på att vid ett visst tillfälle en tröskelgräns passeras som medför att restfastighetens värde minskas kraftigt, exempelvis därför att arealen går ned under en gräns som gör att tomten inte kan självständigt bebyggas.

Det hade enligt domstolen varit till fördel om utredningen närmare exemplifierat den påstådda förenklingen för parter och domstolar vid beräkning av expropriationsersättning enligt det föreslagna systemet. Vid delexpropriationer där expropriaten inte påstår skada på restfastigheten blir resultatet i allmänhet att man måste göra två beräkningar i stället för en. Troligt är att den förutsatta förenklingen mest kommer till synes vid vissa delexpropriationer av större fastigheter, särskilt inom områden som inte har planlagts. I vissa sådana fall kan det emellertid enligt vad utredningen själv anför ibland vara befogat att undersöka kostnaden för återanskaffning eller att verkställa direktuppskattning efter ett antaget pris per m² mark. I ett dylikt fall skulle alltså följden av det nya systemet kunna bli tre eller fyra värdeberäkningar.

Även *advokatsamfundet* påpekar att ett överförande av ett markområde från en fastighet till en annan kan påverka de två fastigheternas

värden med mycket olika belopp. Utredningen har också observerat att förslaget i vissa situationer skulle leda till mycket egendomliga resultat och ansett att det i vissa fall kan vara befogat "att undersöka kostnaden för återanskaffning, eventuellt att verkställa direktuppskattning efter ett antaget pris per kvadratmeter mark". Den av utredningen föreslagna regeln skulle alltså i vissa fall frångås och ersättas med en nu vanlig värderingsmetod. Detta åskådliggör förslagets brister.

Enligt *Svea hovrätt* strider den föreslagna nya värderingsprincipen mot de överväganden som brukar vara grundläggande när det gäller att bestämma köpeskillingen för del av fastighet vid frivilliga köp. Från principiell synpunkt är vidare att märka att förslaget i en del fall kan medföra att vid upprepade delexpropriationer summan av utgående ersättningar blir mindre än som svarar mot den sammanlagda skadan på restfastigheten. Vid varje expropriation kan det nämligen kanske med fog hävdas att just den aktuella åtgärden bara i mindre mån påverkar fastighetens senaste värde. Hovrätten påpekar vidare att förslaget såvitt angår bestående brukningsenheter kan få menlig inverkan på inteckningshavarnas rätt när de i brukningsenheten ingående fastigheterna är olika intecknade för fordran. Hovrätten anför härom följande.

Om från en brukningsenhet exproprieras en fastighet, vilken är separat intecknad, samt företagsnyttan, dvs. nettonyttan, för den i brukningsenheten ingående andra fastigheten resp. fastigheterna överstiger värdet av den exproprierade fastigheten, skulle enligt den föreslagna huvudregeln i 1 § ingen expropriationsersättning alls komma att utgå med rättsförlust för inteckningshavaren som följd. Detsamma skulle vidare bli fallet så snart skillnaden mellan värdet av den ianspråktaga fastigheten å ena samt värdet av företagsnyttan, nettonyttan, för restegendomen å andra sidan understiger inteckningsbeloppet.

Utredningen menar nu att om de i brukningsenheten ingående delarna är olika intecknade, skulle detta vara ett indicium på att sambandet mellan delarna icke är sådant att gemensam värdering i enlighet med 7 § i förslaget framstår som lämplig. Detta kan icke vara hållbart. Vad angår exempelvis jordbruksfastigheter består en brukningsenhet ju ofta av två eller kanske flera fastigheter på vilka byggnaderna kan vara spridda. Hur dessa olika fastigheter är intecknade beror i allmänhet på rena tillfälligheter. Utredningens ståndpunkt skulle tydligen innebära att, om de i brukningsenheten ingående delarna är olika intecknade, man alltid skall bortse från "restfastigheten" och således inte alls tillämpa regeln i 7 §. Om detta är riktigt, vilket skulle medföra en kraftig inskränkning av tillämpningsområdet för sistnämnda stadgande, tycks konsekvensen också bli att ersättning för skada och intrång inte skulle kunna ifrågakomma för brukningsenheter med delarna separat intecknade. Att upprätthålla en sådan regel förefaller inte gärna tänkbart. Självfallet kan av rättssäkerhetsskäl de ekonomiska konsekvenserna i det enskilda fallet icke få inverka på frågan om 7 § är tillämplig eller ej.

Man måste enligt hovrätten räkna med att de föreslagna reglerna kan komma att för parter och domstolar medföra ett väsentligt ökat och

försvårat arbete med värderingen. Sålunda medför förslaget att i allmänhet först hela den odelade fastigheten skall värderas för att utröna marknadsvärdet enligt ortens pris jämte det eventuella övervärde som skall gottgöras såsom personlig ersättning. Därefter skall motsvarande åtgärd ske med restfastigheten. Möjligheterna att på ett rättvisande sätt genomföra dessa värderingsoperationer måste emellertid, särskilt om det gäller en mindre del av fastigheten, vara begränsade redan därför att tillgången på godtagbart ortsprismaterial vanligen är mycket snäv och troligen helt otillräcklig för en nyanserad bedömning av värdedifferenserna. I andra hand måste då en ytterligare värdering göras enligt nu tillämpade metoder. Resultatet skulle alltså bli detsamma som enligt gällande lag med den skillnaden att löseskillingen får den mindre adekvata beteckningen intrångsersättning eller, i förekommande fall, personlig ersättning. I vilka situationer man i praktiken kan underlåta totalvärderingarna och direkt använda nuvarande metod är osäkert. Hovrätten fortsätter.

Ett av de ledande motiven för utredningens här tidigare behandlade förslag, att löseskillingen vid expropriation av hel fastighet skall motsvara marknadsvärdet, har varit önskemålet att från domstolarna erhålla vägledande avgöranden om ortens pris. Detta motiv har emellertid, såsom tidigare berörts, icke alls kommit i betraktande vid utredningens ståndpunktstagande när det gäller delexpropriationer, något som skulle ha varit så mycket mera motiverat som just vid delexpropriationer sådan vägledande praxis i ett troligen betydligt större antal fall kan påräknas genom fastställda löseskillningar enligt nuvarande ordning.

Hovrätten anser inte att det föreligger något större behov av en möjlighet att avräkna nytta även mot löseskillingen och inte bara mot ersättningen för skada och intrång. Enligt hovrättens erfarenhet är det sällan aktuellt ens med ett yrkande om avräkning på grund av nytta för restfastigheten. Ett särskilt skäl mot utredningens förslag är att fastighetsägaren om expropriationsändamålet inte fullföljs och därför varken nytta eller skada uppkommer för restfastigheten drabbas av en klar och icke godtagbar förlust. Med utredningens förslag finns då inte ens remediet återlösning. Hovrätten anför ytterligare följande.

Den föreslagna regeln om avräkning av nytta även mot värdet av avstådd mark innebär vidare att de som utsätts för expropriation kan komma i sämre läge än andra markägare såvitt gäller verkan av företagsnytta. Detta förefaller knappast tillfredsställande, om man nämligen beaktar att det samtidigt i 4 § 2 st. föreslås en minskad rätt till ersättning för företagsskada.

I samband med frågan om avräkning för nytta kan det finnas anledning att påpeka, att om delexpropriation sker från en fastighet med ringa marknadsvärde men däremot ett kanske högt avkastnings- eller återanskaffningsvärde — t. ex. en fabriksfastighet — torde eventuell företagsnytta eller expropriationsnytta för restfastigheten kunna avräknas allenast mot intrångsersättningen. Däremot lär icke, liksom ej heller enligt gällande rätt, avräkning kunna ske mot den personliga er-

sättning som må kunna utgå till följd av minskning i fastighetens avkastnings- eller återanskaffningsvärde. Detta är en för expropriationerna negativ konsekvens av den föreslagna huvudregeln att intrångsersättning skall motsvara blott skillnaden i marknadsvärde före och efter expropriation. Tilläggas kan här att förslaget i vad det avser värderingstidpunkt synes få den effekten att värdet av eventuell företagsnytta skall uppskattas med utgångspunkt från nyttans inverkan på marknadsvärdet vid tiden för ansökningen om expropriationstillstånd, eller således vid en tidpunkt, då nyttan kan ha framstått som en föga påtaglig realitet hänförlig till en oviss framtid.

Hovrätten framhåller slutligen att frågan om nytta resp. skada av själva expropriationsåtgärden kan antas vara aktuell företrädesvis när det gäller tomtindelningsfallen enligt 46 § BL. I dessa fall står vanligen enskilda parter emot varandra, och det är ofta tillfälligheter som ytterst kan bli avgörande för vilkendera parten som blir expropriant och som därför enligt förslaget skall få tillgodogöra sig hela "rationaliseringsvinsten".

Lantmäteristyrelsen har inget att erinra principiellt mot förslaget om avräkning av nytta mot skada. En konsekvens av förslaget är enligt styrelsen att principen att varje kvadratmeter av en rättsligen bestående tomt ovillkorligen skall anses vara lika mycket värd faller. Detta kan ses som en av förslagets fördelar, eftersom denna regel i många fall medför fastighetsekonomiskt felaktiga resultat. Förslaget innebär även den fördelen, att fastighetsintrånget kommer att bestämmas på samma sätt som gäller för beräkning av ersättning för område som frångår fastighet vid fastighetsreglering enligt förslaget till ny fastighetsbildningslag. Styrelsen anser dock att huvudregeln måste kompletteras. Skälet härtill är att ett område kan ha ett marknadsvärde, om det säljs fristående från fastigheten i övrigt. Detta fristående marknadsvärde har kallats för parcellvärde. Om områdets parcellvärde är större än dess marginalvärde bör parcellvärdet ersättas. För undvikande av missförstånd bör huvudregeln alltså kompletteras med en föreskrift att, om den exproprierade delen har ett fristående marknadsvärde, ersättningen aldrig skall understiga detta värde. Däremot synes man inte böra anknyta till "den minskning av fastighetens värde, som uppkommer genom den exproprierade delens användande", då detta kan uppfattas som ett frångående av marknadsvärdeprincipen. Även *lantbruksstyrelsen* förordar en bestämmelse av innebörd att ersättningen om den exproprierade delen har ett fristående marknadsvärde inte får understiga detta.

Vägverket uttalar sin tillfredsställelse med utredningens förslag att båtnad av expropriationen i fortsättningen får avräknas den totala ersättningen, varigenom likställighet uppnås med motsvarande regler i lagen om allmänna vägar.

RLF ställer sig avvisande till utredningens förslag om avräkning av nytta mot skada. Framför allt synes det förbundet mindre tilltalande

att en fastighet, som inte på något sätt direkt tas i anspråk genom expropriation, skulle komma i ett bättre läge än den som tvångsvis nödgats avstå mark. I sammanhanget framhåller förbundet att utredningen inte har tagit hänsyn till de nya bestämmelserna om realisationsvinstbeskattning. En markägare som utsätts för expropriation blir i princip skattskyldig för den vinst han möjligen gör och därmed återgår i stor utsträckning ersättningarna till det allmänna. Möjligheten till uppskov med beskattningen genom anskaffande av ersättningsfastighet har i praktiken ingen betydelse vid expropriation av del av fastighet. Det måste därför framstå såsom i hög grad betänkligt att den ene fastighetsägaren, som får en direkt vinst av expropriationen, får behålla denna vinst ograverad, medan den som tvångsvis får avstå mark nödgas acceptera ett avräkningssystem i enlighet med det av utredningen skisserade förslaget.

Enligt *fortifikationsförvaltningen* bör den av utredningen åsyftade möjligheten att vid delexpropriation avräkna expropriationsnytta även i den mån denna överstiger intrångsersättningen kunna tillgodoses även om uppdelningen av ersättningen i två skilda poster bibehålls.

Förslaget beträffande *företagsskada och företagsnytta* tillstyrks av *vägverket*.

När det gäller mark som nyttjas eller skall nyttjas för enskilt ändamål bör enligt *Samfundet för fastighetsvärdering* eftersträvas att reglerna för företagsnytta och företagsskada utformas så att ersättningarna kommer att bestämmas efter samma grunder som vid frivilliga överenskommelser mellan enskilda parter. Vid utarbetandet av den nya lagtexten bör reglerna i förslaget till ny fastighetsbildningslag beaktas. *Lantmäteristyrelsen* fäster uppmärksamheten på ett förhållande, som är särskilt framträdande för mark som skall användas för enskilt bebyggande och som har varit föremål för detaljplanläggning enligt BL. Sådan mark tar normalt åt sig ett värde som svarar mot den i planen tillåtna användningen. Vid frivilliga överlåtelse sker således prissättning mot bakgrund av detaljplanen och i förekommande fall tomtindelningen. Om expropriation sker av sådan mark (t. ex. enligt 46 § BL för att samla all mark inom en tomt i en ägares hand) synes skäligt att ersättningarna bestäms på motsvarande sätt. Man bör således inte betrakta den värdestegring som har uppkommit genom planläggning som företagsnytta vid en expropriation som syftar till att fullfölja planläggningen. Detta bör klarläggas i motiven. Om man av systematiska skäl skulle vilja hänföra sådan värdestegring till företagsnytta bör man införa en föreskrift om att i de fall expropriation sker för enskilt ändamål ersättningen skall bestämmas med skäligt hänsynstagande till den värdestegring som uppkommer genom expropriationen. Ett sådant hänsynstagande skall ske enligt värderingsreglerna i förslaget till ny fastighetsbildningslag.

Näringslivets byggnadsdelegation anser att miljöstörningar som har samband med expropriationsförfarandet bör ersättas enligt miljöskyddslagens regler.

Utredningens uttalande om att reglerna om företagsnytta omarbetats i nära anslutning till bestämmelserna i miljöskyddslagen vinner enligt *Stockholms stads juridiska avdelning* knappast stöd vid en jämförelse mellan utredningens förslag och miljöskyddslagens motsvarande bestämmelser. I miljöskyddslagen finns sålunda inga bestämmelser som rör företagsnytta eller annan nytta. Även i fråga om företagsskada förefaller jämförelsen halta något. Efter att i denna del ha hänvisat dels till vad utredningen (s. 168) anför om att enligt reglerna om immission ersättning normalt inte utgår för att verksamhet som bedrivs på fastighet inverkar oförmånligt på annan fastighet men att ersättning, när olägenheterna är så betydande att de överskrider den s. k. toleranspunkten, utgår för skadan i dess helhet och alltså inte bara för den del som faller ovanför toleranspunkten, dels till vissa uttalanden av departementschefen i prop. 1969: 28 med förslag till miljöskyddslag (s. 242) anför avdelningen följande.

Rättstillämpningen på immissionsområdet kan sålunda bli den att fördelning av skadan kommer att ske, varigenom de av utredningen föreslagna bestämmelserna i nämnda avseende inte såsom utredningen påstår ha avsett kommer i samklang med de grannlagsrättsliga skadestandsreglerna. Det kan också framhållas att förslaget i 4 kap. 4 § andra stycket, att bestämmelserna i första stycket inte skall tillämpas om ersättning för skada genom företaget utgått i annan ordning, vid en sådan rättstillämpning kan medföra att expropriaten vid löseskillningens bestämmande får bära hela skadan på fastigheten genom expropriationsföretaget medan ersättning enligt miljöskyddslagen endast utgått för den del av skadan som ligger över toleranspunkten.

Av 4 kap. 4 § andra stycket synes framgå, att toleranspunkten i fråga om nytta skall bestämmas på motsvarande sätt som i fråga om skada. Sålunda skall bestämmelsen i paragrafens första stycke om korrektion av löseskillningen eller intrångsersättningen enligt andra stycket inte tillämpas, om företagets *inverkan* skäligen bör lämnas obeaktad med hänsyn till förhållandena i orten eller till dess allmänna förekomst under jämförliga förhållanden. Dessa bestämmelser, som ju hämtats från immissionslagens regler om skada, låter sig av lätt insedda skäl svårligen appliceras på nytta av ett företag.

Slutligen kan pekas på en egendomlig konsekvens som synes kunna uppkomma genom bestämmelsen i 4 kap. 4 § andra stycket, enligt vilken första stycket inte skall tillämpas om ersättning för skada utgått i annan ordning. Tolkat efter ordalagen skulle denna bestämmelse innebära att om skadersättning utgått enligt miljöskyddslagen för immissionsskada, såväl nytta som skada genom expropriationsföretaget skulle utan inskränkning få påverka löseskillningen. Om då nyttan väsentligt överstiger skadan, skulle expropriaten få tillgodogöra sig denna nytta, i strid mot såväl nuvarande bestämmelser som utredningens uttalade intentioner.

Om utredningens förslag beträffande värderingstidpunkt genomföres, kommer de här behandlade bestämmelserna om expropriationsföretagets

influens sannolikt inte att få alltför stor betydelse. Desto tveksammare kan man emellertid då känna sig inför lämpligheten av att införa regler som kan befaras bli besvärliga att tillämpa för domstolarna samt svåra att överblicka för den enskilde. Rent principiellt förefaller det dessutom betänkligt att luckra upp den hittills lagfästa, uttryckliga regeln, att vid löseskillings bestämmande nytta genom expropriationsföretaget inte skall komma expropriaten till godo. Sannolikt förekommer det att ett expropriationsföretag minst lika ofta har en positiv som en negativ nettoinverkan på kringliggande fastigheters värde. Mot denna bakgrund och med hänsyn till vad ovan sagts, förefaller det mest konsekvent och ändamålsenligt att vid löseskillings bestämmande bortse från såväl företagsnytta som företagsskada.

I detta sammanhang kan kanske också påpekas, att toleranspunkten måste bli särskilt svår att bestämma när expropriationsobjektets värde påverkas i sänkande riktning genom immissioner från expropriationsföretaget men detta i annat hänseende medför nytta som verkar höjande på objektets värde.

Vad utredningen anför om *rättighetsexpropriation* har lämnats utan erinran vid remissbehandlingen.

3.4.4 Personlig ersättning. Vad utredningen anför beträffande personlig ersättning har endast föranlett ett fåtal uttalanden från remissinstansernas sida.

Svea hovrätt kritiserar utredningens uttalande att ersättning inte utgår, om skadan skulle ha inträffat oavsett expropriationen och att ersättningen om expropriationen gör skadan större än annars lär böra begränsas till merbeloppet. Med hänsyn till de komplicerade situationer som kan uppstå vid fall av flera skadeorsaker synes uttalandet enligt hovrätten alltför kategoriskt. Det skulle taget efter ordalagen i åtskilliga fall leda till att expropriaten får en sämre ställning än den skadelidande i ett allmänt skadeståndsmål.

Expropriationsdomstolen i Stockholm framhåller i anledning av utredningens uttalanden beträffande principerna för beräkning av framtida skada att frågan om storleken av personlig ersättning är av dispositiv karaktär. Domstolarna är därför bundna av de omständigheter som parterna i målet åberopar som grund för sina ställningstaganden (17 kap. 3 § rättegångsbalken). Det ankommer vidare på parterna att sörja för bevisningen enligt 35 kap. 6 § rättegångsbalken. Visserligen finns i sistnämnda lagrum en kompletterande regel av innehåll beträffande dispositiva tvistemål att domstolen, "om det finnes erforderligt", kan självantagligen föranstalta om bevisning, dock inte utan framställning av part höra vittne, som inte förut hörts på parts begäran, eller meddela föreläggande om företeende av skriftligt bevis. I praxis har emellertid denna möjlighet utnyttjats mycket sällan. Enligt expropriationsdomstolens mening kan det knappast vara adekvat att — som utredningen gör — tala om "viss obenägenhet hos domstolarna att själva ge sig in på

sannolikhetskalkyler utan stöd av sakkunskap". Det torde få anses i första hand ankomma på parterna att sörja för att det av utredningen närmare angivna "riktiga betraktelsesättet" tränger igenom i rättspraxis.

Enligt *Svea hovrätt* kan vad utredningen säger om att hyresgäst inte kan begära att få en likadan ersättningslägenhet i exakt samma kostnadsläge utan får underkasta sig de modifikationer som är nödvändiga med hänsyn till läget på hyresmarknaden ge intryck av att hyresgäst inte skulle kunna få ersättning för hyresmerkostnad (lägenhet av samma storlek och standard men till högre hyra). Sådan ersättning har dock dömts ut i praxis.

FSKF fäster uppmärksamheten på rådande för allmänheten obegripliga skillnader i avlösningsvillkor för nyttjanderättshavare med s. k. indirekt besittningsskydd enligt hyreslagen och nyttjanderättshavare vars rätt avlöses expropriationsvägen. Den sistnämnde har betydande favörer. Han får flyttning ersättning, stillestånd ersättning, kapitaliserad ersättning för merhyra, specialinstallationer etc. Hyresgäst som driver rörelse och som avlöses enligt hyreslagen får — om godtagbar men dyrare ersättningslokal erbjuds — inte någon ersättning alls. Det synes angeläget att denna inkonsekvens snarast undanröjs.

3.4.5 Ersättningsreglerna i BL m. m. Av de remissinstanser som har yttrat sig i denna del har de flesta ställt sig mer eller mindre kritiska till utredningens förslag. Bland dessa remissinstanser kan nämnas *Svea hovrätt*, *expropriationsdomstolen i Stockholm*, *lantmäteristyrelsen*, *advokatsamfundet* och *Näringslivets byggnadsdelegation*.

Kommunförbundet och *naturvårdsverket* däremot hälsar förslaget med tillfredsställelse. *Byggnadsstyrelsen* delar utredningens uppfattning att förväntningsvärden som inte infrias genom planläggningen inte skall kompenseras vid bestämmandet av expropriationsersättning.

Bygglagutredningen framhåller att BL kommer att bli föremål för en genomgripande omarbetning vad beträffar själva grunderna för lagstiftningen. Detta gäller inte minst i fråga om de här avsedda kompensationsreglerna. *Bygglagutredningen* finner det därför olämpligt att nu, några år innan förslag till ny lagstiftning på området kan läggas fram, företa några ändringar av dessa regler.

Vad utredningen har anfört om att man vid bestämningen av en fastighets marknadsvärde inte bör bortse från försäljningar som har skett under expropriationshot eller från den inverkan en aktiv kommunal markförvärvspolitik har haft på markpriserna diskuteras i flera remissyttranden.

Kommunförbundet instämmer i utredningens uttalande att fastighetsvärdet bör bestämmas efter den faktiskt föreliggande situationen, vilket bl. a. innebär att försäljningar som har skett under expropriationshot

inte kan avvisas som jämförelseobjekt vid fastställande av marknadsvärdet. De överväganden som i praxis har lett till att man vid en ortsprisjämförelse velat utesluta expropriationsobjekt synes ha baserats på ett antagande att den som utsätts för expropriation eller expropriationshot skulle ha ett särskilt trängt förhandlingsläge, vilket leder till resultat som inte skulle ha godtagits, om hans förhandlingsposition hade varit friare. Sådana antaganden är enligt förbundet mindre realistiska. Snarare är det ofta så, att de uppgörelser som har skett i fall där expropriation annars hade måst tillgripas har varit betingade av tidsnöd på kommunens sida. Man har med hänsyn till sina tidsplaner i många fall inte kunnat avvakta en rättslig prövning. Det aktuella förhandlingsläget har således likaväl kunnat resultera i överpriser som i underpriser. Förbundet anför vidare.

En problematik som kommunerna ofta möter kan belysas av följande. Ett markområde har i översiktlig planering avsatts för bostäder, arbetsplatser etc. Stora samhällsliga investeringar i exempelvis vägar och huvudavlopp har planerats och kanske till en del redan genomförts. Kommunen har av ekonomiska eller andra skäl icke i tid kunnat förvärva all mark inom det aktuella området. Genom kommunens köp har dock prisnivån fått en viss stabilitet. I detta skede förekommer det att en köpare, oftast ett byggföretag, förvärvar mark inom området till ett pris som ligger väsentligt över vad säljaren tidigare betalat och avsevärt över den prisnivå som etablerats genom kommunens köp.

Frågan uppställer sig då om och i vilken utsträckning det avtalade priset kan komma att reduceras i en expropriationsprocess med tillämpning av de föreslagna värderingsreglerna. Köparen kommer med all sannolikhet att göra gällande att det pris han betalat är "marknadsvärdet" på den köpta marken. Om expropriationsdomstolen skulle acceptera detta högre pris blir följden dels att kommunen får betala för högt pris för den aktuella marken och dels att frivilliga förvärv på den lägre prisnivån försvåras eller omöjliggöres. Det högre priset kan också bli vägledande vid senare expropriationer.

Det anförda visar enligt förbundet angelägenheten av att den praktiska innebörden av de föreslagna värderingsreglerna preciseras under den fortsatta behandlingen av lagförslaget. Om det inte skulle visa sig möjligt att komma till rätta med problemen genom expropriationslagstiftningen böra andra åtgärder övervägas. I linje med den allmänna markpolitiska syn som statsmakterna i olika sammanhang gett uttryck åt måste målet vara att förhindra att en etablerad prisnivå bryts genom enskilda markförvärv. Det är angeläget att denna prisnivå på något sätt låses så att köpare och säljare i förväg kan göra en bedömning av vilket pris som kommer att godtas vid en expropriation.

Även FSKF framhåller att det från kommunal synpunkt är angeläget att en prisnivå som har stabiliserats genom en aktiv kommunal markpolitik godtas som värdemätare, medan spekulativa överpris liksom enstaka underpris avvisas vid värdering av mark. Enligt FSKF

har en praxis utvecklat sig i expropriationsdomstolarna som motverkar kommunernas strävan att förhindra en icke önskvärd stegring av markpriserna. FSKF anför härom följande.

Det är icke ovanligt att en kommun i ett expropriationsmål redovisat ett stort antal jämförelseobjekt, där kommunen ensam eller i samverkan med ett eller flera samverkande privata byggnadsföretag förvärvat större delen av erforderlig råmark för ett blivande exploateringsområde, och därvid kunnat förvärva inom exploateringsområdet ingående mark till ett fast pris, som endast reglerats med hänsyn till penningvärdets fall. Priset har bestämts med hänsyn till markens värde såsom jordbruksmark och med tillägg för förväntat tätbebyggelsevärde. När återstående delar icke kunnat förvärvas på frivillig väg, har kommunen tvingats begära tvångsinlösen av dessa delar. I sådana fall förekommer det att expropriationsdomstolen anser att det förelegat monopol-situation på köparensida, vilket antagits ha en återhållande effekt på markprisutvecklingen. Under åberopande härav utdömer expropriationsdomstolen löseskillingar, som väsentligt överstiger det ortspris, som kommunen, ofta med stora ekonomiska uppoffringar, tillskapat. Konsekvenserna härav är uppenbara och medför en ytterligare prisskruv på markvärdena.

Under samma förutsättningar som nu angivits har, vid sidan av ett stort antal jämförelseobjekt grundade på kommunens förvärv, förekommit enstaka privata förvärv till högre priser. Expropriationsdomstolarna har här visat en benägenhet att tillmäta dessa enstaka förvärv avgörande betydelse, när det gäller att fastställa markens värde, under motivering att dessa enstaka förvärv givit uttryck för en fri fastighetsmarknad.

Vägverket hälsar med tillfredsställelse utredningens uttalanden om att även kommunala fastighetsförvärv skall vara normgivande när det gäller att fastställa marknadsvärdet. Verket utgår vidare från att, i den mån bostadsstyrelsens värderingsnormer har påverkat prisnivån i orten, dessa köp skall komma att godtas som jämförelseköp.

Enligt *bostadsstyrelsen* torde principen att en prisnivå som har stabiliserats genom kommunens markpolitiska åtgärder skall tillerkännas avgörande betydelse vid bestämmande av löseskilling i allmänhet ha stått klar vid den hittillsvarande tillämpningen. Eftersom emellertid i en del expropriationsfall en annan uppfattning har förekommit och en sådan kan äventyra syftet med en kommuns markpolitiska verksamhet noterar styrelsen utredningens uttalande i frågan som värdefullt.

Svea hovrätt kritiserar utredningens uttalande att försäljningar som har skett under expropriationsshot inte kan avvisas som jämförelseobjekt vid fastställande av marknadsvärdet. Utmärkande både för sådana försäljningar och för förlikningar i expropriationsmål är att det avtalade vederlaget i och för sig inte utsäger någonting om priset i allmänna marknaden. Befogade anmärkningar brukar, även från expropriantsidan, därför framföras mot att sådana förvärv åberopas till jämförelse.

Ståndpunkten att uppkomsten av en stabiliserad prisnivå genom kommunernas markpolitiska åtgärder bör tillerkännas avgörande betydelse som jämförelsematerial kan enligt hovrätten godtas i de fall då kommun genom aktiva åtgärder såsom säljare av mark för viss typ av bebyggelse har kommit att påverka prisbildningen i viss riktning. Om köpare i allmänhet kan förvärva mark för t. ex. enfamiljshus till lägre pris från kommunen än från annan säljare kommer f. ö. marknaden ganska snabbt att automatiskt rätta sig efter kommunens prispolitik. På motsvarande sätt kommer det kapitaliserade värdet av de kommunala tomträttsavgälderna att påverka prisbildningen på fastighetsmarknaden. I den mån avgälderna höjs kommer detta också att öva inflytande på markvärdena. Mera sällan torde man enligt hovrätten kunna tala om att en stabiliserad prisnivå har uppnåtts genom kommunala köp av fastigheter. Omständigheterna vid köpen kan nämligen ofta vara sådana att dessa inte bör godtas som uttryck för prisbildningen på allmänna marknaden. Köpen skall då avvisas som jämförelseobjekt. Fall som här åsyftas utmärks inte sällan av att säljaren, t. ex. av en villafastighet, befunnit sig i en tvångssituation samt, med hänsyn till rådande förhållanden, annan villig köpare än t. ex. kommunen inte har funnits.

Expropriationsdomstolen i Stockholm anser, som tidigare nämnts, att vid fastställande av en fastighets marknadsvärde som jämförelseobjekt bör godtas endast sådana köp där priset kan antas ha varit opåverkat av ovidkommande omständigheter.

Advokatsamfundet säger sig inte dela utredningens kritik mot att domstolarna i ett flertal fall vid ortsprisjämförelser underkänt åberopade förvärv med den motiveringen att de skett under expropriationshot eller genom förlikningar. Enligt samfundets uppfattning är en utsortering av sådana jämförelseobjekt som regel utomordentligt väl-motiverad. Samfundet framhåller vidare att särskilt fastighetsägarna inom större saneringsområden ofta befinner sig i en mycket svår situation om behov skulle uppkomma av att frigöra det i fastigheterna investerade kapitalet. Expropriationstillstånd vilar ofta inom dessa områden över fastighetsbeståndet under mycket lång tid och inte bara det beviljade expropriationstillståndet utan redan expropriationsansökningen gör nästan undantagslöst att det för fastighetsägaren blir omöjligt att finna en köpare i den fria marknaden. Han har i detta läge endast en köpare att vända sig till, nämligen den kommun som innehar expropriationstillståndet, men enligt kommunens planering kanske fastigheten inte skall inlösas förrän långt senare. Det är givet att det pris varom överenskommelse kan träffas i dessa fall inte ger någon rättvisande bild av "ortens pris" eller "marknadsvärdet". Att situationen ofta är likartad då förlikning träffas efter det att talan har väckts i expropriationsmålet torde inte behöva utvecklas närmare.

Även *SACO* kritiserar utredningens uttalanden om betydelsen för

ersättningsbestämningen av kommunens markpolitiska åtgärder. Uttalandet är tvetydigt och kan tolkas antingen så att utredningen menar att dessa köp är så dominerande att de är liktydiga med marknadsvärdet eller också så att man har frångått marknadsvärdet som ersättningsgrund till förmån för den kommunala prispolitiken. Enligt SACO:s mening bör kommunala köp som har skett på en fri och öppen marknad i konkurrens med andra köpare tillmätas samma betydelse som köp gjorda av t. ex. enskilda personer vid bedömningen av marknadsvärdet. SACO framhåller vidare att det på vissa orter kan förekomma en dubbel ortsprisnivå på det sättet att kommunen säljer t. ex. egna hemstomter till en prisnivå och tillämpar en annan nivå vid andra försäljningar. När kommunens försäljningar skett enbart till personer som en längre tid stått i tomtkö anses försäljningarna inte alltid ge ett riktigt uttryck för marknadsvärdet eftersom de har skett i en sluten marknad. Detta har också kommit till uttryck i riksskattenämndens anvisning för 1970 års allmänna fastighetstaxering. Mot den bakgrunden ter sig utredningens uttalande enligt SACO oklart och motsägelsefullt. SACO påpekar vidare att vissa typer av fastigheter eller delar av fastigheter saknar marknadsvärde i egentlig mening, t. ex. mark som i stadsplan har utlagts för allmänt ändamål. SACO ser det som en påtaglig brist att utredningen inte har behandlat dessa frågor närmare och försökt ge reglerna ett reellt innehåll, t. ex. i form av något slags "prislista" för olika typer av allmänna områden.

Näringslivets byggnadsdelegation gör den kommentaren att det ter sig som en inadvartens när utredningens grundläggande värdebegrepp refererar till ett marknadspris, samtidigt som regelsystemet synes syfta till att åstadkomma en kommunalt prisreglerad fastighetsmarknad.

RLF anser att utredningens generaliseringar i fråga om förväntningsvärdet är direkt olämpliga och att det inte kan finnas några skäl att inte tillgodoräkna seriösa markägare de förväntningsvärden som kan föreligga. Utredningens förslag får vittgående följder, eftersom det förutsätter jämkningar även i annan lagstiftning, såsom lagarna om allmänna och enskilda vägar, naturvårdslagen, fornminneslagen och byggnadsminneslagen. Förbundet är kritiskt mot så radikala ändringar av den nuvarande ordningen.

Hur önskvärt det än må vara att ha värderingsregler som motverkar oskälig markvärdestegring får reglerna ändå, framhåller *Svea hovrätt*, inte utformas så att man äventyrar den grundläggande principen om full ersättning till expropriat. Hovrätten reagerar mot utredningens uttalanden om att ett markpris som grundas endast på förväntningar om framtida exploateringsmöjligheter ofta inte utgör någon faktisk tillgång och att domstolarna av bl. a. denna orsak inte bör vid expropriationsersättningarnas bestämmande ta hänsyn till sådana "överpris". I den mån förväntan om möjlighet att i större eller mindre utsträck-

ning utnyttja ett markområde ger utslag på den allmänna fastighetsmarknaden måste ett med ledning härav åsatt fastighetsvärde anses vara en faktisk tillgång i lika hög grad som exempelvis en börsnoterad aktie uppskattad efter värderingstidpunktens köpkurs.

I fråga om förväntningsvärdena anför hovrätten vidare att råmarks värdet vanligtvis har en närmast marginell betydelse för boendekostnaderna. För vanliga trevånings flerfamiljshus i nyexploaterade områden räknar man sålunda vanligen med att råmarkskostnaden utgör någon procent av den totala produktionskostnaden, som i stället helt domineras av byggnadskostnaderna samt exploateringskostnaderna, framför allt kostnaderna för gatubyggnad och va-ledningar. Självfallet bör tomtjobberi och annan osund spekulation motarbetas men förväntningsvärdenas betydelse bör inte överdrivas. Hovrätten anför vidare.

Enligt utredningens förslag skall, vid värdering enligt huvudregeln, förväntningsvärden ersättas i samma utsträckning som hittills. Jämlikt byggnadslagen skall däremot, enligt den huvudregel som närmast kommit till uttryck i den föreslagna 142 §, kompensation för s. k. bortfallna förväntningsvärden icke medges. Följden härav synes bli att ersättningens storlek kan bli slumpmässigt beroende av ändamålet med expropriationen. Ett regelsystem med sådana konsekvenser kan icke gärna anses godtagbart.

Den expropriationsgrundande omständigheten vid planexpropriationerna är själva planläggningen. Det ligger därför nära till hands att hävda att, i överensstämmelse med nuvarande 8 § ExL, planläggningens inverkan på markvärdet icke bör beaktas. I de fall som hittills prövats av överrätt torde också ersättning för förväntningsvärde genomgående ha utdömts. Vad utredningen anför om rättsläget beträffande större sammanhängande markarealer synes något missvisande. Någon rättspraxis finns veterligen icke där och man kan därför inte gärna tala om "gällande rätt".

Åtskilligt, särskilt önskvärdheten av enhetliga värderingsnormer för alla slags expropriationer, talar för att faktiskt föreliggande, styrkta förväntningsvärden bör ersättas oavsett till vilket ändamål marken utlagts i plan; detta gör sig emellertid framför allt gällande beträffande mark avsedd för allmän byggnad samt gatumark och motsvarande markområden, som mera direkt utgör en integrerande del av ett tätbebyggelseområde. Frågan om förväntningsvärdenas behandling är dock komplicerad och svårlöst. Enligt hovrättens mening bör hithörande problem övervägas ytterligare, lämpligen i samband med den pågående översynen av bygglagstiftningen.

Ersättning vid fall av inlösenplikt på grund av planskade bör naturligen beräknas på samma sätt som vid planexpropriation. Huruvida detsamma bör gälla även vid inlösen enligt 83 och 121 §§ BL är däremot icke lika klart. Här föreligger ju icke någon planskada utan grunden för inlösen är verkan av ett byggnadsförbud utan samband med planläggning. Dessa fall måste därför anses stå närmare ren expropriation.

Utredningens förslag är enligt *Näringslivets byggnadsdelegation* egenomligt från likställighetssynpunkt. Delegationen gör — under hän-

visning särskilt till de krav planmyndigheterna i dag ställer på en miljövänlig bebyggelseplanering — gällande att den som bidrar till bebyggelseutvecklingen genom att upplåta gatu- och parkmark eller andra utrymmen för allmänna ändamål lämnar väl så värdefulla bidrag till stadsutbyggnaden som innehavare av kvarterstomtmark. I alla händelser kan det inte accepteras att markförvärv som har skett till normala anskaffningskostnader skulle fränkännas varje kompensation utöver i detta sammanhang helt fiktiva jordbruks- eller skogsbruksvärden, när övriga parter tilldelas byggnadsrätt genom planering.

Enligt *expropriationsdomstolen i Stockholm* är den av utredningen framförda kritiken mot kompensationsreglerna i BL och de därur härledda värderingsreglerna vid inlösen inte berättigad. Utredningens resonemang att förväntningsvärden har "fallit bort" genom att vid planläggning mark avsatts för annat än enskilt bebyggande torde inte vara hållbart. Vad särskilt gäller mark som har avsatts för allmän byggnad framstår resonemanget som orimligt. Någon på användningssättet grundad saklig skillnad mellan sådan kvartersmark och mark avsatt för enskilt bebyggande föreligger över huvud taget inte. Det förhållandet att statens och kommunernas verksamhet endast i begränsad omfattning ersätts genom avgifter och i övrigt bekostas av medborgarna skattevägen kan inte rimligen motivera att för verksamheten avsatt mark skulle vara mindre värd än annan byggnadsmark. Inte heller gatumark och mark avsatt för park, torg eller annan allmän plats kan enligt domstolen anses sakna på tätbebyggelse grundat värde. Sådan mark måste anses ha värde som nödvändigt komplement till kvartersmarken. Från denna synpunkt är gatumarken speciellt nära knuten till omgivande kvartersmark, vilket ligger till grund för bestämmelserna om tomtägars skyldighet att betala gatumarkersättning. Ett riktigt handhavande av reglerna härom torde medföra att ett stadsplanesamhälle i allmänhet inte behöver ha några bestående kostnader för förvärv av sådan mark. Vid utformningen av värderingsreglerna för nu avsedd mark måste även beaktas, att denna i inte obetydlig utsträckning kan lämna avkastning genom upplåtelse av parkeringsplatser, torgplatser och platser för kiosker m. m. i markplanet. Dessutom är det åtminstone i Stockholm inte ovanligt med upplåtelse av utrymmen under markplanet för olika affärsändamål särskilt i anslutning till tunnelbanans stationer men också i andra fall. Utnyttjandet av utrymmen under markytan är en relativt ny företeelse, men utvecklingen torde leda till att sådant kommer att ske i allt större omfattning, varvid även utrymmen under parker och torg torde komma i fråga, bl. a. för parkeringsanläggningar och lagerlokaler.

Avslutningsvis säger *expropriationsdomstolen* att den värderingspraxis som har utbildats på grundval av de nuvarande kompensationsreglerna i 21 och 48 §§ BL kan anses innebära en rimlig avvägning

mellan markägarens och det allmännas intresse. Anledning till ändring i enlighet med utredningens förslag föreligger således inte. Samma förhållanden föreligger beträffande övriga kompensationsregler i BL. Domstolen avstyrker därför att förslaget i denna del upphöjs till lag.

Advokatsamfundet menar att, eftersom enligt utredningens förslag den för det allmänna reserverade tomtmarken härnäst skall kunna tvångsinlösas från ägaren för ett från alla förväntningar rensat värde, detta inte kan bli annat än jordbruksvärdet med tillägg för eventuellt glesbebyggelsevärde. En ordning varigenom stat och kommun på detta sätt får tillgodose sitt behov av tomtmark för allmänna byggnader är enligt samfundet kränkande för rättskänslan och kan inte godtas. Kostnaden för sådan tomtmark bör skattevägen bäras av medborgarna gemensamt och inte av den som råkar få sin mark utvald som särskilt lämplig. Samfundet anser inte heller att någon tungt vägande kritik kan riktas mot den nu tillämpade regeln att gatu- och parkmark inlöses efter råmarksvärdet. Värdet av denna mark kan inte anses ha "fallit bort". Det har genom planläggningen tillförts ägarna av tomtmarken, vilka enligt regler i BL har att utge ersättning härför. Om ägarna till gatu- och parkmarken skulle tvingas avstå denna mark till ett lägre värde än råmarksvärdet, skulle detta visserligen i enlighet med utredningens intentioner medföra en viss förmån för kommunen eftersom all sådan mark mera sällan blir ersatt genom gatumarksersättning, men en sänkning av prisnivån för gatu- och parkmarken skulle dessutom medföra en troligen inte avsedd och helt omotiverad ytterligare förmån för dem som har fått sin mark utlagd till tomtmark. Det bör vidare observeras att den mark det här gäller stundom lämnar kommunerna viss avkastning i form av t. ex. parkeringsavgifter.

Advokatsamfundet uppehåller sig också vid frågan om ianspråktagande av mark för trafikändamål. Detta kan efter planläggning ske enligt regler i BL. Men även utan föregående planläggning kan mark inlösas för trafikändamål enligt regler i väglagstiftningen eller i ExL. Att värderingsreglerna skall vara likartade, oavsett vilken lagstiftning som tillämpas, framstår som ett självklart önskemål, vilket lagstiftaren bör sträva efter att tillgodose. Genom utredningens förslag till ändringar i BL tillskapas en tidigare inte förefintlig och inte godtagbar disharmoni i värderingsreglerna.

Enligt *lantmäteristyrelsen* skulle de föreslagna kompensationsreglerna skjuta bestämmandet av glesbebyggelsevärdet i förgrunden vid ett flertal inlösenfall. Glesbebyggelse skulle nämligen ofta utgöra det från värdesynpunkt bästa "förut tillåtna användningssättet". Rätten att få disponera sin mark för glesbebyggelse liksom rätten att få ersättning så snart väsentligare ingrepp sker i denna rätt torde komma att behandlas både av bygglagutredningen och utredningen för översyn av naturvårdslagstiftningen. Det kan därför synas mindre lämpligt att nu införa ersätt-

ningsregler, som i praktiken ofta skulle anknyta till en användningsmöjlighet som man överväger att förändra. Mot en revision av kompensationsreglerna talar även att de föreslagna reglerna synes kräva att också värdeutjämningsexpropriationen genomförs. Mot denna kan emellertid enligt styrelsen allvarliga erinringar framställas.

Bankinspektionen tar upp frågan om vilken inverkan förslaget om kompensation för planskade har från kreditgivarsynpunkt. Inspektionen har under hand tillfrågat ett antal bankinstitut av olika slag i vilken utsträckning dessa brukar belåna icke planlagd råmark under beaktande av eventuella förväntade tätbebyggelsevärden. Från bankhåll har därvid svarats att enstaka större krediter av denna karaktär visserligen kan förekomma men att sådan belåning dock spelar en tämligen underordnad roll. Anledningarna härtill har uppgetts vara flera. För det första utgör kommunerna (inkl. kommunala bolag och stiftelser) i allmänhet de helt dominerande markägarna inom storstadsregionerna. För det andra har flera av de större byggnadsföretagen egna resurser av sådan storlek att de många gånger är oberoende av bankkredit för sina markförvärv. I de relativt fåtaliga fall då större krediter av detta slag förekommer känner man ofta genom kontakter med vederbörande kommun till hur den blivande planläggningen av den aktuella marken kommer att gestalta sig. Om detta inte är fallet brukar bankinstituten iakttä försiktighet och inte beakta förväntade tätbebyggelsevärden. Om vad som sålunda har framkommit är representativt för bankinstituten — och iakttagelser vid inspektionens undersökningsverksamhet tyder härpå — torde utredningens förslag om kompensation för s. k. planskade inte komma att innebära några större risker för fastighetskrediten. Inspektionen vill därför från de synpunkter den närmast har att beakta inte motsätta sig att förslaget i denna del genomförs.

Kommunförbundet berör frågan om den översiktliga planläggningens inverkan på markvärdena. Denna fråga bereder ofta särskilda bekymmer. Den översiktliga planläggningen måste enligt sakens natur ske på ett mycket tidigt stadium och med beaktande av olika tänkbara alternativ. Senare kan det visa sig att mark som i sådan översiktlig planläggning har reserverats för olika slag av enskilt bebyggande behöver tas i anspråk för annat ändamål. I praxis har domstolarna visat stor benägenhet att fästa avseende vid den översiktliga planläggningen trots att denna regelmässigt saknar den officiella sanktion som ligger i antagande eller fastställelse. Det har förekommit att man i expropriations-sammanhang tillmätt tidigare, redan övergivna generalplaneöverväganden betydelse vid bestämning av markvärdet. Förbundet anser detta klart otillfredsställande. Med hänsyn till att inte minst den översiktliga planläggningen med dess olika alternativa överväganden måste ske öppet kan man heller inte räkna med att arbetet härmed skall eller bör hemlighållas. Enligt förbundets uppfattning är det därför av stort värde

att de allmänna principer för värdering av mark som utredningen har fört fram och som i främsta rummet anknyter till detaljplaneringen får motsvarande tillämpning beträffande den översiktliga planläggningen. Detta skulle leda till att den översiktliga planläggningens inverkan på markvärdena bedömdes synnerligen restriktivt. Även *planverket* säger sig förutsätta att översiktliga planer inte skall läggas till grund för värderingen i vidare mån än vad utredningen har föreslagit beträffande detaljplaner.

Enligt *naturvårdsverket* är det uppenbart att om ändringar motsvarande dem som utredningen föreslår görs i naturvårdslagens ersättningsbestämmelser utrymmet för ersättningar enligt denna lag skulle minska avsevärt. Med hänsyn härtill förordar verket att sådana ändringar genomförs.

3.4.6. Värdeutjämningsexpropriation. Av de remissinstanser som närmare har berört förslaget om värdeutjämningsexpropriation är det endast ett mycket litet antal, däribland *länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län*, som helt har tillstyrkt förslaget. Länsstyrelsen anser det från rättvisesynpunkt angeläget att förslaget genomförs och påpekar att det synes kunna främja tillkomsten av samexploateringsavtal.

De flesta av de övriga remissinstanser som har yttrat sig anser att syftet med förslaget är gott, eftersom de föreslagna värderingsreglerna för detaljplanlagda områden är ägnade att skärpa olikställigheten mellan ägare till mark avsedd för bebyggelse och ägare av mark som har avsatts till andra ändamål. De anser emellertid att förslaget inte kan läggas till grund för lagstiftning i sin nuvarande form utan bör överarbetas. *Bygglagutredningen* motsätter sig förslaget under hänvisning till att så få ändringar som möjligt bör vidtas i BL. *Naturvårdsverket* uttalar sin tvekan inför tanken att kommun genom ett värdeutjämningsinstitut skulle bli skyldig att ersätta värden som den själv delvis har skapat genom att anta plan. Frågan hur värdeutjämnning skall kunna ske inom planområden bör enligt verkets mening prövas närmare av bygglagutredningen.

Länsstyrelsen i Jämtlands län finner de föreslagna värdeutjämningsreglerna välbehövliga för möjligheten att genomföra planer samt för att undanröja den för både myndigheter och enskilda besvärande sekretess som av ekonomiska skäl nu förekommer i plansammanhang. Det bör dock inte vara möjligt att exproprieras område på denna grund såvida det inte har visats vara nödvändigt från allmän synpunkt.

Expropriationsdomstolen i Stockholm anser ett värdeutjämningsinstitut önskvärt, oavsett om utredningens förslag till ändring av 21 och 48 §§ BL genomförs eller inte. Eftersom kommunen har möjlighet att exproprieras redan innan planen fastställs föreligger emellertid behov av ett utjämningsinstitut bara i fall då kommunen inte önskar förvärva

den för enskilt bebyggande avsatta marken inom planområdet. Den föreslagna utformningen med skyldighet för kommunen att inlösa marken medför enligt domstolen risk för att kommunen för att undvika inlösen antingen utför planläggningen på sådant sätt, att ingen av de berörda fastighetsägarna beräknas bli missnöjd, vilket lätt kan leda till en från planteknisk synpunkt olämplig utformning av planen, eller onödigtvis fördröjer planläggning och planfastställelse med påföljd att det kan uppstå brist på planlagd mark så att en icke önskvärd prisstegring på sådan mark kommer till stånd. Enligt domstolens mening borde i stället undersökas, om utjämningsinstitutet kunde utformas som ett skifte mellan ägarna till de fastigheter som ingår i planområdet. För enskilt bebyggande avsatt mark borde fördelas mellan ägarna i förhållande till fastigheternas värde före planfastställelsen men under iakttagande av att nybildad tomt inte delas mellan olika ägare. Ett sådant institut kunde lämpligen kombineras med en utvidgning av tillämpningsområdet för 70 och 113 §§ BL.

Advokatsamfundet framhåller att en god tillgång på planlagd mark obestriddligen är en av de mest betydelsefulla av de faktorer som kan medverka till att förhindra onormala prisstegringar på sådan mark. Med hänsyn härtill finner samfundet det betänkligt att utredningen nu vill införa regler, som ålägger kommunerna att mot sin vilja inlösa mark, för vilken detaljplan första gången fastställs. Dessa regler medför enligt samfundet risk för att kommunerna i många fall kommer att hålla tillbaka planfastställelse för att undgå inlösningsskyldigheten. Samma mening redovisar *SACO*. Samfundet fäster uppmärksamheten på att även tätbebyggd mark omfattas av förslaget i sådana fall då tätbebyggelse tillkommit utan att plan blivit fastställd. Områden av detta slag förekommer bl. a. i äldre stadsdelar.

Näringslivets byggnadsdelegation anser att ett alternativ som bör övervägas är att kommunen inlöser endast mark ägd av parter, som inte ansluter sig till en exploatering inom viss tid efter planfastställelsen.

Samfundet för fastighetsvärdering anser det vara principiellt tveksamt om värdeutjämning skall åstadkommas genom att kommunen löser in mark som berörs av planen. Om kommunen har intresse av att förvärva marken synes det rimligt förutsätta att kommunen löser in den innan planen fastställs. Enligt samfundets uppfattning synes det rättigare att försöka lösa det problem som utredningen berört genom exempelvis lagregler om sameexploatering. Även andra möjligheter kan finnas och frågan måste ytterligare övervägas.

Planverket ställer sig tveksamt till vissa uttalanden utredningen gjort beträffande institutets praktiska effekter. Kommunerna befinner sig ofta i tidspress när det gäller detaljplanering. Detta gör att man knappast kan vänta sig att rådrom för stadsplaneavtal kommer att finnas

i någon större utsträckning. Det är vidare en öppen fråga om ägare med jämförelsevis små markområden skulle vara lika benägna som storeexploatörer att träffa avtal. Vid förhandlingar med markexploatörer är ju kommunens utgångsläge ett annat. Planområdenas avgränsning varierar i avsevärt större utsträckning än som förutsatts av utredningen, beroende bl. a. på tidspressen. Då ett akut behov av bostäder måste tillfredsställas är det i dag vanligt med en sådan "etappvis" fastställelse som utredningen förutsätter att fastställelsemyndigheten skall förhindra. I sådana lägen är möjligheterna för fastställelsemyndigheten inte stora. Man måste således räkna med att markägare som känner sig missgynnade kommer att begära inlösen. Man kan även befara att antalet överklaganden i planärenden kommer att öka. Vidare kan framför allt definitionen av den mark som skall undantas vid värderingen bereda tolkningssvårigheter. Risker finns även att kommunerna kommer att iakttä en icke önskvärd restriktivitet med planläggning med hänsyn till tänkbara lösenkostnader och att de därför söker lösa planproblemen dispensvägen.

Utredningens förslag om värdeutjämningsexpropriation torde enligt *domänverket* få den effekten, att kommun genom att lägga detaljplan över visst område kan undandra markägarna varje möjlighet att själva exploatera sin mark. Att på detta sätt tillerkänna kommunerna en monopolställning såsom markexploatörer finner verket inte vara en från samhällssynpunkt rationell ordning.

Reglerna om värdeutjämningsexpropriation är enligt *RLF* oöverskådliga. Det framgår redan av utredningens motiveringar att man nödgats göra konstruktioner, som medför undantag från huvudregeln, och att det ingalunda kan bli lätt för vare sig parter eller domstolar att tillämpa bestämmelserna. Tvärtom synes de skisserade reglerna direkt inbjuda till tvister och från praktisk synpunkt kan detta inte anses tillfredsställande. De skisserade reglerna måste enligt förbundet medföra betydande risker för orättvisor olika markägare emellan och rättsförluster i många fall. Vad utredningen anført om att de föreslagna reglerna skulle kunna medverka till frivilliga överenskommelser kan inte vara generellt riktigt. Det motsatta förhållandet torde tvärtom vara att vänta.

Lantmäteristyrelsen är kritisk mot förslaget om värdeutjämningsexpropriation i bl. a. följande hänseenden.

Mot den principiella konstruktionen av värdeutjämningsexpropriationen kan anmärkas att det knappast kan vara rationellt att låta kommunen fungera som värdeutjämnare mellan enskilda markexploatörer i det fall kommunen inte har något självständigt intresse av att förvärva marken inom planområdet. Och något sådant intresse torde inte föreligga då värdeutjämningsexpropriation kan ifrågakomma. Man torde nämligen kunna förutsätta, att kommunen exproprierar marken före planens fastställande i de fall kommunen önskar förvärva marken. Man synes därför kunna förvänta att kommunen i stor omfattning

kommer att utnyttja möjligheten att avtalsvägen sätta reglerna om värdeutjämningsexpropriation ur kraft. Enligt lantmäteristyrelsens mening bör man i samband med exploatering skilja mellan markägarnas rättigheter och skyldigheter gentemot kommunen och deras inbördes krav på rättvis fördelning av den vinst som kan uppkomma vid exploatering. Rättigheterna och skyldigheterna mot kommunen bör regleras inom ramen för byggnadslagstiftningen och ske på sådant sätt att exploateringen inte medför oskäligen vinster genom att exploitören övervältrar kostnadsansvar på kommunen och enskilda tomtköpare. En inbördes fördelning av den vinst som anses böra förbehållas exploitörerna bör ske genom en lagstiftning om samexploatering. Flera frågeställningar vid uppbyggnaden av en sådan lag synes vara sådana att de ingående behandlats vid det lagstiftningsarbete som föregått förslaget om ny fastighetsbildningslag och lagen om vissa gemensamhetsanläggningar. Exempel härpå är vinstfördelningsproblematiken och frågan om tilldelning i mark eller pengar.

Saneringsutredningen anser sammanfattningsvis att det är angeläget att uppnå det syfte som expropriationsutredningen bl. a. avsett med värdeutjämningsexpropriationsreglerna, nämligen att i likhet med 70 och 73 §§ BL tjäna som underlag för avtal rörande plangenomförande. Saneringsutredningen anser sig emellertid inte kunna tillstyrka den utformning som dessa regler har fått. Fortsatt utredning behövs varvid oklara problemställningar rörande bl. a. värderingsreglerna bör närmare studeras. Vidare bör utredas i vilken utsträckning regler med angivet syfte kan bli tillämpliga på all mark för tätbebyggelse. Utredningen hemställer att sådan fortsatt utredning av frågan snarast utförs. Utredningen anför bl. a. följande till stöd för sin uppfattning.

Förslaget beträffande värdeutjämningsexpropriation har fått en utformning som synes medföra en mängd återverkningar på andra områden såsom t. ex. reglerna om gatumarksansättning i BL. Kommunen kan dessutom genom de nu föreslagna lagreglerna riskera att tvingas inlösa gatu- och parkmark till priser som kan komma att överstiga priset enligt gällande rätt. Vidare ifrågasätts om inte vissa oklarheter finns rörande sambandet med föreslagen bestämmelse i 4 kap. 4 §, mot vilken saneringsutredningen i och för sig inte har någon erinran.

Utjämningsexpropriation synes få begränsad praktisk betydelse eftersom den endast föreslås bli tillämplig vid förstagångsplanläggning. Som nedan sägs finns behov av en avtalsbakgrund rörande plangenomförande även inom bebyggda områden med äldre planer.

Inom Stockholms län finns stora arealer, som bl. a. är bebyggda enligt äldre stads-, avstycknings- och byggnadsplaner och som är belagda med byggnadsförbud. Områdena utgör potentiella förtätningsområden av stora mått. Kommunerna har emellertid inte möjlighet att verka för en bättre planering och ett effektivare utnyttjande på grund av brist på effektiva juridiska, tekniska och ekonomiska instrument. Rådande markpriser är även en försvårande faktor. Kostnaderna för erforderliga stadsplaneanläggningar med anledning av en ny plan faller med dagens lagregler huvudsakligen på kommunen medan vinsten därav tillfaller fastighetsägarna. Kommunen kan redan nu, när förutsätt-

ningar härför föreligger, tillgodogöra sig även vinsten genom att tillämpa zonexpropriation och denna möjlighet utvidgas i expropriationsutredningens förslag. Det stora antalet fastigheter och de omfattande arealer samt höga markpriser, som det här är fråga om, gör emellertid att expropriation med hänsyn till tillgängliga ekonomiska resurser inte synes vara något generellt verksamt instrument för vittomfattande insatser i syfte att genomföra en planmässig utbyggnad av förbudsområdena inom överblickbar tid. Sannolikt kommer problem med likartade områden att aktualiseras inom andra län.

Som ett komplement till plangenomförande mot bakgrund av en aktiv kommunal markpolitik och expropriation fordras lagregler, som även för annan mark än större obebyggda markområden ger underlag för plangenomförande där den som erhåller vinsten även får betala kostnaderna. Detta skulle — som expropriationsutredningen själv angivit — kunna uppnås med stöd av lagregler som hade samma syfte som 70 och 73 §§ BL. Som ovan nämnts anser saneringsutredningen det angeläget att nå detta syfte. Reglerna borde dessutom utöver expropriationsutredningens förslag bli tillämpliga på redan planlagd eller bebyggd mark oavsett om området är i en ägares hand eller ej. Ett sådant institut skulle kunna bli ett legalt underlag för markägare att gemensamt i bolagsform eller annan form genomföra en exploatering så att vinster och förluster av planen kunde fördelas på lämpligt sätt. Värderingsregler baserade på sådana principer finns i förslaget till ny fastighetsbildningslag.

Eventuella problem med icke saneringsmogen bebyggelse kan undvikas om man i planerna inarbetar sådana byggnader. Avgränsning av avtalsområdet, samt reglering av kostnaderna synes kunna lösas om planarbetet och avtalsförhandlingarna sammankopplades med fastighetsreglering.

I likhet med saneringsutredningen anser *kommunförbundet* att värdeutjämningsexpropriation skall gälla också vid planändring. Kommunförbundet ställer sig även i övrigt tveksamt till det föreslagna institutets praktiska effekt. Man får enligt förbundet räkna med att sådana markägare som i samband med planläggningen får mark med ett värde understigande genomsnittet kommer att påkalla kommunal inlösen av marken. För att kunna kompensera sig härför måste kommunen då å sin sida aktualisera inlösen av sådan mark inom planområdet vars värde överstiger detta genomsnitt. Detta kan i vissa fall komma att medföra avsevärda påfrestningar på den kommunala ekonomin. Förbundet fortsätter.

Visserligen har expropriationsutredningen tänkt sig att rättstvister skulle kunna i stor omfattning förebyggas genom möjlighet för kommunen eller enskild sakägare att redan före planfastställelsen med bindande verkan avstå från sin rätt att påfordra inlösen. Det är emellertid svårt att inse att en markägare som genom planläggningen anser sig missgynnad kommer att vara beredd till ett sådant avtal. Expropriationsutredningen har också anvisat kommunen möjligheten att vägra att antaga planen intill dess sådan uppgörelse träffats. Emellertid befinner sig kommunerna inte alltid i det läge att full valfrihet föreligger mellan

att antaga en plan eller att låta anstå med antagandet tills vidare. Ofta ställer bebyggelseutvecklingen inom orten sådana krav på planläggning att i vart fall något längre rådrum icke står till förfogande.

Förbundet anser att det bör undersökas om inte syftet med värdeutjämningsinstitutet åtminstone delvis skulle vinnas genom ändring av de särskilda bestämmelserna i 70—73 §§ BL om marks avstående och iordningställande i vissa fall. Ändringen skulle förslagsvis ha den innebörden att bestämmelserna icke endast kan tillämpas på område i en ägares hand utan utsträckas till att avse även flera markägare inom samma område och mindre markinnehav än som nu förutsatts. Möjligt är också att en modernisering av reglerna om gatukostnad, dvs. gatumarksansättning och bidrag till gatubyggnadskostnad kan lösa en del av dessa värdeutjämningsfrågor.

Utredningens förslag i värderingsfrågan om att en beräkning av totalvärdet för ett område skall ske medelst en exploateringskalkyl är enligt *lantmäteristyrelsen* otillfredsställande. De möjligheter som föreligger att med en sådan kalkyl dra några säkra slutsatser om markens värde påverkas inte på något avgörande sätt av att beräkningarna genomförs på basis av en plan som är fastställd. Skulle det fortsatta lagstiftningsarbetet komma att bygga på den föreslagna konstruktionen synes en minimiregel böra införas som innebär att värdet av marken inte får sättas lägre än det värde som gällde innan planen fastställdes. Enligt utredningens förslag skall det totala värdet av ett markområde fördelas på de olika fastigheterna efter areal oberoende av om marken åtagit sig något förväntningsvärde eller ej. Detta medför att frågan om avgränsningen av planområdet blir mycket betydelsefull. Det synes rättvisare att fördela det sammanlagda totalvärdet på de olika fastigheterna i förhållande till resp. fastighets värde före planläggningen. Samma uppfattning som här redovisats omfattas av *Samfundet för fastighetsvärdering*. *SACO* framhåller att utredningen synes ha frångått grundtanken att expropriationens förmögenhetsställning skall vara oförändrad efter expropriationen och även frångått marknadsvärdet som ersättningsgrund. Utredningen synes enligt *SACO* närmast vara inne på att ersättningen skall beräknas efter en hypotetisk avkastningskalkyl, en värderingsmetod som utredningen tidigare förkastat som alltför osäker. Enligt *SACO*'s mening är en hypotetisk avkastningskalkyl i det närmaste oanvändbar i detta sammanhang därför att parterna genom en lämplig avvägning av de mycket osäkra intäkterna och kostnaderna kan komma till praktiskt taget vilket resultat som helst.

SKTF föreslår att värderingstidpunkten tidigareläggs så att exempelvis markens förväntningsvärde före planläggningen, dvs. före offentliggörandet av första planförslaget, läggs till grund för ersättningen. Härigenom skulle dessutom det allmänna kunna tillföras viss del av den värdestegringsvinst som uppkommer enbart genom planläggningen. Då

därjämte ett områdes värde vid tillämpning av värdeutjämningsexpropriation i hög grad blir beroende av hur gränserna dras, skulle den nyssnämnda värderingsmetoden medföra en från rättvisesynpunkt riktigare ersättningsfördelning. Enligt *kommunförbundet* medför systemet med en värdering av området efter det allmänna värdet före planläggning den fördelen att man slipper ta hänsyn till särskilda områden som på grund av sin naturbeskaffenhet m.m. bör uteslutas vid bedömningen.

Kammarkollegiet framhåller att kommunens expropriationsrätt skulle komma att gälla all mark inom planområdet oavsett om något behov av utjämning föreligger eller ej. Även om marken tillhör en enda ägare eller om alla markägare inom området är nöjda med planen, skulle alltså kommunen få tvångsrätt att förvärva planområdet. En sådan tvångsrätt går i vart fall långt utöver vad som enligt motiven avses med "värdeutjämningsexpropriationen".

SKTF ifrågasätter om det är lämpligt att undanta obebyggbara delar inom ett planområde från expropriation. Detta kan enligt föreringen komma att medföra besvärande äganderättsförhållanden efter expropriationens genomförande samt vid fastighetsbildningen. Bättre torde vara att alla delar inom planområdet tas med men att sådana delar som bedöms inte vara bebyggbara åsätts ett avsevärt lägre pris än övriga delar.

Advokatsamfundet framhåller att, då förslaget till värdeutjämningsexpropriation avser inte bara stadsplanlagd utan även byggnadsplanlagd mark, så omfattas även områden avsedda för fritidsbebyggelse. Sådan mark skall i regel inte förvärvas av kommunerna, och reglerna om skyldighet för kommunen att vid första planläggning inlösa sådan mark är därför enligt samfundet särskilt olämpliga. Det är visserligen sant att avtal skulle kunna träffas med markägarna om att dessa avstår från rätten att påfordra inlösen, men lagstiftningen bör inte bygga på den förutsättningen att avtal måste träffas för att eliminera generellt uppkommande inte önskvärda verkningar av planläggning. *SACO* redovisar motsvarande uppfattning och säger att reglerna inom kommuner med livlig fritidsbebyggelse kan medföra en mycket hård belastning på den kommunala ekonomin och att följden kan bli att kommunerna inte släpper fram några planer förrän markägarna genom avtal förbundit sig att inte utnyttja sin rätt. Institutet kan härigenom få en negativ effekt på detaljplaneringen vilket är allvarligt med tanke på de svårigheter som redan nu finns att få fram detaljplaner i tid. Enligt *SACO:s* mening kan förslaget om värdeutjämningsexpropriation inte läggas till grund för lagstiftning utan en kraftig överarbetning. *SACO* ifrågasätter dessutom om inte hela samexploateringsproblematiken borde bli föremål för en särskild utredning innan någon ytterligare lagstiftning aktualiseras i frågan.

Med hänsyn till att impedimentområden ofta är erforderliga naturområden i bebyggelseplaneringen samt till de svårigheter som måste uppstå att i expropriationsskedet dra gränserna för markens användbarhet för olika ändamål bör inte, framhåller *länsstyrelsen i Jämtlands län*, undantag göras för impedimentområdena vid värdeutjämning. Om undantag inte sker, torde även de rättvisekrav som här måste beaktas bäst tillgodoses. Samma uppfattning har *SACO* som anser att det föreslagna förfarandet kan komma att leda till ett från fastighetsbildningssynpunkt icke godtagbart resultat. Värdeutjämningsexpropriationen bör därför avse i varje fall all obebyggd mark inom planområdet.

Ett särskilt av utredningen omnämnt fall gäller sådan mark som vid planläggningen är täckt av vatten dvs. sjöar och andra vattendrag. Enligt utredningen vore det stötande, om sådan mark medtogs vid värdeutjämningsexpropriationen. Ett vattendrag utgör emellertid enligt *advokatsamfundet* ofta en mycket värdefull beståndsdel av det i planområdet ingående grönområdet och höjer regelmässigt den kringliggande markens värde. Förslaget att mark av här angivet slag skall undantas från expropriationen innebär enligt *samfundet* att den undantagna marken skulle komma att bestå som särskilda i planområdet insprängda fastigheter med särskilda ägare. Från fastighetsbildningssynpunkt synes detta föga lämpligt, och utredningen synes inte ha beaktat det förhållandet att vattenområde genom landhöjning, naturlig uppgrundning eller utfyllnad kan övergå till att vara landområde. Den här diskuterade undantagsregeln godtas därför inte av *samfundet*. Ett inlösenförfarande av detta slag borde enligt *samfundet* leda till att all mark för allmänt ändamål inom planområde inlöses, varvid hänsyn vid värderingen tas till olikheter i markbeskaffenheten.

Länsstyrelsen i Stockholms län vill inte biträda förslaget att viss mark, som på grund av sin naturbeskaffenhet uppenbarligen inte kan komma ifråga för bebyggande, skall undantas från inlösningsrätten resp. inlösningsskyldigheten. De områden som avses med denna begränsning kan i en bebyggelseplan inte rimligen läggas ut annat än som grönområden eller vattenområden. Det kan ifrågasättas om den föreslagna bestämmelsen i 48 § BL ger markägarna möjlighet att framtvinga inlösen av sådana områden. Från såväl plan- som fastighetsbildningssynpunkt skulle det vara olyckligt om områdena blev kvar i privat ägo. Skyldighet bör därför föreligga för kommun att lösa även här avsedda områden. Att sådan mark undantas vid fastställande av genomsnittsvärdet för marken finner däremot *länsstyrelsen* riktigt. Områdena bör lösas till ett särskilt värde.

Regeln om naturbeskaffenheten kritiserar också av *advokatsamfundet*. En regel av detta innehåll är enligt *samfundet* inte lätt att tolka. Förslaget omfattar inte endast tomtmark, och all mark inom ett planområde behöver inte vara lämpad som tomtmark. Området behöver

även annan mark, och ett som tomtmark mindre lämpligt, inom området beläget bergsparti kan t. ex. utgöra en värdefull tillgång som grönområde. Det är inte säkert att området i dess helhet skulle ha haft ett högre värde, om ett sådant bergsparti i stället utgjorts av plan mark. Motsatsen kan mycket väl vara fallet.

Svea hovrätt finner den föreslagna tidsfristen för markägare och kommuner att påfordra inlösen alltför kort. *Domänverket* förordar, att tidsfristen utsträcks och att i samband med planfastställelse den beslutande myndigheten skall vara ålagd underrätta berörda markägare om vad de har att iaktta. Liknande synpunkter framlägger *advokatsamfundet* som särskilt framhåller att det inte är godtagbart att ta fastställelsebeslutet som utgångspunkt för en preklusionsfrist, vars iakttagande för den enskilde kan ha så stor ekonomisk betydelse som i många av de här aktuella fallen. Det är inte heller, säger samfundet, rimligt att anta att majoriteten av de markägare som måste väcka talan inom den föreslagna fristen skulle ha kännedom om detta, och man får därför räkna med att förslaget skulle leda till omfattande rättsförluster. Men även den markägare som har kännedom om de aktuella reglerna och som får kännedom om planfastställelsen innan någon större del av tidsfristen gått kan få betydande svårigheter att i rätt tid komma fram till ett avgörande om talan skall väckas och hur yrkandena i så fall skall bestämmas. Sex månader är i ett sådant sammanhang inte någon lång tid. *Kammarkollegiet* har intet att erinra mot preklusionsfristen i och för sig men anser att åtgärder bör vidtas för att minska denna risk, förslagsvis genom information till markägarna vid utställning och fastställelse av planförslaget. Förslaget kan enligt *Folksam* leda till rättsförluster för markägaren genom att denne inte underrättas om att plan har blivit fastställd. Från rättssäkerhetssynpunkt måste detta betraktas som otillfredsställande.

FSKF uppger att kommunerna inte alltid har ekonomisk beredskap att på eget eller markägares initiativ snabbt inlåta sig i ett kanske mycket omfattande markförvärv, som i princip kan gälla exempelvis fritidsbebyggelse eller annan speciell verksamhet för vilken kommun ej har omedelbart intresse eller resurser att binda kapital under avsevärd tid. Den föreslagna lösningen torde omedelbart vara i behov av ytterligare översyn med hänsyn bl. a. till de för alla berörda alltför korta fristerna.

Sparbanksföreningen finner det angeläget att understryka de inte minst för in-teckningshavare negativa konsekvenser som utredningens förslag om värdeutjämningsexpropriation kan befaras medföra. Föreningen vill i detta hänseende i stort ansluta sig till den av utredningsexperten Hernmarck redovisade kritiken, som enligt föreningen svårigen torde kunna sakligt bemötas.

4. Föredraganden

4.1. Inledande synpunkter

Gällande expropriationslag (ExL) kom till år 1917. Den har därefter ändrats vid ett flertal tillfällen. Bl. a. har samhällsutvecklingen tid efter annan medfört behov av nya eller utvidgade expropriationsändamål. Särskilt omfattande ändringar i ExL genomfördes år 1949. Denna revision avsåg främst expropriationsändamålen, ersättningsreglerna och förfarandet vid expropriation. De nya expropriationsgrunder som då infördes syftade till att ge kommunerna stöd i strävandena att motverka stora markvärdestegringar i samband med tätbebyggelse. Avsikten med reformen i fråga om ersättningsreglerna var att få till stånd en jämnare och tillförlitligare uppskattning. De nya reglerna medförde otvivelaktigt gynnsamma verkningar men var också förenade med vissa brister, och år 1960 tillkallades därför expropriationsutredningen för att göra en allmän översyn av expropriationslagstiftningen.

Som resultat av utredningens arbete har en del partiella reformer kommit till stånd. Bl. a. genomfördes år 1966 vissa ändringar i förfarandereglerna, vilka var ägnade att avhjälpa de svåraste bristerna i detta avseende. I sitt nu avgivna betänkande lägger utredningen fram förslag till en ny allmän expropriationslag (AExL). Lagförslaget är dock inte fullständigt. Det saknar bestämmelser om förfarandet men är utformat på sådant sätt att det senare kan kompletteras med regler i detta ämne. I avvaktan på att nya förfaranderegler utarbetas skall enligt förslaget ExL:s regler i detta hänseende bibehållas.

Nyheter i utredningens förslag rör främst expropriationsändamålen och ersättningsreglerna. Sålunda vidgas kommunernas möjligheter att expropriera för tätbebyggelseändamål och tomträttsupplåtelse. Rätten till expropriation för sancering och stadsförnyelse avses skola inträda på ett tidigare stadium än f. n. Ökade expropriationsmöjligheter föreslås också för att främja bl. a. näringsverksamhet, miljövard, friluftsliv och fritidsbebyggelse. Området för markvärdestegringsexpropriation blir väsentligt större än f. n. De föreslagna nya ersättningsreglerna innebär i korthet följande. Fastighet som exproprieras skall ersättas efter sitt marknadsvärde. Vid expropriation av del av fastighet skall ersättningen, kallad intrångsersättning, motsvara skillnaden i marknadsvärde före och efter expropriationen. Värderingen skall i princip hänföras till förhållandena vid den tidpunkt då ansökan om expropriation gjordes. Förväntningsvärden som fallit bort genom planläggning enligt byggnadslagen (BL), exempelvis därför att marken skall användas för gator, andra allmänna platser eller allmänna byggnader, skall i överensstämmelse med huvudprincipen om ersättning efter marknadsvärdet inte ersättas. Genom särskilda ersättningsregler i BL garanteras emellertid ägare av mark,

avsedd för allmänna ändamål, gottgörelse för det värde som marken har om den för all framtid används för samma ändamål som förut eller för annat ändamål, som är förenligt med planen. För att motverka de stora skillnader beträffande markvärden som förstagångsplanläggning kan ge upphov till föreslås ett nytt värdeutjämningsinstitut. Detta innebär att såväl kommun som markägare får rätt att inom viss tid efter det planen fastställts påfordra inlösen av mark till ett genomsnittligt värde. En nyhet i förslaget är vidare att parterna i expropriationsmål skall vara helt likställda i bevisningshänseende.

Flera remissinstanser anser det olämpligt att genomföra en ny expropriationslag utan regler om förfarandet. För egen del vill jag inte bestrida att goda skäl föreligger för en sådan uppfattning. Det av utredningen föreslagna systemet, som innebär att förfarandereglerna i ExL tills vidare skall stå kvar, blir svåröverskådligt. Inom justitiedepartementet pågår f. n. en översyn av de delar av expropriationsrätten som inte behandlas i utredningens betänkande. För egen del anser jag det lämpligt att vänta med att ersätta ExL med en ny lag till dess denna översyn har blivit avslutad. Från denna utgångspunkt har jag ansett mig nu böra ta upp endast sådana frågor som har den betydelsen att en lösning inte bör anstå längre.

Genom befolkningsomflyttningen under de senaste femtio åren har tätortsbefolkningen ökat från 2,7 miljoner till mer än 6 miljoner. Denna urbaniseringsprocess ställer självfallet stora krav på utbyggnad av nya samhällen och ombyggnad av äldre tätortsområden. Detsamma gäller de ökade anspråk på den inre och yttre miljön som den allmänna välståndsutvecklingen i samhället för med sig. Stora markutrymmen behövs, inte bara för bostäder utan också för trafikleder, affärscentra, skolor, sjukhus, lekplatser, parker och andra friområden. Den kommunala planeringen och markberedskapen måste byggas ut och förstärkas. Detta förutsätter, som utredningen framhåller, att mark står till förfogande för ändamålet på rätt plats och vid planerade tidpunkter.

Till det nu sagda kommer att den ökade efterfrågan på mark i expansiva områden har medfört en kraftig markvärdestegring med åtföljande möjligheter till spekulations- och realisationsvinster för enskilda markägare. Det råder allmän enighet om att detta inte är tillfredsställande, eftersom markvärdestegringarna till stor del beror på insatser från samhällets sida.

Av vad jag nu har anfört framgår att det från allmän synpunkt är ytterst angeläget både att samhället får goda möjligheter att på skäliga villkor förfoga över mark som behövs för tätbebyggelseändamål och att sådan markvärdestegring som beror på åtgärder från samhällets sida kommer detta till godo. Det har från olika håll omvittnats att gällande expropriationsregler inte på ett tillfredsställande sätt motsvarar de nu angivna önskemålen. Detta gäller både reglerna om expropriationsända-

mål och ersättningsreglerna. Mot den angivna bakgrunden har jag kommit till den uppfattningen att det nu finns anledning att i huvudsak ta upp frågan om utvidgning av möjligheterna att expropriera för vissa tätbebyggelseändamål och med anledning av väntad värdestegring samt reglerna om expropriationsersättningen. De ändringar som bör genomföras bör utformas som partiella reformer i gällande lagstiftning. Här efter återstår att på grundval av utredningens förslag närmare överväga de övriga frågor som utredningen behandlat samt förfaranderegler. Min avsikt är att bedriva arbetet med sikte på att förelägga 1972 års riksdag förslag till ny expropriationslag.

En samlad översyn av byggnadslagstiftningen pågår f. n. inom bygglagutredningen. Resultatet av denna översyn kommer sannolikt att beröra grundläggande förutsättningar för expropriationslagstiftningen. Det torde emellertid dröja ännu någon tid innan bygglagutredningen kan slutföra sitt omfattande och komplicerade arbete, och med hänsyn till angelägenheten av att snabbt få fram önskvärda reformer inom expropriationslagstiftningen är jag inte beredd att låta anstå ytterligare med dessa. Med hänsyn till den pågående översynen av byggnadslagstiftningen bör dock ändringar i gällande BL begränsas till vad som nödvändigt följer av de reformer inom expropriationslagstiftningen som jag bedömer som särskilt angelägna. Byggnadslagstiftningen har stor betydelse för utformningen av expropriationslagstiftningen. Jag vill därför redan nu framhålla att översynen av byggnadslagstiftningen kan komma att föranleda ändringar även av de i det följande framförda reformförslagen.

4.2. Expropriationsändamålen

4.2.1. Expropriation för vissa tätbebyggelseändamål. Gällande rätt innehåller flera bestämmelser som ger det allmänna möjlighet att tvångsvis förvärva ägande- eller nyttjanderätt till markområden som behövs för en rationell utveckling av tätbebyggelsen. Dessa bestämmelser finns dels i BL och dels i ExL. Av reglerna i BL är framför allt de som rör s. k. zonexpropriation av intresse. Tillstånd till sådan expropriation kan beviljas av Kungl. Maj:t, om det med hänsyn till allmänna samfärdseln eller kravet på ändamålsenlig bebyggelse föreligger behov av en verklig förnyelse av byggnadsbeståndet inom ett större område och fråga har väckts om antagande eller ändring av stadsplan för området. Zonexpropriation kan omfatta även sådan mark som inte berörs av ombyggnadsåtgärderna under förutsättning att marken kan väntas undergå väsentlig värdeökning som en direkt följd av stadsombyggnaden. Enligt BL kan Kungl. Maj:t vidare ge tillstånd till s. k. tomtexpropriation beträffande mark inom byggnadskvarter som inte är bebyggd i huvudsaklig överensstämmelse med stadsplanen. Tomt-

expropriation får inte ske om det kan förväntas att stadsplanen blir genomförd inom skälig tid även utan kommunens ingripande. Slutligen kan nämnas att domstol kan ge kommun tillstånd att genom s. k. tomtbildningsexpropriation lösa in tomt som består av delar tillhöriga olika ägare, under förutsättning att ingen av dessa begär att få lösa in de övriga delarna.

Uppräkningen av expropriationsändamål i 1 § första stycket ExL innehåller två punkter som avser expropriation för tätbebyggelseändamål. Enligt punkt 7 kan staten eller kommun få rätt till expropriation för att åstadkomma tryggade bostadsförhållanden inom bebyggt område vid järnvägsstation, hamnplats eller fiskeläge eller på annan ort med större sammanträngd befolkning. Punkt 16 ger kommun rätt till expropriation för att säkerställa att mark på skäliga villkor är tillgänglig för tätbebyggelse och därmed sammanhängande anordningar. Något krav på föregående planläggning har inte uppställts. Huvudsyftet med denna expropriationsmöjlighet är att skapa en fri tomtmarknad och bryta markmonopol. Samma punkt reglerar s. k. tomträttsexpropriation. Sådan expropriation kan användas för att i kommuns ägo överföra mark som inte är tätbebyggd för upplåtelse med tomträtt. Inte heller här krävs någon föregående planläggning. Ändamålet med expropriationsrätten är emellertid att garantera att, såvitt angår tillgången på mark, samhällets planer i fråga om bebyggelsen kan förverkligas. Någon oinskränkt expropriationsmöjlighet för detta ändamål föreligger alltså inte. Som en allmän förutsättning för expropriation enligt ExL gäller vidare att Kungl. Maj:t anser expropriation nödvändig för att tillgodose det angivna ändamålet.

Frågor om bebyggande av mark hänger intimt samman med frågor om anordnande av trafikleder m. m. som skall betjäna bebyggelsefasigheterna. 1 § första stycket 2 ExL öppnar möjlighet att expropriera för trafikleder och andra anläggningar för den allmänna samfärdsels främjande. Av större praktisk betydelse när det gäller tätbebyggelseområden är emellertid bestämmelserna i BL. Dessa ger kommun rätt att lösa in mark som enligt fastställd generalplan eller stadsplan är avsedd till trafikled, gata eller annan allmän plats. Kommunen får lösa till sig också annan mark som enligt samma slags planer inte avsetts till enskilt bebyggande om markens användning för avsett ändamål inte ändå kan anses säkerställd. Om allmän eller enskild väg ingår i mark som enligt fastställd generalplan eller stadsplan skall användas till trafikled eller liknande kan kommunen under vissa förutsättningar ta marken i anspråk utan ersättning. I de s. k. markexploatörsfallen har kommunen ytterligare möjligheter att ta mark inom planlagt område i anspråk utan ersättning. Så är fallet beträffande mark som behövs för gata eller annan allmän plats eller för allmän byggnad.

Enligt förköpslagen kan kommun under vissa förutsättningar i sam-

band med frivillig försäljning av fast egendom utöva förköp och på så sätt förvärva mark som med hänsyn till den framtida utvecklingen behövs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. Förköp kan utövas i fråga om både tätbebyggd mark och råmarksområden. Det är dock inte meningen att förköp skall få ske beträffande mark vars användningssätt inte beräknas bli förändrat.

Enligt utredningen behövs bestämmelser om expropriation för tätbebyggelseändamål dels med tanke på de kommunala markförvärv som krävs för att trygga förverkligandet av samhällets intentioner på längre sikt i fråga om bebyggelseutveckling och markutnyttjande men dels också för mera utpräglade specialfall, där det gäller att genomföra fastställda planer. Utredningen föreslår därför att i AExL tas upp dels vissa allmänna bestämmelser om expropriation för tätbebyggelseändamål (2 kap. 1 §), dels vissa speciella sådana bestämmelser (2 kap. 2 §).

De speciella bestämmelserna i 2 kap. 2 § första stycket 1 och 2 innebär endast överföring av motsvarande bestämmelser från BL. Med hänsyn till att det nu endast skall göras en partiell reform av gällande ExL finns inte anledning att ta upp förslaget i denna del till närmare prövning. Paragrafen innehåller dessutom regler om s. k. värdeutjämningsexpropriation. Till denna fråga återkommer jag i samband med värderingsreglerna. Vad som nu skall behandlas är alltså de expropriationsgrunder för tätbebyggelseändamål som utredningen har tagit upp i 2 kap. 1 § AExL och som skall ersätta 1 § första stycket 7 och 16 ExL samt reglerna om zonexpropriation och tomtexpropriation i 44 och 45 §§ BL. Därvid skall bedömas hur reglerna skall förändras för att bättre svara mot det allmännas behov av att kunna tvångsvis ta i anspråk mark som behövs för tätbebyggelse. I denna del vill jag inledningsvis anföra följande.

Den snabba utvecklingen i det moderna samhället ställer stora krav på utbyggnad av nya tätortsområden och på förändringar inom redan tätbebyggda områden för att anpassa dessa till nutida anspråk på en från trafiktekniska, sociala och andra synpunkter fullgod miljö. Den omfattande byggnads- och anläggningsverksamhet som nu pågår i detta syfte och som kan förutses äga rum i framtiden innebär avsevärda påfrestningar för samhällsekonomin i stort. Det är därför viktigt att arbetet kan bedrivas på ett planmässigt sätt och att konkurrens och rationella produktionsformer på byggnadsområdet främjas. När det gäller sanering av äldre bebyggelseområden är det i allmänhet inte lämpligt att ingripanden sker punktvis, utan åtgärderna bör vidtas i ett större sammanhang. Många gemensamma ändamål bör helst tillgodoses genom samverkan mellan olika fastigheter och bebyggelsen inom varje fastighet kan därför inte betraktas som en enhet för sig.

Ansvar för den lokala planeringen av bebyggelsen ligger i första

hand på kommunerna. Det är i hög grad angeläget att dessa förfogar över effektiva medel för att styra utvecklingen på ett från allmän synpunkt lämpligt sätt. De bör ha stort inflytande både i fråga om tidpunkten för olika byggnadsåtgärders genomförande och över bebyggelsens närmare utformning. Kommunerna har redan åtskilliga befogenheter i detta hänseende. Sålunda svarar de för planläggningen enligt BL och har hand om förmedlingsverksamheten för statliga bostadslån. Det är emellertid också av vikt att kommunerna har möjlighet att föra en aktiv markpolitik och genom egna markförvärv säkerställa att byggandet sker på ett planmässigt och samhällsekonomiskt lämpligt sätt. Enligt de av riksdagen godkända riktlinjer för den kommunala markpolitiken som drogs upp i prop. 1967: 100 bör kommunerna förvärva mark i sådan omfattning att de får dominerande inflytande över de marktillgångar som inom överskådlig tid kan beräknas bli tagna i anspråk för samhällsbyggandet.

För att kommunerna skall kunna förverkliga de sålunda uppställda målen krävs att de har möjlighet att tvångsvis förvärva mark för samhällsbyggnadsändamål. Detta kan f. n. ske genom förköp eller genom inlösen enligt BL eller ExL. Enligt utredningens mening är de befogenheter som i detta hänseende f. n. står kommunerna till buds inte tillräckliga. Bl. a. påpekas att deras möjligheter att på detta sätt påverka bebyggelseutvecklingen i sådana fall då det varken är fråga om nyexploatering eller om mera omfattande saneringsåtgärder är alltför begränsade. Vidare anses det svårt att inom ramen för gällande lagstiftning tillgodose behovet av mera långsiktiga markförvärv. Utredningen anser därför att kommunernas befogenhet att expropriera mark för tätbebyggelseändamål bör vidgas.

Enligt utredningens förslag skall expropriation få ske för att främja tillkomsten av tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning eller befordra utvecklingen av sådan bebyggelse. I fråga om råmarksområden skall härvid inte krävas mera än att egendomen ligger inom kommunens utvecklingsriktning. För expropriation inom tätbebyggt område föreslås emellertid som ytterligare förutsättning skola gälla att det med skäl kan antas att området inom överskådlig tid kommer att beröras av byggnads- eller anläggningsåtgärder, som är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt, eller att det till främjande av planmässigt byggnadsskick eller av annan därmed jämförlig orsak är angeläget att kommunen får rådighet över egendomen. Tidsperspektivet skall omfatta ett eller ett par decennier. Det skall inte krävas planläggning i detalj men väl en linje i kommunens framtidsplanering, uttryckt t. ex. i principprogram som styrks av en långsiktig markpolitik. En expropriationsbestämmelse med angivet innehåll torde enligt utredningen väl täcka de gällande reglerna i ExL om expropriation för åstadkommande av trygghet bostadsförhållanden och för fri tomtmarknad samt i BL om zonex-

propriation och tomtexpropriation. Bestämmelsen torde kunna användas även för inlösen av sådan mark som avses med vissa andra regler i BL.

Med hänvisning till att den nuvarande bestämmelsen om tomträtts-expropriation har tillmätts betydande värde på kommunalt håll föreslår utredningen vidare att en motsvarighet här till tas in i den allmänna lagregeln om expropriation för tätbebyggelseändamål. Också vid tomträttsexpropriation förutsätts att expropriationen sker för att främja tätbebyggelse eller befordra utvecklingen av sådan bebyggelse, låt vara att det enligt vad utredningen uttalar i regel bör vara tillräckligt att kommunen förklarar sig ha för avsikt att upplåta marken med tomträtt. Den särskilda förutsättning som uppställts för expropriation inom tätbebyggda områden enligt den allmänna lagregeln skall enligt förslaget gälla också vid tomträttsexpropriation.

Utredningens förslag är inte enhälligt. En av ledamöterna motsätter sig helt att expropriationsrätten för tätbebyggelseändamål utvidgas. Ytterligare två ledamöter avstyrker den särskilda regeln om tomträttsexpropriation. De anser den onödig från samhällsbyggnadssynpunkt och betänklig av hänsyn till rättssäkerheten. De påpekar vidare bl. a. att regeln saknar motsvarighet i förköpslagen och framhåller som en särskild olägenhet att kommunen på ett mycket tidigt stadium måste binda sig för att upplåta marken med tomträtt.

De föreslagna reglerna har fått ett blandat mottagande vid remissbehandlingen. De remissinstanser som företräder kommunala intressen och planintressen är i allmänhet positivt inställda, men somliga av dem anser att förslaget inte går tillräckligt långt. Från andra håll kritiserar förslaget som alltför ingripande och som betänkligt från rättssäkerhetssynpunkt. Bl. a. påtalas att förutsättningarna för expropriationsrätt är mycket vagt angivna och det görs gällande att förslaget ger kommunerna en praktiskt taget obegränsad rätt att exproprierar tätbebyggelsemark. Åtskilliga remissinstanser ställer sig avvisande till förslaget om tomträttsexpropriation.

För egen del vill jag till en början framhålla att reglerna om expropriation för tätbebyggelseändamål bör utformas så att de möjliggör en aktiv kommunal markpolitik. Utgångspunkten bör därför vara att kommunerna skall ha en obetingad företrädesrätt till mark som skall bli föremål för tätbebyggelseåtgärder. Expropriation bör alltså kunna tillgripas även i andra fall än då det behövs för att bryta enskilda markmonopol. Det skall ankomma på kommunen själv att avgöra, om och i vilken utsträckning kommunen skall vara ägare till den mark som bebyggs.

Vidare är det i hög grad önskvärt att kommunerna får möjlighet att förvärva mark redan på ett tidigt stadium. Härigenom skapas förutsättningar för en långsiktig planering av bebyggelsen. Om förvärven sker i god tid bör också ersättningarna kunna hållas på en lägre nivå än annars. Detta är givetvis angeläget från kommunalekonomisk synpunkt

men kan också bidra till en i och för sig önskvärd dämpning av markprisstegringen i allmänhet.

Av vad jag nu har sagt framgår att jag delar utredningens mening att de rättsliga förutsättningarna för expropriation för tätbebyggelseändamål bör vidgas. Vid den närmare utformningen av reglerna ligger det nära till hands att anknyta till förköpslagens bestämmelser. Enligt 1 § nämnda lag får förköp äga rum beträffande fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen krävs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. Förköpsrätt föreligger dels i fråga om obebyggd eller glesbebyggd mark som i framtiden kommer att behövas i anspråk för tätbebyggelse och dels beträffande redan tätbebyggd mark där behov av att omdana bebyggelsen gör sig gällande. Utanför förköpsrätten faller däremot mark beträffande vilken någon förändring av användningssättet inte kan förutses. En väsentlig skillnad mellan förutsättningarna för förköp och för expropriation är att det vid förköp inte ställs upp lika starka krav på markbehovets aktualitet. Förköp kan ske även för att tillgodose relativt långsiktiga markbehov om det med erforderlig säkerhet kan förutses att marken kommer att behövas för tätbebyggelseändamål.

Från den enskilde fastighetsägarens synpunkt har förköpsinstitutet den fördelen att det inte kan tillgripas i andra situationer än då fastighetsägaren redan har fattat ett bindande beslut att sälja sin fastighet och att ersättningen skall motsvara det belopp han själv har godtagit vid en frivillig uppgörelse. Genom dessa regler begränsas å andra sidan förköpsrättens användbarhet som markpolitiskt instrument. Expropriationsregler behövs därför dels för att möjliggöra tvångsförvärv i andra fall än i anslutning till frivilliga försäljningar och dels för att skapa en utväg att förvärva fastigheten mot skälig ersättning i sådana fall då förköpspriset är alltför högt.

Från flera synpunkter synes det lämpligt att bestämma förutsättningarna för expropriation och för förköp på ett enhetligt sätt. Härigenom underlättas tillämpningen av de båda lagarna och läggs grundvalen för en enhetlig praxis. Om expropriationsreglerna utformas efter mönster av den redan gällande förköpslagen undanröjs i väsentlig mån grunden för kritik av den typ som har riktats mot utredningsförslaget och som går ut på att detta är alltför vagt utformat för att kunna godtas från rättssäkerhetssynpunkt.

Mot bakgrund av det nu anförda förordar jag att som huvudregel skall gälla att expropriation skall få ske för att ge kommunen möjlighet att förfoga över mark som med hänsyn till den framtida utvecklingen krävs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. Vid tillämpningen av denna regel kan ledning hämtas från praxis beträffande förköpslagen och från dess förarbeten. I enlighet med vad som har anförts där måste kommunen göra antagligt att marken med hänsyn

till belägenheten och kommunens utveckling behövs för det avsedda ändamålet. Det bör betonas att kommunen därvid endast har att prestera en sannolikhetsbevisning och att kraven på denna bevisning inte får sättas alltför högt. I förarbetena till förköpslagen uttalades vidare att ett lämpligt underlag för bedömningen — i sådana fall då översiktliga eller detaljerade planer enligt BL inte föreligger — kunde vara t. ex. befolkningsprognoser, bostadsbyggnadsprogram eller industriutvecklingsplaner.

En fråga som har diskuterats både under utredningsarbetet och bland remissinstanserna är vilken betydelse som vid prövningen av frågan om expropriation skall tillmätas den enskilde markägarens förutsättningar, intresse och vilja att medverka i samhällsutbyggnaden. Med anledning härav vill jag hänvisa till vad jag tidigare har anfört om att kommunerna bör ha företrädesrätt till mark som behövs för samhällsbyggnadsändamål. Av denna allmänna princip följer att markägarens förhållanden inte kan få tillmätas någon avgörande vikt i sammanhanget. Även om denne är beredd att själv exploatera marken på avsett sätt bör alltså kommunen ges tillstånd till expropriation. Detta framgår av den från förköpslagen hämtade regeln.

Utredningens förslag innehåller en särskild regel som gäller expropriation för tätbebyggelseändamål i fråga om tätbebyggd mark. Förslaget anger i det avseendet som förutsättning att marken inom överskådlig tid kommer att beröras av byggnads- eller anläggningsåtgärder som är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt eller att det till främjande av planmässigt byggnadsskick eller av annan därmed jämförlig orsak är angeläget att kommunen får rådighet över marken. Utredningen har i sina motiv preciserat uttrycket överskådlig tid som avseende ett à två decennier. Jag kan i och för sig godta denna bestämning som en allmän riktlinje för bedömningen av vad som skall anses som överskådlig tid. Är det fråga om mycket omfattande saneringar för vilka det redan finns väl konkretiserade planer bör det emellertid vara möjligt att expropriera även om marken kommer att beröras av åtgärderna först sedan mer än två decennier har förflutit. Om bestämmelserna utformas på detta sätt och i enlighet med vad jag senare skall föreslå beträffande värdestegringsexpropriation blir de nuvarande bestämmelserna i 44 § och 45 § första och andra styckena BL överflödiga eftersom de kommer att täckas av bestämmelserna i ExL. Jag vill därför instämma i utredningens förslag att nämnda lagrum skall upphävas. Även utan särskilt stadgande är det, som framgår av vad utredningen anfört om partiellt in- språktagande av fast egendom (SOU 1969: 50 s. 55), möjligt att i framtiden begränsa expropriation för plangenomförande till att avse byggnad för nedrivning.

I fråga om expropriation av tätbebyggd mark har kommunerna ibland anledning att själva ålägga sig en viss återhållsamhet. Jag tänker härvid på att en kommun, om det kan ske utan större olägenheter för pla-

nering och samhällsbyggnad, i görligaste mån undviker att ta i anspråk mark som är bebyggd med egnahemsfastigheter. Det ligger i sakens natur att sådan hänsyn tas och bör tas även i framtiden i samma omfattning som nu.

Vad härefter angår frågan om en särskild regel om expropriation för tomträttsupplåtelse vill jag till en början understryka att tomträttsinstitutet är ett utomordentligt värdefullt hjälpmedel för den kommunala markpolitiken, bl. a. genom att det öppnar möjlighet att förbehålla det allmänna en rimlig del av markvärdestegringen. I enlighet med vad som anfördes i prop. 1967: 100 bör kommunerna i regel hellre upplåta bebyggelsemark med tomträtt än sälja den. Tomträttsinstitutets betydelse bör på sätt utredningen förordar komma till uttryck i bestämmelserna om expropriation för tätbebyggelseändamål. En förutsättning även för tomträttsexpropriation bör vara att expropriationen avser mark som med hänsyn till den framtida utvecklingen krävs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordningar. I fråga om kravet på bevisning om markbehovet anser jag i likhet med utredningen att det i regel bör vara tillräckligt att kommunen förklarar sig ha för avsikt att upplåta marken med tomträtt.

I enlighet med utredningens förslag bör expropriation för tätbebyggelseändamål få genomföras endast till förmån för kommun och avse egendom som är belägen inom kommunens eget område eller inom området för det kommunblock som kommunen eller dess huvuddel tillhör. Detta överensstämmer med vad som gäller enligt förköpslagen. Vidare anser jag anledning saknas att ge kommun inom kommunblock vetorätt beträffande annan kommuns expropriation inom dess område. Att den kommun inom vars område marken är belägen skall höras i ärendet är självklart.

Den föreslagna regeln om expropriation för tätbebyggelseändamål bör ersätta nuvarande bestämmelser i 1 § första stycket 16 ExL. Där emot synes det mig inte lämpligt att vid den partiella reform som det nu är fråga om upphäva den särskilda expropriationsregeln i punkt 7, vilken tar sikte på situationer av mycket speciell typ.

De nu behandlade reglerna om expropriation av tätbebyggd mark avser situationer då bebyggelsen skall mer eller mindre omdanas och t. ex. fastighetsindelningen eller fastigheternas omfattning förändras. De avser däremot inte att tillgodose det från vissa remissinstanser framförda önskemålet att kunna expropriera enstaka bostadsfastigheter av det skälet att de är i påtagligt behov av förnyelseåtgärder. Genom den nyligen genomförda lagstiftningen om tvångsförvaltning av vanvårdade bostadsfastigheter och den samtidigt därmed införda regeln om expropriation av sådana fastigheter har möjligheterna att ingripa i dessa fall vidgats avsevärt och jag anser det inte nödvändigt att i detta sammanhang föreslå några ytterligare bestämmelser i sådant syfte.

4.2.2 *Expropriation för kulturella ändamål.* Både ExL och BL innehåller vissa bestämmelser till skydd för sådan fast egendom som är värdefull från kulturell eller historisk synpunkt. Enligt 1 § första stycket 12 ExL får expropriation sålunda äga rum för att bevara kulturhistoriskt synnerligen märklig bebyggelse eller synnerligen märklig fast fornlämning som inte kan tryggas på annat sätt eller för att bereda erforderligt utrymme däromkring. Med stöd av 44 a § BL kan under vissa förutsättningar inlösen ske av mark inom eller i omedelbar närhet av område med äldre bebyggelse som det av historiska eller kulturhistoriska skäl är angeläget att hålla i värdigt skick.

Utredningen anser att de nämnda bestämmelserna bärs upp av starka behov men att det inte är lämpligt att expropriationsbefogenhet för dessa skilda men närbesläktade ändamål skall behöva grundas på regler i olika lagar. Utredningen föreslår därför att bestämmelserna placeras i ett och samma lagrum i AExL. Mot förslaget att på det angivna sättet sammanföra lagreglerna har någon kritik inte förts fram. Däremot har vissa remissinstanser ansett det angeläget att ytterligare stärka skyddet för sådana kulturella ändamål som avses i bestämmelserna.

Jag har tidigare föreslagit att reglerna i 44 och 45 §§ BL om inlösen efter prövning av Kungl. Maj:t skall upphävas och ersättas med bestämmelser i 1 § ExL. Därefter återstår i BL endast ett fall där det ankommer på Kungl. Maj:t att besluta om inlösen, nämligen det som avses i 44 a §. Som utredningen har framhållit sammanfaller tillämpningsområdet för denna bestämmelse till stor del med 1 § första stycket 12 ExL. Vägande skäl talar därför för att sammanföra de båda bestämmelserna till ett lagrum i ExL.

Utredningen har efter en jämförelse mellan ordalagen i 1 § första stycket 12 ExL och 44 a § BL ansett sig kunna slå fast att de uttryck som motsvarar varandra i de båda bestämmelserna har i stort sett samma innebörd. När det gäller expropriationsområdets avgränsning och de speciella regler som finns av hänsyn till enskilda intressen föreligger dock vissa skiljaktigheter i sak. Enligt ExL får expropriationen avse den mark där själva bebyggelsen står samt de områden som behövs däromkring. Expropriation enligt 44 a § BL kan också omfatta sådan närbelägen mark som har väsentlig nytta av de i paragrafen avsedda saneringsåtgärderna. Denna regel har nära samband med frågan om värdestegringsexpropriation. Jag återkommer senare till denna fråga och har för avsikt att föreslå att allmänna regler om sådan expropriation införs. Om detta förslag godtas behövs ingen annan regel om expropriationsområdets avgränsning än den som gäller enligt ExL. Vad härfter angår begränsningarna i bestämmelserna av hänsyn till enskilda intressen så gäller enligt regeln i ExL att inlösen får ske bara om bebyggelsen inte kan tryggas på annat sätt än genom expropriation och enligt bestämmelsen i BL att skälig hänsyn skall tas till markägarens önskemål att

förena sig med staden om de åtgärder som skall utföras och till hans utfästelser att bidra till dem. Som utredningen framhåller torde vid ett sammanförande av reglerna de nu nämnda villkoren inte särskilt behöva omnämnas i lagtexten.

Mot bakgrund av det nu anförda anser jag att utredningens förslag är lämpligt och bör genomföras. Bestämmelserna i 44 a § har nära anknytning till de regler i BL om inlösen för genomförande av stadsplan som föreslås bli upphävda och ersatta av bestämmelser i ExL. De föreslagna nya reglerna om expropriation för tätbebyggelseändamål synes ge tillräckliga möjligheter att beakta de planintressen som f. n. tillgodoses genom 44 a § BL. Jag föreslår att denna paragraf upphävs och att i 1 § första stycket 12 ExL föreskrivs att expropriation får äga rum för att bevara historiskt eller kulturhistoriskt märklig bebyggelse eller märklig fast fornlämning eller för att bereda erforderligt utrymme däromkring.

Frågan om mer vidsträckta möjligheter till expropriation för kulturella ändamål synes mig inte böra tas upp i detta sammanhang. Denna fråga får prövas i samband med den allmänna översyn av reglerna om expropriationsändamålen som avses ske på grundval av utredningens betänkande.

Jag instämmer i vad utredningen har anfört om att det inte finns tillräckliga skäl vare sig att ge riksantikvarien exklusiv rätt att väcka fråga om expropriation eller att genom uttrycklig bestämmelse i lagen ange vilka subjekt som skall kunna beviljas expropriationstillstånd. Jag föreslår därför att nuvarande bestämmelser i 108 § andra stycket ExL upphävs.

4.2.3. Värdestegringsexpropriation. Det är en angelägen uppgift för samhällets markpolitik att med olika medel bidra till att prisstegringen på mark dämpas och att värdestegringsvinster som har uppkommit genom det allmännas insatser kommer samhället till godo. Vissa expropriationsrättsliga bestämmelser är direkt inriktade på indragning av oförtjänt markvärdestegring. Här kan särskilt nämnas vissa regler i BL om värdestegrings- och nyttoexpropriation. I samband med att kommun genom zonexpropriation enligt 44 § BL får tillstånd att ta i anspråk mark för större ombyggnadsåtgärder kan kommunen få exproprieras även mark i det omedelbara grannskapet som väntas få väsentligt ökat värde till följd av åtgärderna. Också vid expropriation enligt 44 a § för bevarande av äldre från historisk eller kulturhistorisk synpunkt värdefull bebyggelse föreligger rätt till inlösen av närbelägen mark under liknande förutsättningar. De senaste viktiga lagstiftningsåtgärderna på detta område utgörs av den år 1967 genomförda lagstiftningen om kommunal förköpsrätt till tätbebyggelsemark samt de samma år vidtagna ändringarna i tomträttslagstiftningen och reglerna om beskattning av realisations-

vinster och jordstyckningsrörelse. I detta sammanhang kan också erinras om att kommunernas resurser att föra en aktiv markpolitik har stärkts genom ökade lånemöjligheter vid markförvärv för samhällsbyggnadsändamål och för tomträttsupplåtelse.

De nya regler jag föreslår om expropriation för tätbebyggelseändamål skall göra det möjligt för kommunerna att förvärva mark på ett tidigt stadium. En markpolitik varigenom kommunerna konsekvent utnyttjar denna möjlighet och i samband därmed upplåter mark med tomträtt kommer otvivelaktigt att utgöra ett viktigt medel för att hos samhället bevara den markvärdestegring som dess egen utveckling föranlett. Jag avser vidare att föreslå att reglerna om ersättning vid expropriation utformas på sådant sätt att de får en dämpande effekt på markvärdestegringen. Även om dessa förslag genomförs finns det emellertid behov av ett självständigt instrument med vars hjälp det allmänna kan tillgodosöka sig värdestegring som beror på samhällets egna insatser. Utredningen anvisar ett sådant instrument i form av en särskild bestämmelse om värdestegringsexpropriation. Om staten eller kommun skall vidta byggnads- eller anläggningsåtgärder, som är av sådan beskaffenhet att de kan föranleda expropriation enligt någon av reglerna i den föreslagna AExL, och det med skäl kan antas att åtgärderna medför väsentligt ökat värde för egenom i områdets omedelbara närhet eller annars avsevärt ökar möjligheterna att utnyttja sådan egendom kan enligt förslaget Kungl. Maj:t medge expropriation av egendomen. Expropriation får dock ske bara om det är skäligt med hänsyn till kostnaderna för åtgärderna och till övriga omständigheter.

Bland remissinstanserna råder i stort sett enighet om att samhället som en kompensation för sina nedlagda kostnader inom samhällsplaneringen och samhällsbyggandet bör i möjligaste mån få åtnjuta den värdestegring på mark som blir en följd av dessa åtgärder. Förslaget om värdestegringsexpropriation har därför mottagits i huvudsak positivt av remissinstanserna. Den kritik som har förts fram går i huvudsak ut på att en värdestegringsexpropriation skulle drabba fastighetsägarna ojämnt och att institutet saknar nämnvärd självständig betydelse vid sidan av främst reglerna om tätbebyggelseexpropriation. En remissinstans föreslår att mera markanta värdestegringsfall skall lösas med s. k. bettermentsbidrag som alternativ till expropriation. En annan remissinstans anser att kraven på sannolikheten för en värdeökning bör formuleras strängare än som har skett och att expropriaten i särskilda fall bör ha rätt att i framtiden påfordra återlösen.

För egen del är jag positiv till de tankegångar som bär upp förslaget om värdestegringsexpropriation. Vad gäller frågan om bettermentsbidrag är det obestridligt att ett sådant system har vissa fördelar. Bidragskyldigheten drabbar fastighetsägarna lika och systemets effektivitet är inte beroende av samhällets ekonomiska resurser. De former för better-

mentsbidrag som hittills har prövats har emellertid visat sig vara synnerligen svårhanterbara. Jag har därför på detta stadium inte velat föreslå regler om bettermentsbidrag. Inom ramen för ExL kan emellertid problemen delvis lösas med ett expropriationsinstitut av den typ som utredningen förordar. Detta utgör f. ö. inte någon principiell nyhet på expropriationsrättens område. Regler av motsvarande innebörd finns redan för vissa fall i BL och förslaget om värdestegringsexpropriation innebär som utredningen framhåller i själva verket enbart ett fullföljande av de tankegångar som bär upp dessa regler. Eftersom jag i likhet med utredningen föreslår att de nuvarande bestämmelserna i BL skall upphävas och då några avgörande invändningar inte synes kunna resas mot utredningens förslag vill jag mot bakgrund av det nu anförda tillstyrka att det genomförs.

Det är visserligen möjligt att en regel om värdestegringsexpropriation inte kommer att tillämpas i någon större utsträckning. Regeln kan emellertid få avsevärd betydelse genom sin blotta existens som grundval för förhandlingar mellan det allmänna och fastighetsägaren. Denne bör kunna freda sig från expropriation genom att frivilligt ersätta samhället för den markvärdestegring som kan beräknas uppstå till följd av det allmänns insatser. En sådan lösning kan ofta förefalla lämplig exempelvis då en ny väg dras fram och betydande värdestegring därigenom uppkommer på kringliggande mark. Eftersom syftet med värdestegringsexpropriation endast skall vara att det allmänna skall tillgodogöras markvärdestegringen bör expropriation i regel kunna undvikas när fastighetsägaren har erbjudit sig att betala en skälig ersättning för den förmögenhetsökning som följer av det allmänns åtgärder. Det nu sagda innebär att bestämmelsen om värdestegringsexpropriation skulle få en funktion liknande reglerna för markexploatörsfall i 70 och 73 §§ BL.

Beträffande den närmare utformningen av regeln kan jag i stort sett ansluta mig till utredningens förslag. De åtgärder vilkas värdeförhöjande effekt medför expropriationsbefogenhet bör vara av sådan art att expropriation i och för sig skulle kunna användas för deras genomförande. Däremot bör det inte krävas att själva arbetsområdet faktiskt har förvärvats genom expropriation. Likaså bör det vara utan betydelse om arbetsområdet innehas med äganderätt eller med en begränsad rätt. Expropriationsbefogenheten bör bara gälla sådana fall då värdestegringen eller nyttoeffekten av det allmänns åtgärder är av mera betydande omfattning. Eftersom syftet med expropriationen skall vara att tillgodoföra samhället väntad värdestegring bör expropriationsbefogenheten inträda på ett tidigt stadium, redan innan de värdeförhöjande åtgärderna har vidtagits. Som utredningen framhåller måste dock en förutsättning för expropriationstillstånd vara att planläggningen av dessa åtgärder har nått så långt att det står klart att de kommer att genomföras. Någon de-

taljredovisning bör inte krävas. Det är dock nödvändigt att åtgärdernas art och omfattning redovisas i stora drag så att tillståndsprövningen kan bygga på en någorlunda säker uppfattning om den effekt åtgärderna får på kringliggande mark.

För att lagregeln inte skall leda till stötande resultat i enskilda fall bör krävas att expropriation ter sig skälig med hänsyn till kostnaderna för åtgärderna och övriga omständigheter. Vid denna skälighetsprövning kan bl. a. beaktas att expropriaten har erbjudit sig att betala ut ersättning motsvarande värdestegringen. En speciell situation föreligger då samhället i särskild ordning uppbär bidrag av markägaren till kostnaderna för viss åtgärd. Främst åsyftas här gatukostnader. Sådan bidragskyldighet medverkar till att värdestegringen regelmässigt blir av begränsad omfattning. Dessa situationer torde därför normalt komma att falla utanför regelns tillämpningsområde.

Utredningen diskuterar närmare om inte bestämmelsen om värdestegringsexpropriation borde av rättviseskäl kompletteras med föreskrifter om skyldighet för samhället att i en eller annan form utge kompensation till sådana markägare i grannskapet för vilka ett expropriationsföretag har värdesänkande effekt. I likhet med utredningen anser jag emellertid att frågan om sådan kompensation bör liksom f. n. lösas genom bestämmelser i speciallagstiftningen för det verksamhetsområde som det är fråga om. Jag vill i detta sammanhang erinra om att frågor om s. k. grannskapsstörande verksamhet numera regleras genom miljöskyddslagen.

I anledning av att en remissinstans har väckt frågan om rätt till återlösen i vissa fall vill jag påpeka att ExL:s nuvarande regler om återlösen är formulerade på sådant sätt att de inte torde bli tillämpliga vid värdestegringsexpropriation. Jag anser inte att det finns anledning att nu ändra dessa regler. Frågan om återlösningsregler kommer att tas upp vid den fortsatta behandlingen av utredningens förslag.

4.3. Expropriationsersättningen

4.3.1. *Allmänna synpunkter.* Som utgångspunkt för behandlingen av frågor om ersättning vid expropriation har i förarbetena till ExL uppställt den principen att expropriatens förmögenhetsställning efter expropriationen bör vara densamma som om någon expropriation inte hade ägt rum. Å ena sidan kan expropriaten i enlighet härmed med fog kräva att inte bli drabbad av ekonomisk förlust till följd av att hans egen- dom behöver tas i anspråk för att tillgodose ett allmänt intresse. Å andra sidan har den exproprierande ett lika befogat anspråk på att inte behöva betala för sådana värden som tillskapats genom hans egna insatser. Det finns inte någon anledning att tillämpa så generösa ersättningsregler att expropriaten genom expropriationen och expropriationsändamålets genomförande gör ekonomisk vinning.

Det har tidigare funnits en benägenhet att i ersättningsfrågor se mera till expropriatens än till den exproprierandes intressen. Expropriationsrättens ersättningsregler var i ett äldre skede utformade på ett sätt som klart gynnade den förre på den senares bekostnad. Detta torde bottna i att expropriation har betraktats som ett extraordinärt och från rättvisesynpunkt tvivelaktigt ingrepp i den enskilda äganderätten. Ett sådant betraktelsesätt ter sig numera helt otidsenligt och är främmande för en modern syn på förhållandet mellan enskilda och allmänna intressen när det gäller markanvändningen. Vid skilda tillfällen har också lagändringar genomförts i syfte att motverka sådan tillämpning av ersättningsreglerna som leder till överkompensation. Trots detta har från flera håll omvitnats att expropriationsersättningarna alltjämt ofta bestäms till högre belopp än vad som är skäligt. Det är bl. a. på kommunalt håll en utbredd uppfattning att expropriation är en ekonomiskt ofördelaktig förvärvsform. Detta har i vissa fall lett till att kommunerna inriktat sin planering på områden som kunnat förvärfvas utan expropriation, trots att andra områden skulle vara lämpligare från plansynpunkt. En sådan ordning är uppenbart otillfredsställande.

Höga expropriationsersättningar är ogynnsamma från allmän synpunkt inte bara därigenom att de medför stora påfrestningar på den exproprierandes ekonomi och leder till ovidkommande hänsyn i planerings-sammanhang. De får också återverkningar i fråga om den allmänna prisnivån på mark och bidrar till att skruva upp denna på ett från samhällsekonomisk synpunkt olyckligt sätt. I den mån höga markvärden grundas på spekulation i ökad avkastning på grund av förväntad ändrad markanvändning försvåras också ett rationellt utnyttjande av marken för jord- och skogsbruk eller liknande ändamål i dagsläget. Markvärdestegringen, särskilt i och i närheten av tätorterna, har länge utgjort ett allvarligt problem som det har varit svårt att komma till rätta med. Mot bakgrund härav är det minst sagt otillfredsställande om ersättningar vid expropriation bestäms på ett sätt som innebär att denna värdestegring inte bara godtas utan t. o. m. uppmuntras. Det finns i stället anledning att försöka utforma expropriationsreglerna så att de dämpar markvärdestegringen. Denna beror till stor del på förväntningar om sådan ändring i fråga om markens användning som leder till att dess avkastning ökar. Dessa ändringar är till stor del avhängiga av det allmännas insatser med planering o. d. Stora fördelar skulle vinnas om ersättningsreglerna kunde ges sådan utformning att möjligheterna att få ersättning för detta slags förväntningsvärden går förlorade. Över huvud taget är det ett angeläget önskemål att den exproprierande vid expropriation för allmänt ändamål inte skall behöva ersätta värden som har uppstått till följd av samhällets egna insatser genom planerings- och investeringsverksamhet. Utredningen har lagt fram vissa förslag i denna riktning, vilka jag återkommer till längre fram.

En förutsättning för att ersättningsreglerna i ExL skall ge expropriationen full ersättning utan att kommunen för den skull tvingas ersätta några förväntningsvärden är att reglerna får ett starkt inflytande på prisbildningen i den fria marknaden. För detta fordras i sin tur att expropriation vid en realistisk bedömning framstår som ett alternativ man måste räkna med. Härför krävs att kommunerna bedriver en framsynt och effektiv markpolitik. En sådan politik bör givetvis i första hand genomföras genom frivilliga förvärv. Expropriationsmöjligheten bör dock tillgripas när det inte går att på annat sätt komma över marken till ett pris som svarar mot den ersättning som skulle bli bestämd vid tillämpning av de föreslagna ersättningsreglerna.

Det möter enligt min mening inte några betänkligheter från rättssäkerhetssynpunkt att införa ersättningsregler i ExL som innefattar en mera rimlig avvägning mellan enskilda och samhälleliga intressen än de nuvarande, under förutsättning att reglerna inte ges retroaktiv verkan. Ersättningsreglerna bör hindra att sådana värden på mark som beror på spekulation uppkommer och ersätts i framtiden. De bör däremot inte utformas så att ersättning inte kommer att utgå för värden som på grund av gällande lagstiftning redan föreligger.

Expropriation kan äga rum under vitt skilda förhållanden med starkt varierande värderingsförutsättningar och värderingsmöjligheter. Som exempel kan nämnas å ena sidan expropriation för tätbebyggelseändamål i ett starkt expansivt område med hastigt stigande fastighetspriser och å andra sidan expropriation för allmän väg eller kraftledning i en avfolkningsbygd där markvärdena sjunker. Även om den exproprierande som regel är staten eller kommun kan i vissa fall expropriation beviljas till förmån för ett enskilt rättssubjekt. Ersättningsreglerna bör utformas så att de passar för alla skilda typer av situationer.

Med hänsyn till de stora olikheter som kan föreligga mellan skilda expropriationsfall är det varken möjligt eller lämpligt att i lagen närmare precisera de metoder som skall användas vid ersättningsberäkning. Lagens regler bör ges en allmän utformning och ta sikte på att ange vad som skall ersättas eller med andra ord målet för ersättningsberäkningen. Det får ankomma på de tillämpande organen att avgöra vilka metoder som i det enskilda fallet bör användas för att nå det uppställda målet. Jag vill också erinra om ersättningsreglernas samband med reglerna om förfarandet i expropriationsmål. Förfarandebestämmelserna skall inte behandlas i detta sammanhang, men vid utformningen av ersättningsreglerna bör beaktas att dessa inte onödigtvis motverkar strävanden att få till stånd ett snabbt och koncentrerat förfarande. Inte minst viktigt är att utformningen blir sådan att frivilliga uppgörelser främjas.

Efter dessa allmänna synpunkter övergår jag till en fråga som har tilldragit sig stor uppmärksamhet, nämligen fördelningen av bevis-

börda n i expropriationsmål. Det förekommer ofta att parternas ståndpunkter i en värderingsfråga skiljer sig väsentligt från varandra och att utredningen i målet inte ger något klart stöd för endera ståndpunkten. Det ligger f. ö. i sakens natur att det ofta är svårt att få fram övertygande bevisning i frågor av denna typ. Det problem som då inställer sig är om domstolen skall fastställa ersättningen till belopp som faller i den övre eller i den nedre delen av marginalen eller om den bör stanna för ett medelvärde.

Frågan om bevisbördan inom expropriationsrätten behandlades utförligt vid 1949 års reform av ExL. Lagrådet anförde att där lika goda skäl föreligger för visst högre och för visst lägre belopp det högre bör dömas ut. Om verkliga värdet inte kan fastställas exakt eller om osäkerhet råder om detta borde enligt lagrådet bevisbördan åvila den exproprierande. Samma uppfattning beträffande tveksamma fall redovisade andra lagutskottet i sitt utlåtande som godtogs av riksdagen.

Utredningen erinrar om att domstolarna tidigare i skadeståndsmål ofta visade stor återhållsamhet när det gällde att bestämma ersättningsbeloppens storlek. Om inte full bevisning kunde förebringas till stöd för ett yrkat belopp utdömdes endast ett lägre belopp. Mot denna bakgrund var det enligt utredningen naturligt att ha specialregler för expropriationsmål. Numera brukar emellertid domstolarna i skadeståndsmål efter skälighetsprövning döma ut ett belopp, som erfarenhetsmässigt och med hänsyn till förekommande omständigheter i målet kan antas täcka skadan. Till stöd härför åberopas bestämmelsen i 35 kap. 5 § rättegångsbalken. Denna ger domstolen befogenhet att uppskatta skadan till skäligt belopp när full bevisning inte alls eller endast med svårighet kan föras. Med den utveckling som sålunda har skett på skadeståndsrättens område torde det enligt utredningen inte längre finnas några skäl för en regel om att bevisvärderingen i expropriationsmål skall vara mera generös mot den ersättningsberättigade än i skadeståndsmål. Reglerna bör i båda fallen gå ut på att ersättningen skall så nära som möjligt motsvara den faktiska förlusten. Utredningen anser därför att de nyss redovisade uttalandena av lagrådet och andra lagutskottet i anslutning till 1949 års reform inte är adekvata uttryck för en modern syn på hithörande frågor. Utredningen förordar i stället att parterna skall anses principiellt likställda i bevisningshänseende.

Utredningens uttalanden om bevisbördan i expropriationsmål har fått ett blandat mottagande vid remissbehandlingen. Ett flertal remissinstanser — främst sådana som kan sägas företräda de exproprierandes intressen — tillstyrker förslaget i sak. Några ifrågasätter om inte de föreslagna principerna bör införas i lagtexten. Andra remissinstanser, däribland de båda domstolar som har yttrat sig, anser att gällande regler leder till godtagbara resultat om de tillämpas på rätt sätt. De kritiska remissinstanserna gör bl. a. gällande att den exproprierande ofta har ett

väsentligt mer omfattande utredningsmaterial till sitt förfogande än expropriaten och dessutom har större möjligheter att få fram utredning genom offentliga organ, t. ex. lantmäteriet. Vidare påpekas att det i regel är den exproprierande som väljer tidpunkten för rättegången med de fördelar detta innebär i fråga om möjligheterna att bedriva utredningsarbetet. Motparten kan med hänsyn till kostnaderna ofta inte ens påbörja detta arbete före stämningen och befinner sig därför i ett processuellt underläge.

Remisskritiken ger inte något entydigt svar på frågan hur de uttalanden om bevisbördan som lagråd och lagutskott gjorde i 1949 års lagstiftningsärende har påverkat domstolarnas handlande. Det har emellertid förekommit att domstolar i tveksamma fall har dömt till expropriatens förmån då den exproprierande inte har kunnat direkt motbevisa dennes t. o. m. mycket löst grundade påståenden. Det säger sig självt att en sådan princip kan leda till stötande resultat.

Som utredningen framhåller torde domstolarna i skadeståndsrättsliga mål numera inte längre ställa upp krav på full bevisning för skadans storlek för att döma ut ett visst ersättningsbelopp. Saknas tillförlitlig utredning bestäms ersättningen efter en skälighetsuppskattning. Härvid bygger domstolen sitt ställningstagande på den erfarenhet den har av liknande mål och på det material parterna tillfört det aktuella målet. Detta talar för att samma bevisregler bör kunna tillämpas i expropriationsmål som i skadeståndsmål. Häremot kan visserligen invändas att den exproprierande har större möjligheter att förfoga över utredningsmaterial än expropriaten. Svårigheterna för expropriaten att få fram material bör dock inte överdrivas, särskilt som denne i princip inte behöver betala utredningskostnaderna i första instans och under vissa omständigheter inte heller i högre rätt. Jag avser f. ö. att föreslå att expropriatens ställning i detta hänseende ytterligare förstärks genom införande av en möjlighet att få förskott på rättegångskostnad.

Med hänsyn till det nu anförda anser jag att de förut nämnda uttalandena av lagrådet och lagutskottet inte längre bör vara vägledande vid bevisvärderingen i expropriationsmål. I stället bör i sådana mål samma principer gälla som i skadeståndsrättsliga mål. Någon uttrycklig bestämmelse härom i lagen synes mig inte behövlig. Jag anser mig kunna utgå från att domstolarna även utan en sådan bestämmelse kommer att följa de sålunda angivna principerna.

Det sagda innebär att en viss bevisbörda alltid kommer att ligga på den som framställer ett yrkande i målet. Något mått av utredning skall alltid krävas för bifall till yrkandet. Hur stark bevisning som skall behövas blir beroende av olika faktorer. En fråga som härvid får stor betydelse är vilken av parterna som har de största möjligheterna att förebibring bevisning. Om det exempelvis gäller att värdera en rörelseskada måste det åligga expropriaten att tillhandahålla utredning om tillgångar,

omsättning etc. i rörelsen. Är det fråga om att bestämma värdet på en byggnad som den exproprierande efter förhandstillträde har låtit riva kan kravet på bevisning från expropriatens sida däremot i regel inte sättas särskilt högt, utan dennes uppgifter om byggnadens beskaffenhet torde få godtas om de inte i och för sig förefaller osannolika eller motsägs- av utredningen i målet. Några allmänna regler om vilka beviskrav som skall gälla i olika situationer kan inte uppställas, utan det får överlämnas till rättstillämpningen att avgöra detta från fall till fall efter allmänna överväganden.

Även med den mest fullständiga utredning är det ofta inte möjligt att komma fram till ett bestämt värde utan endast till vissa gränser inom vilka värdet skall ligga. Situationen i expropriationsmål är med andra ord inte sällan sådan som avses i 35 kap. 5 § rättegångsbalken, dvs. att full bevisning inte alls eller endast med svårighet kan föras om skadans storlek. Domstolen skall då med stöd av nämnda lagrum uppskatta skadan till skäligt belopp. I så fall ställs inte frågan om bevisbördan på sin spets, utan graden av sannolikhet för de påståenden som har framställts från ömse håll får beaktas i samband med den uppskattning som domstolen gör. Målet bör vara att på grundval av den förebragta utredningen nå fram till en ersättning som så nära som möjligt motsvarar den verkliga ekonomiska förlusten.

Från vissa remissinstanser har efterlysts bestämmelser om ökad processledning från domstolens sida i syfte att få fram fullständig utredning i de fall sådan inte föreligger. Det är troligt att fördelar skulle stå att vinna genom reformer i sådan riktning. Detta är dock en fråga som närmast hänger samman med förfarandet i expropriationsmål. Reglerna om förfarandet kommer emellertid inte att tas upp i detta sammanhang. Jag vill dock framhålla att vissa möjligheter redan finns för domstolen enligt 35 kap. 6 § rättegångsbalken att självant föranstalta om bevisning. Frågan får ägnas uppmärksamhet under det fortsatta utredningsarbetet rörande expropriationsrätten.

I ExL har gjorts en uppdelning av expropriationsersättningen i tre ersättningsarter, löseskilling, ersättning för skada på restfästighet och ersättning för annan skada (personlig skada). Det egentliga motivet till uppdelningen torde enligt utredningen vara att olika regler gäller för ersättningsarterna i fråga om hänsyn till s. k. företagsskada, om avräkning av nytta mot skada samt om inteckningshavares rätt till expropriationsersättningen. Utredningen förordar att uppdelningen på tre ersättningsarter bibehålls och pekar bl. a. på att den är ägnad att tvinga fram klarhet i parternas yrkanden och domstolarnas motiveringar samt att den skapar förutsättningar för att domarna skall kunna tjäna till ledning vid frivilliga uppgörelser om senare förvärv av andra objekt. Jag delar utredningens bedömning och föreslår alltså att uppdelningen på tre ersättningsarter bibehålls i lagen. De bör betecknas löseskilling,

ersättning för fastighetsintrång samt annan ersättning. Jag återkommer senare till frågan om vad som skall inrymmas under de olika arterna. Jag får då också anledning att diskutera gränsdragningen mellan dem. I detta sammanhang vill jag endast framhålla att det inte är meningen att skador skall kunna föras över från den ena ersättningsarten till den andra. En skada som inte ersätts genom löseskillning eller ersättning för fastighetsintrång, trots att den är av en typ som är hänförlig till någon av dessa ersättningsarter, skall alltså inte heller kunna kompenseras genom annan ersättning.

4.3.2. Löseskillning. Enligt ExL skall löseskillningen för fastighet som exproprieras motsvara fastighetens värde med hänsyn särskilt till ortens pris och fastighetens avkastning. Bestämmelsen ger alltså anvisning om vilka metoder som i första hand skall användas vid värderingen. Utredningen förordar att denna regel ersätts med en bestämmelse som inte innehåller något uttalande angående värderingsmetodikerna utan i stället anger vad som skall ersättas genom löseskillning. Bestämmelsen bör utformas så att löseskillningen för likartade objekt blir likvärdig och att sådana omständigheter som medför att en fastighet har större värde för den ene ägaren än för den andre beaktas först vid bestämmande av personlig ersättning till fastighetsägaren. Syftet med värderingen skall vara att bestämma det pris som en fastighet av ifrågavarande art sannolikt skulle betinga om den bjöds ut till försäljning i allmänna marknaden. Det värde som kommer fram vid en sådan beräkning kallar utredningen **m a r k n a d s v ä r d e**.

Utredningens förslag om marknadsvärdet har i allmänhet godtagits vid remissbehandlingen. Däremot har viss kritik riktats mot en del av utredningens uttalanden om de principer som bör vara vägledande vid fastställande av marknadsvärdet.

Jag delar utredningens uppfattning att reglerna om löseskillning nu bör utformas så att de anger vad som skall ersättas eller med andra ord målet för värderingen utan att precisera vilka metoder som skall användas för att nå detta mål. Genom en sådan utformning av lagen markeras klarare syftet med expropriationsersättningen, samtidigt som domstolarna får större frihet att för varje särskilt fall utnyttja de värderingsmetoder som med största sannolikhet leder till rättvisande resultat. Vad som skall ersättas genom löseskillningen bör som utredningen föreslår i princip vara fastighetens marknadsvärde, dvs. det pris fastigheten sannolikt skulle betinga vid försäljning i den allmänna marknaden. Principen behöver emellertid, som jag tidigare antytt och strax närmare skall utveckla, för vissa fall modifieras bl. a. för att en kommun, som exproprierar fastighet för tätbebyggelseändamål, inte skall få betala för en värdeökning som kommunen själv åstadkommit och som har samband med tätbebyggelseutvecklingen. I likhet med utredningen an-

ser jag att man vid värderingen inte skall ta hänsyn vare sig till den exproprierandes särskilda intresse att förvärva fastigheten eller till att fastigheten kan vara svår att sälja på den allmänna marknaden på grund av att expropriation är aktuell. Några uttryckliga föreskrifter härom kan inte anses behövliga.

En ersättningsregel som vilar på principen om rätt till ersättning för fastighetens marknadsvärde torde i många fall leda till i stort sett samma resultat som gällande rätt. Den kan dock antas medverka till att utredningen mera direkt kommer att inriktas på att utröna marknadsvärdet, exempelvis genom prisstatistik, och motverka användningen av mer eller mindre omfattande kalkyler med hypotetiskt underlag. Ätminstone i fråga om fastigheter av sådan typ som relativt ofta är föremål för omsättning på marknaden är det naturligt att vid bestämmande av marknadsvärdet fästa avgörande vikt vid prisjämförelser, medan exempelvis avkastningsberäkningar och produktionskostnadsberäkningar huvudsakligen får karaktärer av kontrollfunktioner. Av stor betydelse för valet av värderingsmetod blir naturligtvis vilken utredning som finns tillgänglig. Såsom har framhållits under remissbehandlingen torde det ofta ha mindre betydelse vilken värderingsmetod som används än att underlaget för värderingen är av tillfredsställande kvalitet.

Vid en prisjämförelse som syftar till att få fram ett marknadsvärde måste givetvis beaktas att inte alla fastighetsförsäljningar är lika användbara som uttryck för den fria prisbildningen. Sålunda bör man, i likhet med nuvarande praxis, i regel bortse från förvärv där köpeskillingen i betydande mån har påverkats av andra än marknadsmässiga faktorer, exempelvis släktskap eller andra speciella relationer mellan parterna. I vissa fall kan priset vid en fastighetsförsäljning ha legat på särskilt hög nivå på grund av exempelvis fastighetens speciella lämplighet som underlag för en utvidgning av verksamhet som bedrivs på en grannfastighet. Om ett sådant köp skall läggas till grund för bestämmande av ett marknadsvärde måste korrigering ske med hänsyn till hur de speciella omständigheterna kan antas ha påverkat priset.

Vid prisjämförelser bör man normalt bortse från sådana förvärv som kan ha stått under inflytande av enskild parts mer eller mindre utpräglade monopolställning. I praktiken synes detta främst ha sin betydelse vid enskilt säljarmonopol. Situationen är en annan när marknaden domineras av kommunen, antingen denna uppträder på köpar- eller på säljarsidan. Kommunerna har ett centralt ansvar för tätbebyggelseplaneringen och tätbebyggelsens genomförande och i de gällande riktlinjerna för markpolitiken ingår att kommunerna skall utöva ett starkt inflytande på fastighetsmarknaden i tätbebyggelseregioner bl. a. genom egna markförvärv. Kommunala köp och försäljningar av fastigheter måste därför anses tillhöra den normala marknadsbilden på sådana or-

ter. Om kommunen genom en aktiv markförvärvspolitik har fått ett dominerande inflytande på prisnivån bör detta — såsom också utredningen har framhållit — slå igenom även vid bestämmande av expropriationsersättningen. I en sådan marknad får enstaka försäljningar till annan nivå endast marginell betydelse. Om en sådan försäljning har skett till förhållandevis högt pris, kan detta ofta bero på speciella förhållanden såsom ett aktuellt behov hos köparen att kunna utnyttja på platsen befintliga byggresurser. Prissättningen vid sådana förvärv bör därför inte tillåtas få någon avgörande inverkan på beräkningen av marknadsvärdet i expropriationsmålet.

Det finns enligt min uppfattning inte någon anledning att vid bestämmande av marknadsvärdet gencrellt bortse från sådana förvärv som har skett under expropriationshot eller genom förlikning i ett pågående expropriationsmål. Det måste nämligen förutsättas att parterna vid sådana överenskommelser har utgått från beräkningar rörande den ersättning som skulle kunna påräknas vid expropriation, dvs. i princip marknadsvärdet.

En prisjämförelse torde i regel kunna bygga på material som hänför sig till den ort där den exproprierade fastigheten är belägen. Jämförelser med prisläget i andra orter blir med nödvändighet mera osäkra. Om försäljningar inte alls eller endast i ringa omfattning har förekommit i den aktuella orten kan det dock vara motiverat att undersöka förhållandena i orter av samma karaktär som denna.

Det är givet att man vid en prisjämförelse måste söka beakta skillnaderna dels mellan värderingsobjektet och jämförelseobjekten, dels mellan den tidpunkt till vilken värderingen hänför sig och tidpunkterna för jämförelseköpen. För vissa typer av fastigheter kan det vara svårt att fastställa någon allmän prisnivå. Detta kan bero på fastighetens speciella karaktär eller på där befintliga byggnader och andra anläggningar. Om en fastighet har inrättats för exempelvis en viss typ av industriell verksamhet och försetts med därför avpassade anläggningar kan den ofta ha ett mycket ringa värde för en köpare som inte kan använda den för samma ändamål. I ett sådant fall torde som fastighetens marknadsvärde böra betraktas dess värde som underlag för den industriella verksamheten, om det kan sägas existera någon marknad för sådana fastigheter. Härvid torde värderingen huvudsakligen få bygga på avkastnings- och produktionskostnadskalkyler. Under alla omständigheter måste fasthållas, att löseskillingen, inte minst av hänsyn till inteckningshavarna, måste avse även all egendom som har karaktären av tillbehör till den fasta egendomen. Eventuellt synes värderingen kunna ske på det viset att själva fastigheten åsätts ett visst värde, till vilket läggs realisationsvärdet av tillbehören. Den skada fastighetsägaren lider genom att han nödgas lägga ner eller flytta sin rörelse och som inte kompenseras

genom löseskillingen för den ianspråktaga fasta egendomen får gottgöras i form av annan ersättning.

Liknande resonemang synes kunna föras i vissa andra fall då man svårigen kan tala om ett marknadsvärde. Som exempel kan nämnas vissa typer av vårdanstalter, gudstjänstlokaler och andra samlingslokaler samt anläggningar för militära eller vetenskapliga ändamål. Om det uppskattade marknadsvärdet på fastigheten i sådant fall inte täcker den förlust fastighetsägaren lider, vilken kan anses motsvara hans kostnader för att anskaffa en ny, likvärdig anläggning där verksamheten kan bedrivas i fortsättningen, torde särskild ersättning vid sidan av löseskillingen böra utgå.

Beträffande den tidpunkt till vilken uppskattningen av expropriationsskadan skall hänföras, vilken av utredningen benämns värderingstidpunkt men som jag föredrar att kalla värdet i d p u n k t, finns i gällande lag en regel för det fall att den exproprierande har tagit fastigheten i besittning innan ersättningsfrågan prövas. Vid bestämmande av expropriationsersättningen får då hänsyn inte tas till sådan ändring i fastighetens värde som har uppkommit efter tillträdet. Någon allmän bestämmelse om den tidpunkt till vilken ersättningsberäkningen skall hänföra sig finns däremot inte. På grundval av vissa regler i lagen har emellertid utbildats en fast praxis av innebörd att värderingen hänförs till den tidpunkt då expropriationsmålet slutligt avgörs.

Vid valet av värdetidpunkt i fråga om s. k. personlig ersättning är det enligt utredningen naturligt och nära nog nödvändigt att stanna för en så sen tidpunkt som möjligt eftersom detta medför den säkraste bedömningen. När det gäller att fastställa löseskillning och intrångsersättning anses däremot vissa skäl tala för att förlägga värdetidpunkten tidigare. Det ligger enligt utredningens mening inte i sakens natur att värdetidpunkten måste vara densamma beträffande alla ersättningsarter. För en tidigarelagd värdetidpunkt beträffande löseskillning och intrångsersättning talar bl.a. att den inverkan som själva expropriationen och det företag för vilket expropriation äger rum kan medföra på fastighetsvärdet såvitt möjligt bör hållas utanför beräkningen. Vidare är det ett viktigt önskemål från de exproprierandes sida att värdetidpunkten för löseskillningen sätts så tidigt som möjligt eftersom man endast på detta sätt anses kunna undgå att vid expropriation för genomförande av stadsplan och liknande betala ersättning för den värdeökning som genom planen uppkommer på mark inom planområdet och som alltså beror på kommunens egna åtgärder. Från andra håll har emellertid framhållits att en tidig värdetidpunkt ofta skulle kunna leda till förluster för expropriaterna till följd av förändringar i penningvärdet och att den kan minska fastighetsägarnas intresse för att underhålla och förbättra fastigheterna. Utredningen anser mot bakgrund härav att värdetidpunkten bör förläggas så tidigt som möjligt men att det samtidigt bör

öppnas möjlighet att i skäligen utsträckning kompensera fastighetsägare för mera betydande ändringar i penningvärdet liksom för kostnader som läggs ned på fastigheterna före det faktiska tillträdet.

Utredningens förslag innebär att värderingen skall hänföras till den tidpunkt då expropriationsansökan ges in till Kungl. Maj:t eller, om tillstånd av Kungl. Maj:t inte behövs, då stämningsansökan ges in till expropriationsdomstolen. Har den exproprierande tillträtt fastigheten före den sålunda angivna tidpunkten, skall man i stället räkna med marknadsvärdet vid tiden för tillträdet. Vid värderingen skall dock hänsyn aldrig tas till förhållanden som ligger längre tillbaka i tiden än fem år före den dag då talan om expropriation väcktes vid domstolen. Om det efter värdetidpunkten har inträffat förändringar i penningvärdet skall ersättningen under vissa förutsättningar jämkas med hänsyn härtill. Utredningen anser det knappast nödvändigt att kompensation för penningvärdeförändringar utgår när expropriationsskadan redan i och för sig är bagatellartad. Vidare bör bara mera betydande förskjutningar i penningvärdet beaktas. Hänsyn bör också kunna tas till omständigheter liknande dem som är avgörande för frågan om fördelningen av rättegångskostnader. Som förutsättning för jämkning föreslås därför gälla dels att det har inträffat en mera betydande ändring i det allmänna prisläget, dels att jämkning finnes påkallad. Som lämplig utgångspunkt för beräkningarna anvisar utredningen konsumentprisindex. För att främja fastighetsägarnas intresse av att hålla fastigheten i godtagbart skick även efter det att expropriationsförfarandet har inletts föreslår utredningen vidare att värderingen skall ske med hänsyn till det skick i vilket fastigheten befinner sig när värderingen äger rum, om inte den exproprierande har tillträtt fastigheten tidigare.

Förslaget om värdetidpunkten har fått ett blandat mottagande vid remissbehandlingen. De remissinstanser som närmast företräder de exproprierandes intressen är i allmänhet positivt inställda och framhåller att förslaget underlättar kommunernas planeringsverksamhet och skapar förutsättningar för större offentlighet i planeringen samt att det motverkar oförtjänt markvärdestegring. Från många håll anförs emellertid kritik mot utredningens förslag. Det anses att värdetidpunkt, tillträdes-tidpunkt och betalningstidpunkt så långt som möjligt bör hållas ihop, eftersom det annars kan uppstå risk för att den allmänna principen att ersättningen skall motsvara expropriatens ekonomiska förlust blir åsidosatt. Bl. a. framhålls att den föreslagna regeln innebär att även sådan värdestegring som inte har något samband med expropriationsändamålet kommer den exproprierande till godo. Vidare påpekas att förslaget ger den exproprierande möjlighet att spekulera i prishöjningar och prissänkningar på den andra partens bekostnad, att det leder till att expropriationsersättningarna vid sjunkande fastighetspriser kan komma att överstiga verkliga värdet och att i vissa fall olika värdetidpunk-

ter kan komma att gälla för skilda delar av expropriationsobjektet trots att detta i sin helhet tillträds vid samma tidpunkt. Ytterligare framhålls att det ofta råder sådant samband mellan löseskillingen och fastighetsägarens personliga ersättning att allvarliga olägenheter kan uppstå om dessa båda ersättningsposter skall hänföras till skilda värdetidpunkter. Kritik riktas också mot reglerna om hänsynstagande till fastighetens skick vid värderingstillfället och om kompensation för förändringar i penningvärdet, vilka bl. a. anses medföra avsevärda tillämpningssvårigheter.

Förslaget att fastighetens marknadsvärde skall hänföras till tidpunkten för ansökan om expropriation har enligt min mening den obestridliga fördelen att den värdestegring som beror av det allmännas åtgärder till viss del kommer den exproprierande till godo. Detta är av betydelse framför allt vid expropriation inom tätbebyggda expansiva regioner. Som medel att dämpa prisutvecklingen i sådana regioner och att förbehålla det allmänna den prisstegring som beror på samhällliga insatser har regeln dock sin givna begränsning. Den saknar sålunda tillämplighet på den värdestegring som kan uppstå redan före expropriationsansökningen. Förutsättningar för sådan värdestegring tillskapas ofta genom översiktlig planläggning, t. ex. genom region- eller generalplan. En kommande riksplanering i skilda former kan också skapa grund för värdestegring. Uppenbarligen är det angeläget att även värdestegring av denna natur förbehålls det allmänna. Över huvud taget är det betydelsefullt att främja en sådan ordning att de samhällliga organen öppet kan bedriva planeringsverksamheten utan hänsyn till vem som disponerar marken och utan att i förväg behöva förbereda eventuella markförvärv. En förutsättning härför är att värderingen av marken, för den händelse kommunen vill förvärva denna, kan ske med bortseende från förväntningar i anledning av planeringen. Det betydelsefulla i utredningens förslag om värdetidpunkten ligger däri att det angriper den oförtjänta markvärdestegringens problem genom att sådana värdehöjande faktorer som sammanhänger med tätbebyggelseutvecklingen inte tillåts påverka expropriationsersättningen i den mån de inte förelåg redan vid tidpunkten för expropriationsansökan. Även jag anser att en ordning bör tillskapas enligt vilken värderingen i viss utsträckning grundas på förhållanden i förfluten tid, varigenom de spekulativt betonade med tätbebyggelseutvecklingen sammanhängande värdehöjande faktorerna hindras att slå igenom i expropriationsersättningen. Helst bör man försöka gå längre än utredningen gjort i ansträngningarna att förebygga oförtjänt markvärdestegring. I så fall måste man emellertid angripa frågan med en annan teknik än den utredningen anvisat. Jag återkommer här till i det följande. Värdetidpunkten vid värdering i expropriationsmålet bör enligt min mening behandlas som en från markvärdestegringsproblemet fristående fråga.

F. n. gäller i fråga om värdetidpunkten att värderingen i princip skall hänföras till förhållandena vid tiden för expropriationsmålet slutliga avgörande. En nackdel med den nuvarande ordningen kan synas vara att värdetidpunkten förskjuts vid överklagande. Härav följer att överrätten kan behöva ändra den överklagade domen även då denna bedöms som fullt riktig mot bakgrund av de förhållanden som gällde när den meddelades. Detta skulle kunna stimulera till överklaganden och sålunda motverka önskemålet om största möjliga koncentration av förfarandet. Jag har därför övervägt att införa en regel som knyter värderingen till tiden för handläggningen i första instans. En sådan regel skulle dock ibland kunna leda till otillfredsställande resultat. Regeln skulle sannolikt behöva kombineras med en möjlighet att åtminstone i vissa fall justera värdet med hänsyn till omständigheter som har inträffat efter underrättsförfarandets avslutande. Med hänsyn härtill har jag stannat för att någon ändring f. n. inte bör ske i gällande rätt på denna punkt. Värderingen bör alltså hänföras till förhållandena vid den tidpunkt då expropriationsmålet slutligt avgörs. Om den exproprierande har tagit fastigheten i besittning före denna tidpunkt, bör dock i enlighet med gällande rätt vid värderingen hänsyn inte tas till sådana ändringar som har ägt rum efter tillträdet.

Även om reglerna om värdetidpunkten utformas på det sätt jag förordar aktualiseras frågan om kompensation för ändringar i penningvärdet under den tid som förflyter mellan värdetidpunkten och domen för en speciell situation. Jag tänker på det fallet att förtida tillträde har skett och värderingen alltså skall hänföras till en tidpunkt som kanske ligger långt före domen. Det är ett allmänt intresse att förtida tillträden underlättas, och mot bakgrund härav synes det skäligt att expropriaten inte i sådana fall skall komma i väsentligt sämre ekonomisk ställning än annars. Om det efter tillträdesdagen har inträffat ändring i allmänna prisläget, bör därför enligt min mening ersättningen jämkas med hänsyn härtill. Det bör härvid inte krävas att det är fråga om någon mera betydande ändring i prisläget. Eftersom syftet med regeln skall vara att skydda expropriaten mot oförmånliga ekonomiska konsekvenser av förhandstillträdet bör den vara tillämplig bara vid fall av värdestegring. Om det allmänna prisläget skulle sjunka under mellantiden bör alltså ersättningen inte jämkas med hänsyn härtill. Någon anledning att i lagen direkt ange vilka omräkningsfaktorer som skall tillämpas synes inte föreligga. Jag delar utredningens uppfattning att konsumentprisindex i regel kan vara en lämplig utgångspunkt för beräkningarna. Skulle förskott på expropriationsersättningen ha utgått bör givetvis jämkningen utföras med hänsyn härtill så att den ersättningsberättigade inte tillgodoräknas penningvärdeskompensation på förskottet under den tid han disponerat detta.

De nu förordade reglerna om värdetidpunkt och värdejustering

synes mig innebära en tekniskt lämplig lösning och en skälig avvägning mellan parterna på ömse sidor. De tillgodoser emellertid inte önskemålet att förbehålla den expropriationens värdestegring. De kan därför inte påverka markprisutvecklingen och får inte heller någon betydelse för kommunernas planläggningsverksamhet. Intresset av att dämpa markvärdestegringar synes emellertid kunna tillgodoses genom vissa förändringar beträffande reglerna om expropriationsändamålens inverkan på fastighetsvärdena.

Enligt nuvarande regler gäller att löseskilling skall bestämmas utan hänsyn till sådan förändring i fastighetsvärdet som uppstår "allena till följd av expropriationsrättens beviljande eller det avsedda ändamålets genomförande". Den praktiska räckvidden av denna regel är ganska begränsad eftersom det i allmänhet är svårt att bestämt ange orsakerna till en uppkommen förändring av fastighetsvärdena och framför allt att fastslå att förändringen beror uteslutande av expropriationen. Förändringen kan ju delvis ha andra orsaker, såsom tillkomsten av andra företag än det för vilket expropriation beviljas, kommunens planläggningsverksamhet och ortens allmänna utveckling.

Utredningen föreslår att reglerna om expropriationens och den expropriationens inverkan på fastighetsvärdena utformas efter mönster av de regler som gäller inom grannelagsrätten och som har kommit till uttryck i miljöskyddslagen. Om det företag för vars genomförande expropriation äger rum före värdetidpunkten har medfört inverkan av någon betydelse på värdet av den av expropriationen berörda fastigheten, skall enligt förslaget ersättningen bestämmas med hänsyn till det värde fastigheten skulle ha haft om sådan inverkan inte hade förekommit. Detta skall dock inte gälla om ersättning för skada genom företaget har utgått i annan ordning och inte heller om företagens inverkan skäligt bör lämnas obeaktad med hänsyn till förhållandena i orten eller till dess allmänna förekomst under jämförliga förhållanden.

Utredningens förslag har i allmänhet godtagits av remissinstanserna. Även jag anser den föreslagna regeln lämplig och förordar att den genomförs. Den öppnar större möjligheter än nu att bortse från sådan påverkan i positiv eller negativ riktning på fastighetsvärdena som är en följd av expropriationsföretaget samtidigt som den klargör att hänsyn inte behöver tas till sådan påverkan som ligger inom ramen för vad man normalt får räkna med.

Den föreslagna regeln torde leda till sakligt tillfredsställande resultat och i allmänhet inte medföra några tillämpningssvårigheter utom i ett typfall, nämligen vid expropriation för tätbebyggelseändamål. Vid denna typ av expropriation kan det ofta vara svårare än annars att avgöra vad som orsakat en viss värdestegring. De värdehöjande faktorerna är nämligen många och i flera fall sammanvävda med varandra. Situationen är i viss mån olikartad för sådan mark som

första gången tas i anspråk för tätbebyggelseändamål och för redan tätbebyggd mark som skall användas för utveckling av tätbebyggelsen.

Beträffande mark som inte är tätbebyggd kan med viss förenkling sägas att det aktuella marknadsvärdet huvudsakligen bestäms av två faktorer, dels fastighetens förmåga att ge avkastning vid fortsatt användning för jord- och skogsbruk eller liknande, dels förväntningar om möjlighet att begagna fastigheten eller del av den för tätbebyggelseändamål. Sistnämnda användningssätt förutsätter enligt gällande BL att marken vid detaljplanläggning har befunnits lämplig för ändamålet. Det värde som beror på förväntningar om möjlighet att använda marken för tätbebyggelse beror till mycket stor del på ortens allmänna expansion och därmed sammanhängande insatser från det allmännas sida med bebyggelseplanering samt investeringar för kommunikationer och andra allmänna ändamål etc. Dessa förväntningsvärden har ofta en spekulativ karaktär.

Beträffande redan tätbebyggd mark är de värdepåverkande faktorerna flera och i vissa fall mera svårbedömbara. Det grundläggande värdet kan sägas vara fastighetens värde vid fortsatt användning i enlighet med det hittillsvarande användningssättet. Detta värde är beroende av dels fastighetens beskaffenhet, dels skilda befintliga anordningar i fastighetens närhet i form av exempelvis kommunikationer, centrubildningar, skolor och annat. Till detta grundvärde kan komma vissa värden som hänger samman med möjligheter att i enlighet med fastställda planer förändra fastighetens användning. Fastigheten kan t. ex. vara bebyggd i mindre utsträckning än planen tillåter. Karaktäristiskt för värdestegring som beror på sådana faktorer är att den kommer markägarna till del utan samband med ändring av den tillåtna markanvändningen. Vid sidan härav kan urskiljas en värdefaktor som till skillnad från de nyss nämnda faktorerna ofta är av direkt spekulativ natur. Jag syftar på de förväntningar som kan finnas på planändringar som medför att från fastigheten kan utvinnas större avkastning eller som eljest tillåter ett användningssätt som medför värdestegring. I likhet med vad som gäller beträffande råmark som skall omvandlas till tätbebyggelse beror sistnämnda värdestegring till mycket stor del på insatser från det allmännas sida med bebyggelseplanering, investeringar för kommunikationer och andra allmänna ändamål etc.

Det kan inte anses tillfredsställande att samhället vid expropriation som sker för att genomföra tätbebyggelse eller för att utveckla sådan bebyggelse skall behöva betala ersättning för marken med belopp som innefattar sådan värdestegring som beror på samhällets egna insatser i samband med tätbebyggelseutvecklingen. I särskild grad gäller detta sådana ofta spekulativt betonade förväntningsvärden som enligt vad nu har anförts hänger samman med förväntningar om ändringar i markanvändningen. Förväntningarna om ändrad markanvändning medför att

markvärdena inte sällan stiger väsentligt när kommunens intentioner i planeringshänseende blir kända. Det är uppenbart att medel måste till för att hindra att kommunerna tvingas ersätta sådan värdeökning. Förutsättningar bör också skapas för att planeringsarbetet skall kunna bedrivas med större öppenhet än f. n. Även från denna synpunkt krävs regler som går ut på att den värdeökning som planläggningen kan föra med sig inte behöver ersättas av kommunen vid expropriation. Även om tätbebyggelseutvecklingen, vilket ofta kan vara fallet, delvis är att tillskriva åtgärder från enskilt håll, exempelvis industrietablering, synes det med hänsyn till den väsentliga medverkan från det allmännas sida som alltid krävs i sådana sammanhang rimligt att sådan värdestegring får räknas samhället till godo vid expropriationsvärderingen. Värdestegringen har i de nu åsyftade fallen ett så nära samband med expropriationsändamålet att det är befogat att betrakta den som hänförlig till detta och alltså bortse från den vid bestämmande av ersättning för marken.

Mot bakgrund av det nu anförda anser jag att det bör införas en särskild regel om expropriationsändamålets inverkan på fastighetsvärdena vid tätbebyggelseexpropriation. Om regeln utformas så att den omfattar all värdestegring som beror på samhällets insatser, kan det uppstå omotiverade skillnader mellan de fastighetsägare som blir utsatta för expropriation och dem som inte blir det. Regelns uppgift bör därför inskränkas till att i största utsträckning hindra att sådan värdestegring som beror på förväntningar om ändring i markens tillåtna användningssätt måste ersättas vid expropriation och slå igenom i marknadsvärdet. Med tillåtet användningssätt avses i första hand sådant användningssätt som följer av gällande BL eller av fastställd detaljplan. Hit bör också hänföras pågående användning som visserligen strider mot BL eller planen som var tillåten när den startades.

När det gäller regelns närmare utformning möter problemet att skilja den värdestegring som inte bör ersättas från sådan värdeökning som saknar samband med den väntade tätbebyggelseutvecklingen. Principiellt synes den närmast till hands liggande lösningen vara att värdera marken med utgångspunkt från dess aktuella tillåtna användningssätt. En sådan värderingsmetod skulle emellertid bli mycket osäker med hänsyn till att den inte skulle kunna grundas på jämförliga fastighetsförvärv och därför sakna en naturlig anknytning till marknadssituationen och därmed principen om ersättning efter marknadsvärdet. Därtill kommer att en sådan metod inte ger någon enkel lösning på övergångsproblemen. Den särskilda värderingsregel som bör införas vid expropriation för tätbebyggelseändamål bör visserligen leda till att spekulativa förväntningsvärden inte längre ersätts. Regeln bör dock inte ta sikte på redan etablerade sådana värden utan i stället hindra uppkomsten av nya värden.

Jag har kommit till den uppfattningen att lösningen på problemet

ligger i att införa en särskild regel vid värderingen som tar sikte på värdeutvecklingen efter en tidpunkt i förfluten tid som ligger så långt tillbaka att några spekulativa förväntningsvärden som har samband med en tillämnad ändrad markanvändning normalt sett ännu inte utbildats inom det område som expropriationen gäller.

Kan det konstateras att den aktuella marken har stigit i värde sedan denna tidpunkt, bör värdestegringen presumeras hänföra sig till expropriationsändamålet och alltså inte ersättas, om det inte blir utrett att värdestegringen beror på annat än förväntningar om ändring i markens tillåtna användningssätt. Eftersom markvärdestegringen i sådana områden som det här gäller normalt till mycket stort del beror på sådana förväntningar synes det mig rimligt att på detta sätt ställa upp en presumtion för att så är fallet. En *p r e s u m t i o n s r e g e l* tillgodoser markägarens berättigade intresse av att inte drabbas av oskäligen förmögenhetsförlust eftersom presumptionen bryts, om utredningen ger vid handen att markvärdestegringen helt eller delvis saknar samband med den kommande ändrade markanvändningen.

Inom ramen för en presumptionsregel kan övergångsproblemen ges en tillfredsställande lösning. Sålunda bör den tidpunkt från vilken presumptionen räknas inte i något fall få avse tid som nu redan är passerad. Däremot finns knappast anledning att avvakta tidpunkten för den nya lagstiftningens ikraftträdande. Med utgångspunkt från att förslaget kommer att offentliggöras före den 1 juli 1971 bör presumptionen få räknas tidigast från denna dag.

Den tid under vilken värdestegringen skall ha konstaterats bör inte vara alltför lång. Dels försvagas annars sannolikheten för att värdestegringen beror på tätbebyggelseutvecklingen och dels ökar utredningssvårigheterna ju längre tid som skall överblickas. Jag har därför stannat för att regeln bör gälla den värdestegring som har ägt rum under de senaste tio åren före ansökningen om expropriation men övergångsvis inte längre tillbaka än sedan den 1 juli 1971. För att inte tiden skall kunna förlängas i oskäligen mån genom dröjsmål med fullföljande av expropriationen bör dessutom gälla att den inte skall få överstiga femton år före den dag då talan väcks vid domstol. För enkelhetens skull kommer jag att i fortsättningen kalla den tidpunkt från vilken beräkningen enligt presumptionsregeln skall utgå för presumptionstidpunkten.

Eftersom presumptionsregeln avser att träffa förväntningsvärden som hänger samman med ändring i markanvändningen bör den kompletteras med en särskild föreskrift för det fall att stads- eller byggnadsplan har fastställts efter den tidpunkt som annars skulle ha utgjort presumtionstidpunkt. Värderingen av marken bör i ett sådant fall ske med beaktande av det användningssätt som är tillåtet enligt den nyttillkomna planen. Jag föreslår för detta fall den särregeln att presumptionstidpunkten inte förläggs till tidigare tidpunkt än dagen för planfastställelsen. För att inte

särregeln skall få en hämmande effekt på planeringsverksamheten bör den endast få gälla planfastställelser som sker före expropriationsansökan. Detta leder till att kommun som vill exproprierar mark som skall detaljplanläggas måste ansöka om expropriation före planfastställelsen för att kunna dra fördel av presumtionsregeln. Särregeln bör gälla bara i den mån planen innebär att marken avses för enskilt bebyggande. Till den del marken avsetts till gata, park eller annat allmänt ändamål innebär planen i och för sig inte någon värdehöjande faktor och då bör presumtionsregeln vara tillämplig utan begränsning.

Mot bakgrund av det nu anförda förordar jag en regel av innebörd att vid expropriation för tätbebyggelseändamål den ökning av den exproprierade fastighetens värde som har ägt rum under tiden från tio år före expropriationsansökningen, dock högst femton år före talans väckande vid domstol, skall anses bero på expropriationsföretaget, om det inte blir utrett att värdestegringen beror på annat än förväntningar om ändring i fråga om markens tillåtna användningssätt. Övergångsvis kommer regelns tillämpning att vara inskränkt till värdestegring som inträffat efter den 1 juli 1971. Om marken i före expropriationsansökan fastställd detaljplan avsetts till enskild bebyggelse gäller presumtionsregeln bara värdestegring som inträffat därefter.

För att presumtionsregeln skall tillämpas krävs att den exproprierande gör gällande att ej ersättningsgill värdestegring av någon betydelse har ägt rum efter presumptionstidpunkten. I så fall kan regelns praktiska tillämpning gestalta sig på följande sätt. Först utreds vilket marknadsvärde fastigheten hade vid nämnda tidpunkt. Vanliga regler för fastställande av löseskillning skall därvid gälla. Det sålunda framkomna värdet — i fortsättningen kallat presumtionsvärdet — läggs till grund för expropriationsersättningens fastställande, i den mån det inte blir utrett i målet att en värdestegring har inträffat efter presumptionstidpunkten som beror på annat än förväntningar om ändring i tillåtet användningssätt. Löseskillningen kommer alltså att uppgå till presumtionsvärdet ökat med sådan del av den därefter inträffade värdestegringen som är ersättningsgill enligt presumtionsregeln. Ökningen får dock givetvis inte leda till att löseskillningen kommer att överstiga marknadsvärdet vid värdetidpunkten.

Vid ersättningsberäkningen måste beaktas huruvida fastighetens skick har förändrats under tiden mellan presumptionstidpunkten och värdetidpunkten. Fastighetens värde kan exempelvis ha ökat genom att nybebyggelse har skett eller att befintlig byggnad har förbättrats. Jordbruksmark kan ha ökat i värde på skilda sätt, såsom genom att täckdikning utförts, ägoanordningen förbättrats, mark torrlagts eller enskild väg anlagts. Skogstillväxt är givetvis också att betrakta som sådan förändring av fastigheten som är ägnad att öka fastighetens värde. Fastigheten kan också ha förändrats på sätt som föranleder att värdet blir lägre. En

byggnad på fastigheten kan ha skadats genom olyckshändelse eller ha minskat i värde genom försummat underhåll. Avverkning av skog är också en värdesänkande faktor att beakta. Tillbehör kan vidare ha tillförts fastigheten eller avhänts denna. Inte endast fastighetens faktiska utan även dess rättsliga beskaffenhet är givetvis av betydelse i sammanhanget. Rättighet som gäller till förmån för eller belastar fastigheten kan ha undergått förändring. De förändringar av fastigheten som nu har exemplifierats måste tillåtas påverka presumtionsvärdet. Detta kan lämpligen ske därigenom att man bestämmer presumtionsvärdet med hänsyn till det skick fastigheten befinner sig i när värderingen sker. I förtydligande syfte bör detta uttryckligen anges i lagtexten.

Sedan fastighetens presumtionsvärde sålunda har fastställts med utgångspunkt från dess aktuella skick återstår att bedöma i vilken mån någon värdestegring har skett efter presumptionstidpunkten av annan orsak än som hänger samman med förväntningar om ändring i det tillåtna användningssättet. Skilda sådana orsaker kan komma i fråga. Fastigheten kan ha ökat i värde till följd av rationalisering som, utan att påverka fastighetens skick, har medfört förbättrade avkastningsmöjligheter eller på grund av att priserna på fastighetens produkter eller tjänster har stigit. I sådant fall har ägaren utöver presumtionsvärdet rätt till ersättning för den ökning av fastighetsvärdet som svarar mot rationaliseringen resp. prisstegringen. Detsamma bör gälla beträffande bebyggd fastighet i fråga om den stegring av fastighetsvärdet som hänger samman med stigande kostnader vid nyproduktion av likvärdiga objekt. Däremot skall självfallet inte beaktas sådan värdestegring som beror på förväntan om ökad avkastning vid ett framtida med tätbebyggelseutvecklingen sammanhängande ändrat användningssätt.

Som framgår av det anförda är det grundläggande för presumptionsregelns tillämpning att viss konstaterad värdeökning kan hänföras till någon annan omständighet än som beror på förväntningar om ändring i det tillåtna användningssättet för att ersättning motsvarande värdeökningen skall utgå. Bedömningen av huruvida så är fallet skall grundas på den i målet förebragta utredningen. Däremot saknar det betydelse för värderingsfrågans avgörande, huruvida det kan styrkas eller göras mer eller mindre sannolikt att överskjutande värdestegring verkligen beror på expropriationsföretagets genomförande. Regelns innebörd är nämligen att så obetingat anses vara fallet, i den mån inte någon av den ändrade markanvändningen helt oberoende värdehöjande faktor föreligger.

För redan tätbebyggd mark kan tillämpningen av presumptionsregeln belysas med följande exempel. Antag att ett centrum med skilda serviceanordningar skall uppföras inom ett befintligt bebyggelseområde. Kommunen förbereder en ändring av gällande stadsplan som skall tillåta att viss del av den befintliga bebyggelsen ersätts med centrum-

bebyggelsen. Kommunen ansöker om expropriation av den bebyggelse som skall ändras. Vid värderingen i expropriationsmålet skall man med tillämpning av presumtionsregeln bortse från sådan under presumptionstiden uppkommen värdeökning som beror på förväntningar om ändring i fråga om markens tillåtna användningssätt, dvs. i exemplet förväntningar som grundas på att den mark på vilken centrumbebyggelsen skall uppföras i fortsättningen kommer att ge högre avkastning än som tidigare kunnat utvinnas. För övrig bebyggelse är inte någon förändring att förutse. Den värdestegring som kommer sistnämnda bebyggelse till del som följd av centrumbebyggelsens tillkomst beror uppenbarligen inte på förväntningar om ändring i fastigheternas användningssätt och skall alltså ersättas, om någon av fastigheterna i senare sammanhang skulle komma att exproprieras av ett eller annat skäl. Föreligger förutsättningar för värdestegringsexpropriation och sådan expropriation utnyttjas, kan dock resultatet bli ett annat.

När det gäller att för redan bebyggd mark bedöma om den efter presumptionstidpunkten inträffade värdestegringen beror på annat än förväntningar om ändringar i det tillåtna användningssättet kan ofta ledning hämtas från den prisutveckling som har skett för annan jämförlig bebyggelse där tätbebyggelseutvecklingen kan sägas vara fullbordad och där någon ändring i markanvändningen uppenbarligen inte kan förutses inom överskådlig tid.

En särskild fråga är på vilket sätt prisutvecklingen för andra jämförliga, av förväntningar om ändrad markanvändning opåverkade fastigheter skall vara vägledande för värderingen av den aktuella fastigheten. Detta spørsmål är i första hand ett problem för rättstillämpningen. Resultatet bör dock i princip bli det att den del av fastighetens marknadsvärde vid presumptionstidpunkten som inte kan sägas utgöra förväntningsvärde räknas upp i samma mån som marknadsvärdet har stigit för jämförelsefastigheterna under presumptionstiden. Kan man i det enskilda fallet utgå från att några förväntningsvärden inte förelåg vid presumptionstidpunkten utan att dessa tillkommit senare, blir tillämpningen av presumtionsregeln väsentligt förenklad. Ett rättvisande värderingsresultat uppnås i ett sådant fall, om löseskillingen fastställs genom direkt jämförelse med sådana i övrigt jämförliga fastigheter för vilka någon ändrad markanvändning uppenbarligen inte kan förutses. Något marknadsvärde vid presumptionstidpunkten behöver då inte fastställas.

Vid tillämpning av presumtionsregeln kan det ibland finnas anledning att beakta den allmänna prisutvecklingen. I det enskilda fallet kan det mången gång i och för sig stå klart att en inträffad värdeökning åtminstone delvis är grundad på sådana omständigheter som inte avses med presumtionsregeln, medan det kan vara svårt att precisera hur stor del av värdeökningen detta gäller. Det kan då vara rimligt att till-

godoräkna fastighetsägaren en prisstegring som svarar mot utvecklingen av det allmänna prisläget. Som jag har anfört i fråga om värderingen vid förtida tillträde bör konsumentprisindex i regel vara en lämplig utgångspunkt för beräkningarna. En uppräkningspresumtionsvärdet med hänsyn till det allmänna prisläget utesluter självfallet att tillägg till värdet dessutom sker på grund av annan värdehöjande faktor, exempelvis förbättrade avkastningsmöjligheter. Däremot skall presumtionsvärdet som förut har anförts bestämmas med hänsyn till fastighetens aktuella skick, innan uppräkningspresumtionen äger rum. Ett tillgodoräknande av en prisstegring som svarar mot utvecklingen av det allmänna prisläget kommer i fråga framför allt beträffande sådana fastigheter vars presumtionsvärde väsentligen är grundat på andra omständigheter än fastighetens avkastningsförmåga vid det före exploateringen aktuella användningssättet. I sammanhanget kan vara anledning att påpeka att presumtionsregeln inte utesluter att förväntningsvärden ersätts, nämligen om de förelåg redan vid presumtionstidpunkten. Detta kan vara fallet särskilt under den första tiden innan regeln fått full effekt. Har en mera betydande förändring av det allmänna prisläget skett sedan presumtionstidpunkten, är det rimligt att ett sådant förväntningsvärde uppräknas i den utsträckning som svarar mot förändringen i prisläget.

Som framgår av vad jag redan har anfört behöver presumtionsregeln inte tillämpas i varje mål om expropriation för tätbebyggelseändamål. Regeln saknar mening, när det kan antas att värdestegring på grund av tätbebyggelseutvecklingen inte alls eller endast obetydligt har gett utslag i marknadsvärdet vid tidpunkten för målets avgörande. Detta torde i allmänhet vara fallet vid expropriation som inte leder till att bebyggelsen i stort påverkas. I sådana fall, t. ex. expropriation för gatutbyggnad inom ett eljest färdigbyggt samhälle, torde därför det aktuella marknadsvärdet kunna läggas till grund för ersättningsberäkningen.

Jag räknar med att presumtionsregeln skall kunna få inflytande på markprisutvecklingen. I vilken omfattning och i vilken grad detta kommer att ske beror emellertid på kommunens markpolitik. I den mån förväntningsvärden även i fortsättningen kommer att påverka fastighetspriserna kan presumtionsregeln leda till att expropriationsersättningen inte ger expropriaten möjlighet att förvärva en fastighet som är fullt jämförbar med den han tvingas avstå från. Ibland kan ett sådant resultat av ersättningsregeln te sig stötande. Jag tänker på sådana fall då expropriationen avser fastighet som har till huvudsaklig uppgift att tjäna som bostad för ägaren. Om en sådan fastighet exproprieras, har ägaren ett berättigat anspråk på att få en ekonomisk ersättning som ger honom möjlighet att skaffa en annan fastighet som är i skilda avseenden jämförbar med den exproprierade. Härvid bör hänsyn tas inte bara till rent ekonomiska faktorer utan också till sådant som fastig-

hetsägarens intresse av att få bo kvar i sin gamla miljö om det är möjligt. Ersättningen bör vara tillräcklig för att ge ägaren möjlighet att skaffa en likvärdig ersättningsfastighet i grannskapet eller på annat håll. I det förut berörda exemplet med ett bebyggelseområde som delvis tas i anspråk för centrumbebyggelse bör alltså ägaren av en egna-hemsfastighet som exproprieras för centrumbebyggelsen försättas i sådant ekonomiskt läge att han kan förvärva en likvärdig bostadsfastighet inom den del av området som inte skall förändras. Lagen bör innehålla en uttrycklig garanti härför. Jag föreslår därför en särskild regel som garanterar nu åsyftade grupper av fastighetsägare att få den ersättning som behövs för att de skall kunna skaffa sig en jämförlig fastighet.

Regeln kan lämpligen utformas efter förebild av de kriterier som enligt jordabalken skall vara uppfyllda för att bostadsarrende skall anses föreligga. Den bör gälla i fall då presumtionsregeln i och för sig är tillämplig samt ta sikte på fastigheter som innehåller i huvudsakligt syfte att bereda bostad åt ägaren och honom närstående. En sådan formulering torde få anses omfatta även det fallet att ägaren är ett dödsbo och fastigheten används som bostad av den avlidnes närstående. Däremot blir regeln inte tillämplig när fastigheten ägs av annan juridisk person och inte heller när syftet med fastighetsinnehavet är att bereda ägaren inkomster genom uthyrning eller när fastigheten har förvärvats av någon som inte ämnar begagna den för egen räkning utan avser att sälja den vidare. En fastighet som är tillfälligt uthyrd bör anses omfattad av regeln om omständigheterna talar för att ägaren har för avsikt att sedermera bosätta sig där. Regeln bör gälla inte bara fastighet som tjänar som ägarens permanenta bostad utan också fritidshus. Inom regelns tillämpningsområde faller i första hand enfamiljshus. Vad beträffar tvåfamiljshus bör dock den omständigheten att den ena lägenheten används för uthyrning inte leda till att regeln försätts ur tillämpning. I detta som i andra liknande fall blir avgörande vad som är det huvudsakliga syftet med fastighetsinnehavet.

Som jag förut anfört bör regeln innehålla en uttrycklig garanti för att ägaren får den ersättning som behövs för att han skall kunna skaffa sig en annan likvärdig fastighet. Ersättningen bör vara sådan att han får ekonomiska möjligheter att förvärva en bostadsfastighet som med hänsyn till beskaffenhet, läge och användbarhet är likvärdig med den han måste lämna. Det kan emellertid tänkas att de fastigheter som är närmast jämförliga med expropriationsfastigheten ligger inom ett område där förändring av bebyggelsen är att vänta, eventuellt inom en nära framtid, och där fastighetsvärdena i betydande grad har påverkats av detta förhållande. I så fall bör jämförelsen i stället inriktas på fastigheter där några sådana förändringar inte kan förutses.

Den här förordade ersättningsregeln skulle kunna konstrueras som

en personlig ersättning till fastighetsägaren. För en sådan lösning talar att rätten till ersättning grundas på fastighetsägarens personliga förhållanden. Emellertid skulle en uppdelning av ersättningen i nu åsyftade fall på löseskilling och personlig ersättning kunna innebära en nackdel för inteckningshavarna och orsaka osäkerhet för kreditgivningen till denna typ av bebyggelse. Vidare kompliceras tillämpningen om det i dessa fall blir nödvändigt att göra två värderingar, en med användning av presumtionsregeln och en med tillämpning av den nu diskuterade regeln. Av dessa skäl har jag funnit det lämpligast att utforma regeln som en jämningsregel i anslutning till presumtionsregeln. Det praktiska resultatet av en sådan konstruktion blir att expropriationsersättningen för fastigheter av den typ det här är fråga om normalt kan bestämmas genom en direkt jämförelse med kostnaderna för anskaffning av en likvärdig ersättningsfastighet.

Om kommunerna bedriver en fast och konsekvent markpolitik synes de här föreslagna värderingsreglerna, i förening med den utvidgade expropriationsmöjligheten för kommun, vara ägnade att i fortsättningen dämpa prisstegringen på fastighetsmarknaden, speciellt uppkomsten av förväntningsvärden som hänför sig till kommande plan eller planändring. En sådan utveckling är, som jag redan tidigare har framhållit, i hög grad önskvärd. Vidare får det föreslagna systemet till följd att kommunerna kan planera den framtida utbyggnaden utan att i samma utsträckning som nu behöva beakta värdestegringsproblemen. Detta bör allmänt sett leda till bättre planer och dessutom skapa förutsättningar för att allmänheten bereds större insyn och inflytande i fråga om bebyggelseplaneringen.

De nya värderingsreglerna bör alltså kunna få avsevärd praktisk effekt. Jag vill emellertid betona att det är svårt att nu med säkerhet bedöma hur de kommer att verka. Utvecklingen bör följas med uppmärksamhet. En omprövning bör ske, om det skulle visa sig att effekten i något avseende inte har blivit den avsedda eller om reglerna eljest kan förbättras.

Bestämmelserna om expropriationsändamålets inverkan blir inte omedelbart tillämpliga vid värdestegringsexpropriation. Syftet med sådan expropriation är nämligen inte att marken skall användas för visst ändamål utan att samhället skall kunna tillgodogöra sig värdestegring som ett företag orsakar på närliggande fastigheter. Värdestegringsexpropriation skall enligt utredningens av mig godtagna förslag ta sikte på värdestegring som ännu inte har inträffat. Senast när ansökan om expropriation görs blir emellertid det företag som väntas orsaka värdestegringen känt och senast vid denna tidpunkt kan värdestegringen uppstå. Det behövs bestämmelser som förhindrar att värdestegringen kommer expropriaten till godo. Det synes mig härvid naturligt att anknyta till reglerna om expropriationsändamålets inverkan på fastig-

hetsvärdena. Jag förordar därför att det föreskrivs att dessa regler skall äga motsvarande tillämpning vid värdesteigringsexpropriation när den åtgärd som grundar expropriationsrätt är sådan att rätt till expropriation för tätbebyggelseändamål skulle föreligga.

4.3.3. Ersättning för fastighetsintrång. Vid expropriation av del av fastighet skall enligt gällande rätt löseskilling betalas för det markområde som exproprieras. Om återstoden av fastigheten lider skada eller intrång genom expropriationen eller den exproprierade delens användande, skall detta kompenseras genom särskild intrångsersättning. Exempel på sådana fall är att restfastigheten får olämplig arrondering, att byggnadsbeståndet blir för stort för den återstående fastighetsdelen eller att det företag för vilket expropriation sker medför immissioner som drabbar restfastigheten. För rätt till ersättning på grund av immissioner uppställs i motsats till vad som gäller enligt miljöskyddslagen inte något krav på att olägenheterna skall vara av särskilt allvarlig art. Om expropriationen medför såväl nytta som skada för restfastigheten skall intrångsersättning utgå endast om skadan eller intrånget överstiger nyttan. Däremot skall någon avräkning av expropriationsnytta mot löseskillingen inte förekomma.

Utredningen föreslår att den nuvarande uppdelningen i löseskilling och intrångsersättning vid delexpropriation slopas. I stället förordas att ersättning skall utgå endast för fastighetsintrång och att denna ersättning skall motsvara skillnaden mellan fastighetens marknadsvärde före expropriationen och restfastighetens marknadsvärde efter denna. En sådan reglering är enligt utredningens mening ägnad att underlätta värderingen. Den innebär vidare att vinst som beror på att expropriationen medför en rationellare fastighetsindelning kommer den exproprierande till godo. En annan fördel med förslaget är enligt utredningen att expropriationsnytta får avräknas även mot den del av ersättningen som utgör lösen för det exproprierade området.

Gällande regler om företagsskada och företagsnytta kan enligt utredningen ibland verka överraskande. Som exempel anføres att expropriation äger rum för att bereda utrymme åt ett företag som orsakar immissioner. Ägaren av den fastighet från vilken en del exproprieras får då full ersättning för olägenheterna till följd av immissionerna medan hans granne, som kanske har lika stora olägenheter men inte behövt avstå någon mark, har betydligt mindre möjligheter att få ersättning. De sakliga skälen för att ha speciella ersättningsregler för de immissionsfall som förekommer till behandling i samband med expropriation är enligt utredningen ganska svaga. De från grannelagsrätten hämtade regler som föreslås gälla vid justering av expropriationsfastighetens marknadsvärde

på grund av expropriationsföretagets inverkan bör därför enligt utredningen tillämpas även vid bestämmande av ersättning för fastighetsintrång.

De föreslagna bestämmelserna om delexpropriation tillstyrks eller lämnas utan erinran av flertalet remissinstanser. De utsätts emellertid för kraftig kritik från några håll, särskilt från de två domstolar som har yttrat sig över betänkandet. Dessa pekar på flera situationer där de föreslagna reglerna anses medföra oacceptabla resultat och de godtar inte utredningens bedömning att förslaget är ägnat att förenkla ersättningsberäkningarna.

Enligt min mening innebär utredningens förslag att vid delexpropriation slå samman löseskilling och ersättning för intrång på restfastighet till en post, som skall motsvara skillnaden i marknadsvärde på fastigheten före och efter expropriationen, klara fördelar. Regeln överensstämmer väl med principen att expropriationsersättningen skall motsvara den förmögenhetsminskning som drabbar expropriaten till följd av expropriationen. Nuvarande bestämmelser, som innebär att expropriationsnytta får avräknas bara mot den särskilda intrångsersättningen, leder däremot till överkompensation i sådana fall då nyttan överstiger denna ersättning. Den föreslagna regeln kan troligen medföra att ersättningarna kommer att växla i högre grad än med nuvarande regler beroende på expropriationens inverkan på restfastighetens värde. Jag kan inte se att detta inger några betänkligheter, och jag förordar att utredningsförslaget i denna del läggs till grund för lagstiftning.

Det kan givetvis ibland, t. ex. när det exproprierade området utgör endast en ringa del av hela fastigheten, vara svårt att påvisa någon skillnad i marknadsvärde mellan den odelade fastigheten och restfastigheten. Som regel torde man dock med fog kunna räkna med att en viss skillnad föreligger åtminstone såtillvida att en köpare inte skulle vara beredd att avstå från någon del av fastigheten utan reduktion av priset. Mot bakgrund härav synes det motiverat att i sådana fall döma ut ersättning bestämd exempelvis till visst belopp per m². I andra fall kan det förhålla sig så att det exproprierade området har ett självständigt marknadsvärde och att expropriationen inte i och för sig påverkar restfastighetens värde. Detta kan ofta vara förhållandet exempelvis vid expropriation av skogsmark. I en sådan situation bör man kunna utgå från att skillnaden i marknadsvärde före och efter expropriationen överensstämmer med värdet på den avstådda marken och det är då tillräckligt att fastställa detta värde. De av vissa remissinstanser uttalade farhågorna för att förslaget skulle leda till stora komplikationer i värderingsförfarande jämfört med nuvarande ordning synes mig betydligt överdrivna.

Som utredningen påpekar innebär förslaget att rationaliseringsvinster i form av exempelvis förbättrad fastighetsindelning, som beror enbart

på expropriationen, kommer den exproprierande till godo. Detta synes väl motiverat med hänsyn till att ändamålet med en expropriation är att tillgodose viktiga allmänna intressen. Vid remissbehandlingen har emellertid gjorts gällande att en sådan konsekvens är otillfredsställande när den exproprierande är en enskild part. Som exempel har härvid nämnts att den markägare som innehar del av en tomt och får rätt att lösa in övriga tomtdelar skulle få tillgodogöra sig hela vinsten av den nya fastighetsindelningen. Kritiken på denna punkt synes mig emellertid bygga på en felaktig uppfattning om den föreslagna regelns innebörd. I ett fall av åsyftad typ uppkommer värdeökningen redan före inlösnings-
ningen, nämligen genom tomtindelningen. Om — för att anknyta till ett av expropriationsdomstolen i Stockholm anförda exempel — två tomter, A och B, med en areal av resp. 760 och 520 m², görs till föremål för ny tomtindelning, som innebär att 40 m² tas från B och jämte hela A delas så att två nya tomter om vardera 400 m² bildas, kommer B:s värde därefter att utgöras dels av värdet på den resterande tomten, 480 m², och dels av det värde området om 40 m² representerar som del av den nybildade tomten. Om ägaren till A löser in detta område skall alltså ersättningen bestämmas till sistnämnda värde, vilket innebär att även B:s ägare kommer att tillgodoföras en del av den rationaliseringsvinst som uppkommer genom den nya tomtindelningen.

Som remissinstanserna har påpekat bör bestämmelsen i 8 kap. 5 § fastighetsbildningslagen samordnas med de föreslagna nya reglerna om beräkning av expropriationsersättning vid delexpropriation. Jag återkommer till denna fråga i specialmotiveringen.

En sammanställning av de föreslagna bestämmelserna om ersättningsberäkningen vid delexpropriation med reglerna om expropriationsändamålets inverkan vid fastställande av marknadsvärdet leder till att jämförelsen i princip skall ske mellan å ena sidan hela fastighetens marknadsvärde före expropriationen med bortseende från expropriationsändamålets inverkan och å andra sidan restfastighetens värde efter expropriationen, varvid hänsyn tas även till denna inverkan. Har inverkan av expropriationen gått i positiv riktning kan denna jämförelse leda till att någon skada över huvud taget inte har uppkommit för expropriaten. I så fall skall ingen ersättning utgå. Detta synes mig inte inge några betänkligheter. Om expropriaten inte har drabbats av någon förmögenhetsminskning har han nämligen inte heller något berättigat anspråk på ekonomisk ersättning. Visserligen kan det göras gällande att expropriaten kan komma i ett sämre läge än andra markägare, vilka får åtnjuta vinsterna av expropriationsföretaget utan att behöva betala något vederlag. Detta synes mig dock inte utgöra tillräckligt skäl för att utforma reglerna om expropriationsersättning så att även expropriaten får motsvarande förmån. F.ö. torde de föreslagna reglerna om värdestegringsexpropriation öppna vissa möjlighe-

ter att dra in de vinster som expropriationsföretaget tillför övriga markägare.

I detta sammanhang vill jag kort beröra frågan om tillämpningen vid delexpropriation av den särskilda presumptionsregel som jag tidigare har föreslagit för fall av tätbebyggelseexpropriation. Denna regel innebär att man vid beräkningen av värdet på fastigheten före expropriationen under vissa förutsättningar skall bortse från värdeökning som har inträffat under de senaste tio åren. När det gäller att bestämma restfastighetens värde skall emellertid denna värdeökning i princip medräknas. Härvid måste emellertid beaktas att expropriationen kan ha inneburit att ett övervärde som avser den odelade fastigheten har reducerats eller helt fallit bort såvitt avser restfastigheten. Av expropriationens omfattning kan t. ex. slutas att tätbebyggelse för överskådlig tid eller för all framtid inte kommer att lokaliseras till restfastigheten. Genom domen i expropriationsmålet kan vidare ha blivit klarlagt att ägaren inte har rätt till kompensation för övervärdet i händelse av expropriation. Endast om det står klart att ägaren verkligen kommer att kunna tillgodogöra sig övervärdet kan man med säkerhet räkna med att detta fortfarande finns kvar i den del av fastigheten som ägaren får behålla.

Jag delar utredningens uppfattning att det inte är motiverat att låta immissionsskador från expropriationsföretaget påverka ersättningen i andra fall än då rätt till ersättning för sådana skador föreligger enligt reglerna i miljöskyddslagen. De av utredningen föreslagna bestämmelserna leder till sådant resultat och synes därför lämpliga. I likhet med utredningen anser jag det också motiverat att tillämpa motsvarande regler då expropriationsföretaget har en positiv inverkan på markvärdena. Vid tolkningen av bestämmelserna härom får man söka ledning i de principer som har utbildats inom grannelagsrätten för skadefall.

I enlighet med vad som torde vara gällande rätt bör man även utan speciella regler vid tillämpningen av reglerna om delexpropriation inte vara strikt bunden av den gällande fastighetsindelningen. Om flera fastigheter tillsammans bildar en ekonomisk enhet, t. ex. en bestående brukningsenhet, bör man vid prövningen utgå från denna enhet. Motsvarande gäller om en del av en registerfastighet utgör en självständig ekonomisk enhet. Det torde i allmänhet inte möta några svårigheter att avgöra vad som är en ekonomisk enhet. Undantagsvis kan det vara motiverat att behandla en fastighet som en självständig enhet vid bestämmande av expropriationsersättning trots att den ingår i en ekonomisk enhet. Detta gäller framför allt om fastigheten är särin-tecknad och inteckningshavaren skulle kunna lida skada om delexpropriationsreglerna tillämpades.

Utredningen uppehåller sig i anslutning till reglerna om fastighetsintrång något vid frågan om rättighetsexpropriation. Upp-

låtelse av en rättighet genom expropriation kan enligt utredningen i värderingshänseende helt jämföras med expropriation av del av fastighet. Om expropriationen har till ändamål att bringa en befintlig rättighet att upphöra bör man skilja på olika fall. Om rättigheten är knuten till innehavet av en viss fastighet bör ersättningen motsvara det intrång i den härskande fastighetens värde som expropriationen medför. I andra fall bör rättigheten jämföras med äganderätt till fastighet och ersättning vid totalexpropriation alltså utgå som löseskilling eller — om rättigheten bara delvis exproprieras — som intrångsersättning. Jag kan för egen del ansluta mig till vad utredningen sålunda har anfört.

4.3.4. *Annan ersättning.* Genom löseskilling och intrångsersättning kompenseras expropriaten för förmögenhetsförlust genom avstående av den fasta egendom som fränhånds honom genom expropriationen och genom värdeminskning på fastighetsdel som blir kvar i hans ägo. Expropriationen kan emellertid medföra även annan skada. Som exempel kan nämnas att expropriaten får kostnader för flyttning till annan fastighet eller att en av honom driven rörelse måste läggas ner. Också sådana skador skall ersättas i samband med expropriation. Ersättning utgår dock bara för ekonomisk skada. Affektionsvärden och liknande kompenseras alltså inte.

Utredningens förslag innebär i princip inte någon ändring i förhållande till vad som sålunda gäller. Förslaget har i stort sett godtagits av remissinstanserna och inte heller jag har något att erinra mot det i sak. Jag förordar därför att gällande regler bibehålls i denna del.

I betänkandet diskuterar utredningen vissa speciella värderingsproblem, och i en vid betänkandet fogad promemoria belyser ett par av utredningens experter frågor om värdering av rörelser. För egen del anser jag mig inte ha anledning att gå närmare in på hur värderingen bör ske i olika tänkta situationer. Som expropriationsdomstolen i Stockholm har påpekat blir värderingen i det enskilda fallet i hög grad beroende av vilket material parterna för in i processen. Syftet med ersättningen skall även här vara att ge expropriaten möjlighet att bibehålla det ekonomiska läge som skulle ha förelegat om någon expropriation inte hade ägt rum. Vid tillämpningen av ersättningsreglerna synes det naturligt att anknyta till vad som gäller i skadeståndsrätten. Detta innebär bl. a. att det måste föreligga adekvat orsakssammanhang mellan expropriationen och skadan. I allmänhet skall någon ersättning inte utgå om skadan skulle ha inträffat även om expropriation inte hade kommit till stånd. I speciella situationer kan dock, som Svea hovrätt har påpekat, gällande regler om konkurrerande skadecorsaker leda till en annan bedömning. Vid prövning av ersättningsfrågan bör vidare hänsyn tas till åtgärder som den exproprierande har vidtagit för att minska skadan och

till de krav som rimligen har kunnat ställas på expropriaten i detta hänseende.

Utredningen föreslår som beteckning för den nu behandlade typen av ersättning uttrycket personlig ersättning. Denna beteckning synes mig emellertid kunna föranleda missförstånd rörande den typ av skador som skall ersättas. Jag anser därför inte att den bör användas i lagtexten.

4.3.5. *Kompensationsreglerna i BL.* Vid inlösen av mark enligt BL skall på grund av den allmänna hänvisningen i 137 § i princip ersättningsreglerna i ExL tillämpas. För vissa fall av inlösen modifieras emellertid dessa regler genom bestämmelser i BL om kompensation för s. k. planskada. Som huvudprincip gäller att en markägare inte har rätt till ersättning för att han av gällande plan förhindras att använda sin mark på det sätt som skulle vara mest lönsamt. Detta anses följa av 5 § BL, enligt vilken det för rätt till tätbebyggelse förutsätts att marken vid planläggning har prövats från allmän synpunkt lämpad för detta ändamål. Från den angivna huvudprincipen finns vissa undantag. Om en planändring medför att fastighetsägaren inte kan använda sin mark annat än på sätt som står i uppenbart missförhållande till markens tidigare värde kan kommunen vara skyldig att lösa in marken eller att betala ersättning för den uppkomna skadan. Inlösensskyldighet gäller i huvudsak i fall då marken över huvud taget inte får användas för enskilt bebyggande. Som exempel kan nämnas att den har avsetts för gata, park, allmän byggnad e. d. Ersättningsrätt föreligger då bebyggelseförbudet visserligen inte är totalt men ändå mycket ingripande. Vid byggnadsplan kan aldrig någon inlösenplikt komma i fråga, vilket sammanhänger med att det inte är kommunen som har ansvaret för genomförandet av sådan plan. Däremot kan i vissa fall markägare ha rätt till ekonomisk ersättning för skada genom planen.

Den ersättning som skall utgå till markägaren vid tillämpning av de nu berörda kompensationsreglerna bestäms efter markens tidigare värde, dvs. värdet före planläggningen. Detta innebär för inlösenfallen att värderingen skall hänföras till en tidigare tidpunkt än som följer av ExL. Härvid uppkommer frågan om ersättningen skall innefatta även sådana förväntningsvärden som förelåg vid denna tidpunkt, dvs. värden som berodde på att man räknade med att marken efter planläggningen skulle kunna användas på ett mera lönsamt sätt än tidigare. Gällande rätt på denna punkt är inte helt klar. Enligt utredningen torde frågan bedömas olika i skilda typfall. Är marken avsedd för allmän byggnad torde den uppskattas till samma värde som mark för enskilt bebyggande med motsvarande byggnadsrätt. Är den avsedd för annat allmänt ändamål torde tidigare förväntningsvärden beaktas när det är fråga om gatumark, mindre parker och andra be-

gränsade områden, som så att säga ingår i tätbebyggelsen, men inte då det gäller större sammanhängande arealer som friluftsområden och flygplatser.

De gällande kompensationsreglerna måste enligt utredningen betecknas som liberala mot markägarna bl. a. eftersom ersättning i vissa fall utgår för förväntningsvärden som har fallit bort genom planläggningen. Utredningen anser att detta inte kan undgå att väcka kritik och framhåller att den skada som ersätts är orsakad inte av expropriationen utan av planläggningen och att en markägare rimligen måste kunna förutse att inte all mark inom planområdet kan avses för enskilt bebyggande. Den omständigheten att ägaren kan ha förvärvat marken till ett högre pris än han skulle ha gjort om man inte hade haft anledning att räkna med tätbebyggelse på platsen medför inte att det är givet att detta pris skall ersättas vid inlösen. Det är nämligen en allmän expropriationsrättslig princip att expropriaten inte har någon obetingad rätt att få ersättning för sin anskaffningskostnad. Utredningen framhåller också att det inte är något allmänt intresse att underblåsa spekulation i markvärden före planläggningen utan att det tvärtom är angeläget att såvitt möjligt hålla spekulationsintressena tillbaka. Av nu angivna skäl anser utredningen att de gällande reglerna bör ändras. I de fall kompensationsreglerna avser, dvs. då planen har lett till verkligt betydande skada för markägaren, bör denne enligt utredningen kompenseras för den förlust som han gör när marken inte längre kan användas på det sätt som förut har varit tillåtet. Däremot bör han inte ha ersättning för värden som berott på förväntningar på planen vilka inte har infriats genom planläggningen. Utredningen föreslår därför att kompensationsreglerna ändras så att ersättning lämnas efter det marknadsvärde som fastigheten skulle ha haft om planen inte hade medfört några andra inskränkningar i fråga om markanvändningen än den som tidigare förelåg. Ersättningen skall alltså motsvara minskningen i fastighetens värde vid förut tillåtet användningssätt. Om ersättningsreglerna reformeras på detta sätt anses även förut-sättningarna för inlösen böra förtydligas. Utredningen föreslår därför att inlösen skyldighet skall föreligga om marken till följd av den nya planen inte kan användas annat än på sätt som står i uppenbart missförhållande till dess värde vid förut tillåtet användningssätt. De angivna värderingsprinciperna blir enligt utredningen självfallet att beakta också när ersättning skall bestämmas enligt annan lagstiftning, exempelvis vid expropriation av gatumark enligt AExL. Ändringarna i BL anses vidare böra föranleda motsvarande jämkning av likartade bestämmelser i annan lagstiftning. Utredningen har dock inte ansett det ankomma på den att utarbeta förslag i dessa delar.

Utredningens förslag har fått ett blandat mottagande vid remissbehandlingen. Några remissinstanser är klart positiva, men från flera håll framförs mer eller mindre stark kritik mot förslaget. Bygglagutred-

ningen anser det olämpligt att ändra kompensationsreglerna nu, några år innan förslag till ny lagstiftning på byggnadsområdet kan läggas fram.

Utredningens kritik mot de f. n. tillämpade reglerna om kompensation för planskade har enligt min mening åtskilligt fog för sig. Reglernas innebörd är oklar och behandlingen av förväntningsvärden växlar på ett sätt som från fastighetsägarnas synpunkt måste te sig inkonsekvent. Den allvarligaste invändningen är emellertid att ersättning för förväntningsvärden över huvud taget utgår när planen innebär att förväntningarna inte har blivit realiserade. Detta bidrar till att stimulera markvärdestegringar i tätortsområdena. En sådan utveckling bör som jag tidigare har framhållit motverkas.

Kritik har dock riktats mot utredningens förslag till lösning av problemet. Förslaget kan innebära att värderingen i vart fall övergångsvis måste bygga på orealistiska förutsättningar. Vidare leder förslaget till större olikställighet mellan skilda markägare inom planområdet än f. n. Utredningen har därför funnit sig föranlåten att införa ett särskilt värdeutjämningsinstitut, som utsatts för kritik vid remissbehandlingen. Denna kritik talar enligt min mening för att de föreslagna bestämmelserna om kompensation och värdeutjämning måste ytterligare ses över. Härtill kommer att det med hänsyn till den pågående översynen av byggnadslagstiftningen är olämpligt att nu vidta några ändringar i gällande regler. Jag har därför stannat för att nu inte föreslå några ändringar i BL:s kompensationsregler. Jag förutsätter att bygglagutredningen i sitt fortsatta arbete beaktar de synpunkter som har framkommit.

Jag har tidigare föreslagit att reglerna i ExL om expropriationsändamålets inverkan på fastighetsvärdena skall kompletteras med en särskild bestämmelse enligt vilken vid expropriation för tätbebyggelseändamål all värdestegring på fastigheten under de senaste tio åren före expropriationsansökan skall anses hänförlig till expropriationsändamålet och sålunda frånräknas vid uppskattningen av fastighetens värde före expropriationen, såvida det inte blir utrett att värdestegringen beror på annat än förväntningar om ändring i det tillåtna användnings sättet. Denna regel bör gälla även vid inlösen enligt BL. Sådan inlösen sker ju regelmässigt för att genomföra tätbebyggelse. De fall av kommunal inlösen som enligt vad jag tidigare föreslagit skall finnas kvar i BL avser inlösen i samband med plangenomförande. I dessa fall behövs inte Kungl. Maj:ts tillstånd. Presumtionstidpunkten bör därför förläggas tio år före talans väckande. Förslaget innebär att enhetliga regler kommer att gälla för värderingen vid tätbebyggelseexpropriation enligt ExL och vid inlösen enligt BL. Eftersom ett viktigt motiv för den särskilda värderingsregeln är att värdestegring som beror på insatser från samhällets sida bör komma detta till godo bör regeln vara tillämplig bara när marken inlöses av kommun.

Sammanfattningsvis förordar jag att de särskilda värderingsprinciper som har utbildats på grundval av BL:s kompensationsregler bibehålls i avvaktan på resultatet av den pågående översynen av BL men att den speciella värderingsregeln i ExL för fall av expropriation för tätbebyggelseändamål görs tillämplig även när kommun löser mark enligt BL. Genom en sådan ordning torde de mest påtagliga olägenheter som är förenade med det nuvarande systemet undanröjas. Jag anser det med mitt förslag inte nödvändigt att ändra reglerna om de förutsättningar under vilka kommun skall vara inlösenkyldig eller markägaren berättigad till ekonomisk ersättning för planskada. Utan särskild föreskrift torde få anses gälla att man vid uppskattningen av sådan skada måste ta hänsyn till de regler som gäller beträffande ersättningsberäkningen vid inlösen. Även i sådana fall bör alltså markens värde före planläggningen beräknas med bortseende från sådan värdestegring som skall frånräknas vid bestämmande av inlösenersättning.

4.3.6. Värdeutjämningsexpropriation. Utredningens förslag om ändring i BL medför att mark avsedd för allmänna ändamål betalas relativt lågt. Närmare bestämt ersätts bara det värde som marken har om den för all framtid används för samma ändamål som förut eller för annat ändamål som är förenligt med tidigare gällande bestämmelser. Härigenom skärps den olikställighet som planläggningen medför mellan ägare av mark som vid planläggning läggs ut till tomter och ägare av mark som läggs ut för allmänt ändamål. Detta anser utredningen inte rättvist, utan en utjämning mellan dessa grupper av markägare bör komma till stånd. Med hänsyn till att de föreslagna värderingsreglerna är ägnade att avsevärt underlätta och förbilliga framför allt för kommunerna att förvärva mark för allmänna ändamål inom nyplanlagda områden anser utredningen det inte oskäligt att kommunerna medverkar till en sådan utjämning.

Mot bakgrund härav föreslår utredningen att kommunen och markägarna får en ömsesidig rätt att inom viss tid efter den dag då detaljplan första gången fastställts för ett område påyrka inlösen efter ett genomsnittspris för området. Om en markägare anser att han har fått för mycket mark för allmänna ändamål på sin lott, skall han kunna påfordra att kommunen löser all hans mark efter genomsnittsvärdet. Kommunen kan å sin sida väcka talan mot markägare som har fått huvudsakligen tomtmark med yrkande att få lösa denne markägares innehav inom planområdet till genomsnittsvärdet. Ett sådant system — värdeutjämningsexpropriation — medför enligt utredningen tre väsentliga fördelar. Alla markägare blir lika behandlade, spekulation i markvärdestegringsvinster försvåras och själva planläggningen frigörs från ovidkommande hänsyn. Det genomsnittliga markvärdet till vilket inlösen skall kunna äga rum bör enligt utredningen i princip motsvara

planområdets totala värde för tätbebyggelseändamål fördelat lika per kvadratmeter mark inom området. Värdet bestäms på grundval av den bebyggelserätt som faktiskt föreligger enligt den fastställda planen, dvs. utjämningen verkställs med hänsyn till det värde marken har omedelbart efter planläggningen.

För att det föreslagna systemet inte skall leda till ett stort antal processer föreslås att kommunen eller enskild sakägare redan före planfastställelsen skall kunna med bindande verkan avstå från sin rätt att påfordra inlösen. Utredningen räknar med att detta skall leda till att kommunerna i god tid innan en plan antas träffar avtal med markägarna om en lämplig reglering i ekonomiskt hänseende.

Vid värdebestämningen skall i princip hänsyn inte tas till om markbeskaffenheten gör vissa områden mera lämpade för bebyggelseändamål än andra. Undantag anses dock böra göras för vissa extrema fall, t. ex. då det är fråga om vattenområden vilka för framtiden skall bibehållas som sådana. Enligt utredningen finns det vidare inte anledning att särskilt beakta de plus- eller minusvärden som är förenade med byggnader och andra anläggningar inom planområdet. Den regeln anses dock inte heller kunna gälla undantagslöst. Om en byggnad eller annan anläggning har sådant värde att det inte framstår som lönande att skaffa bort den för att genomföra nybebyggelse i enlighet med planen, bör ägaren inte vara skyldig att avstå marken för det genomsnittsvärde som tillämpas vid utjämningsförfarandet. Även i sådana fall bör visst eller vissa markområden inom planen därför kunna uteslutas. Med hänsyn till dessa och andra speciella situationer anser utredningen det angeläget att reglerna om undantagande av områden från värdeutjämningsexpropriation får en avfattning som ger domstolen tillräckliga möjligheter att laga efter lägligheten i syfte att undgå oskäliga resultat.

Slutligen bör nämnas att förslaget innebär att kommunen måste välja mellan att utverka förordnande enligt 70, 73 eller 113 § BL om skyldighet för ägare av större markområden att avstå eller upplåta gator m. m. i samband med planfastställelsen eller att tillämpa värdeutjämningsexpropriation. Markområden vilka tillhör någon som har ålagts särskilda förpliktelser med stöd av de nämnda paragraferna undantas nämligen generellt från bestämmelserna om värdeutjämningsexpropriation.

Bland remissinstanserna är det en allmän uppfattning att syftet med utredningens förslag om värdeutjämningsexpropriation är gott eftersom det behövs regler för att upphäva den olikställighet som med de av utredningen föreslagna ändringarna i BL uppstår mellan ägare av tomtmark och ägare av mark som avsetts för allmänna ändamål. Det förslag som utredningen har lagt fram för att tillgodose detta syfte anses emellertid på grund av de betydande nackdelar som är förenade med

dess tekniska konstruktion inte kunna läggas till grund för lagstiftning.

Flera av de kritiska remissinstanserna anger vissa riktlinjer efter vilka problemet med värdeutjämning borde kunna lösas. Ett förslag är att utjämningsinstitutet utformas som ett skifte mellan ägarna till de fastigheter som ingår i planområdet. Några remissinstanser anser att det bör övervägas om inte frågan kan lösas genom lagstiftning om samexploatering. En utväg som anvisas i vissa yttranden är att vidga tillämpningsområdet för reglerna i 70 och 113 §§ BL. Ett sätt att undvika vissa olägenheter med förslaget skulle vara att bestämma ersättningen med utgångspunkt i markens värde före planläggningen, dvs. före offentliggörandet av det första planförslaget. På det sättet skulle det allmänna också kunna tillföras viss del av den värdestegringsvinst som uppkommer enbart genom planläggningen.

Remisskritiken ger enligt min mening vid handen att utredningens förslag är behäftat med brister. En grundläggande svaghet synes vara att det bygger på att utjämningen skall åstadkommas genom att kommunen löser in marken, fastän det är fråga om mark som kommunen inte önskar förvärva. Utredningens antagande att olägenheterna härav praktiskt sett är små därför att det skulle vara möjligt att träffa uppgörelser med alla markägare före planläggningen synes vila på alltför osäker grund.

Mycket talar för att det behövs ett värdeutjämningsinstitut i samband med planläggning. Det finns emellertid enligt min mening anledning överväga om inte frågan bör lösas efter andra vägar än den utredningen har följt. I vissa remissyttranden har antytts olika möjligheter till en lösning. Frågan är emellertid komplicerad och kan inte bedömas på det underlag som nu finns tillgängligt utan kräver ytterligare utredning. Den har också nära samband med de frågor som prövas av bygglagutredningen. Jag anser mig därför inte böra lägga fram något förslag till värdeutjämningsregler i detta sammanhang.

4.3.7. Följdändringar i annan lagstiftning. Utöver ändringarna i ExL och BL bör som följd av den ändrade utformningen av värderingsreglerna vissa justeringar företas i den nya fastighetsbildningslagen. Även lagen (1970: 940) om förvaltning av kyrklig jord, vilken träder i kraft den 1 januari 1972, innehåller i 24 § andra stycket en värderingsregel som ansluter till nuvarande lydelse av 7 § ExL. Bestämmelsen motsvarar 2 § andra stycket lagen (1927: 1) angående tillstånd till försäljning av kyrklig jord i vissa fall samt till upplåtelse av sådan jord under tomt rätt, vilken lag gäller till utgången av år 1971. Den ändrade lydelsen av ExL aktualiserar frågan om ändring i den nu nämnda regeln. Denna är emellertid av kyrkolags natur och en ändring kräver alltså kyrkomötets medverkan. Med hänsyn härtill torde frågan få anstå tills vidare.

5. Sammanfattning av förslagen

Sammanfattningsvis innebär de ändringar i expropriationslagstiftningen som jag nu har förordat följande.

Beträffande *expropriation för tätbebyggelseändamål* föreslås att reglerna utformas så att de möjliggör en aktiv kommunal markpolitik. Två synpunkter har därvid varit vägledande. Den ena är att kommun i princip skall ha företrädesrätt till all mark som behövs för tätbebyggelseåtgärder och den andra att kommunen skall ha möjlighet att förvärva marken på ett tidigt stadium. Kommunerna föreslås i enlighet härmed få rätt till expropriation för att få möjlighet att förfoga över mark som med hänsyn till den framtida utvecklingen krävs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning.

Den föreslagna regeln gäller såväl obebyggd som redan tätbebyggd mark. När det gäller det senare slaget av mark föreslås dock den begränsningen att expropriation får ske endast om det med skäl kan antas att marken inom överskådlig tid, varmed i huvudsak avses tider upp till 20 år, kommer att beröras av byggnads- eller anläggningsåtgärd som är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt. För att understryka betydelsen av *tomträttsinstitutet* anges särskilt i förslaget att expropriation kan ske för att ge kommun möjlighet att upplåta mark med *tomträtt*.

Värdestegringsexpropriation är en ny expropriationsgrund som föreslås införd. I fall då staten eller kommun avser att inom visst område utföra sådana byggnads- eller anläggningsåtgärder som kan föranleda expropriation enligt expropriationslagen skall egendom i områdets omedelbara närhet kunna exproprieras. En förutsättning härför är att de planerade byggnads- eller anläggningsåtgärderna medför väsentligt ökat värde för egendomen i fråga eller annars avsevärt ökar möjligheterna att utnyttja egendomen.

Bestämmelserna om expropriation för tätbebyggelseändamål och om värdestegringsexpropriation blir enligt förslaget så vidsträckta att de helt täcker de nuvarande bestämmelserna om zonexpropriation och tomtexpropriation i 44 och 45 §§ byggnadslagen. Dessa bestämmelser föreslås därför bli upphävida. Med avseende på expropriationsändamålen innebär förslaget slutligen att nuvarande regler i byggnadslagen om expropriation till skydd för äldre bebyggelse som det av historiska eller kulturhistoriska skäl är angeläget att hålla i värdigt skick överförs till expropriationslagen.

Ersättningsreglerna är utformade utifrån grundsatsen att å ena sidan ingen bör drabbas av ekonomisk förlust på grund av att hans egendom tas i anspråk genom expropriation men att å andra sidan den exproprierande har ett befogat anspråk att inte behöva betala ersättning för sådana värden som tillskapas genom hans egna insatser.

Med denna utgångspunkt föreslås regler i syfte att dämpa markvärdestegringen och att hindra att den exproprierande vid expropriation för tätbebyggelseändamål skall behöva ersätta värden som har uppstått till följd av samhällets egna insatser och har samband med tätbebyggelseutvecklingen.

Utgångspunkten i förslaget är att för fastighet som exproprieras skall erläggas en löseskilling motsvarande fastighetens marknadsvärde vid tiden för expropriationsmålets avgörande med de begränsningar som kan följa av de särskilda reglerna om förebyggande av markvärdestegring. När del av fastighet exproprieras, bestäms ersättningen, kallad inträngsersättning, till skillnaden i marknadsvärde före och efter expropriationen. När det gäller marknadsvärdet framhålls att kommunala köp och försäljningar tillhör den normala marknadsbilden i tätbebyggelseregioner och att kommunens inflytande på prisnivån bör slå igenom vid bestämmandet av expropriationsersättningen.

I bevishänseende föreslås att samma principer skall gälla som i skadeståndsrättsliga mål. Härigenom förhindras att bevisbördan som ofta nu är fallet läggs ensidigt på den exproprierande.

Vid värderingen skall gälla den allmänna regeln att om det företag, för vars genomförande expropriationen äger rum, har medfört inverkan av någon betydelse på värdet av den fastighet som skall exproprieras så skall ersättningen bestämmas med hänsyn till det värde fastigheten skulle ha haft utan sådan inverkan.

När det gäller expropriation för tätbebyggelseändamål föreslås vissa ytterligare värderingsregler, vilka utgör en principiellt mycket betydelsefull nyhet i förslaget och har till syfte just att förebygga oförtjänt markvärdestegring. Reglerna avser att hindra att samhället vid expropriation som sker för att genomföra tätbebyggelse eller för att utveckla sådan bebyggelse skall behöva betala ersättning för marken med belopp som innefattar sådan värdestegring som beror på samhällets egna insatser i samband med tätbebyggelseutvecklingen. Problemet att skilja den värdestegring som sålunda inte bör ersättas från sådan värdeökning som saknar samband med den väntade tätbebyggelseutvecklingen föreslås löst genom en presumptionsregel. Enligt denna skall den ökning av fastighetens värde som ägt rum under tiden från tio år före ansökningsdagen om expropriation — dock högst femton år före talans väckande vid domstol och på grund av en övergångsbestämmelse ej i något fall tidigare än från den 1 juli 1971 — anses bero på expropriationsföretaget och alltså inte ersättas, om det inte blir utrett att värdestegringen beror på annat än förväntningar om ändring i fastighetens tillåtna användningssätt. Regeln tillgodoser markägarens berättigade intresse eftersom ersättning utgår om utredningen ger vid handen att markvärdestegringen helt eller delvis saknar samband med den kommande ändrade markanvändningen. Värderingen skall ske under beaktande av

fastighetens skick när ersättningsfrågan avgörs. Har stadsplan eller byggnadsplan fastställts under tid då presumptionsregeln är tillämplig, men före ansökan om expropriation skall regeln tillämpas endast på värdestegring som ägt rum efter planfastställelsen.

Presumptionsregeln är så utformad att den i allmänhet skall ge fastighetsägaren möjlighet att för expropriationsersättningen förvärva annan jämförlig fastighet, under förutsättning att förvärvet sker inom ett sådant område där någon förändrad markanvändning inte kan förväntas inom överskådlig tid. För vissa typer av fastigheter har det emellertid ansetts motiverat att ge en regel som innefattar en uttrycklig garanti för en ersättning som gör det möjligt för ägaren att skaffa sig en likvärdig ersättningsfastighet. Garantin gäller *fastighet som innehas i huvudsakligt syfte att bereda bostad åt ägaren och honom närstående*, dvs. som regel en- eller tvåfamiljshus.

Om kommunerna bedriver en fast och konsekvent markpolitik bör de föreslagna ändringarna beträffande värderingsreglerna och expropriationsmöjligheterna kunna dämpa prisstegringarna på fastighetsmarknaden. Förslaget möjliggör en öppnare bebyggelseplanering eftersom värdestegringsproblemen inte behöver beaktas i samma utsträckning som nu.

6. Lagförslag

I enlighet med det anförda har inom justitiedepartementet upprättats förslag till

- 1) lag om ändring i lagen (1917: 189) om expropriation,
- 2) lag om ändring i byggnadslagen (1947: 385),
- 3) lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970: 988).

Beträffande förslaget vid 2 har särskilt samråd ägt rum med chefen för civildepartementet.

Förslagen torde få fogas till statsrådsprotokollet i detta ärende som bilaga 2.

7. Specialmotivering

7.1. Förslaget till lag om ändring i expropriationslagen

1 §

Föredraganden. Bestämmelserna i 1 § första stycket 12 om expropriation av historisk bebyggelse m. m. och 16 om expropriation för tätbebyggelscändamål har ändrats i enlighet med de överväganden som jag har redovisat i den allmänna motiveringen. Vidare har införts regler om värdestegringsexpropriation. Med hänsyn till den speciella karaktä-

ren hos denna expropriationsgrund kan den inte infogas som en punkt i paragrafens första stycke. I stället har reglerna härom tagits upp i ett nytt sista stycke i paragrafen.

Expropriation får enligt första stycket inte ske av kronans mark. Sådan mark får således inte exproprieras för tätbebyggelseändamål. Däremot finns motsvarande undantag inte beträffande värdestegringsexpropriation. Denna olikhet finns redan nu i förhållandet mellan ExL och BL. Den torde emellertid inte vara av särskilt stor betydelse därigenom att det finns ett särskilt förfarande att tillgå enligt kungörelsen (1967: 878) om förfarandet vid kommuns förvärv av statlig mark för samhällsbyggnadsändamål. Frågan kommer emellertid att lösas i samband med den återstående översynen av ExL.

Enligt 1 § första stycket 15 kan expropriation ske för att stärka ofullständigt jordbruk. 109 och 110 §§ innehåller vissa särskilda bestämmelser om sådan expropriation. I 8 kap. fastighetsbildningslagen (FBL) har tagits in bestämmelser som gör det möjligt att i samband med fastighetsreglering förordna att fastighet eller del därav skall inlösas för att överföras till annan fastighet. Sådan inlösen kan ske bl. a. för att åstadkomma rationaliseringar inom jordbruket. Då förslaget till FBL remitterades till lagrådet anförde dåvarande chefen för justitiedepartementet bl. a. att han avsåg att föreslå att bestämmelserna i ExL om expropriation för stärkande av ofullständigt jordbruk skulle upphävas (prop. 1969: 128 s. B 600). Utredningens förslag till AExL upptar inte någon motsvarighet till 1 § första stycket 15 ExL.

Bestämmelserna i FBL måste bedömas vara fullt tillräckliga för att uppnå önskvärda rationaliseringar inom jordbruket. Något behov av den gällande regeln i ExL om expropriation för stärkande av ofullständigt jordbruk föreligger alltså inte längre efter det att FBL har trätt i kraft den 1 januari 1972. I enlighet med vad som förutsattes vid tillkomsten av FBL föreslås därför att 1 § första stycket 15 samt 109 och 110 §§ ExL upphävs.

7 §

Föredraganden. Paragrafens första stycke, som innehåller de grundläggande bestämmelserna om expropriationsersättning, har i enlighet med den allmänna motiveringen ändrats såvitt rör löseskilling och intringsersättning. I första stycket första punkten har uttryckligen angivits att löseskillingen till följd av speciella bestämmelser, bl. a. reglerna om expropriationsföretagets inverkan på fastighetsvärdena, i vissa fall inte överensstämmer med marknadsvärdet. Att samma förhållande ibland gör sig gällande vid delexpropriation torde framgå även utan särskild erinran härom i första stycket andra punkten. Beträffande annan ersättning föreslås ingen ändring, varför tredje punkten i första stycket står kvar oförändrad.

I paragrafens andra stycke föreskrivs f. n. att expropriationsersättningen skall jämkas om den exproprierande på grund av åtagande eller av annan anledning är skyldig att vidta åtgärd för att förebygga eller minska skada eller intrång. Härtill ansluter en speciell föreskrift för det fall att åtagandet innebär utfästelse av servitut till förmån för fastighetsdel som inte exproprieras. I denna föreskrift har som följdändring till nya jordabalken gjorts en formell justering (1970: 1008), vilken träder i kraft den 1 januari 1972.

Enligt utredningen bör regler motsvarande 7 § andra stycket gälla även i fortsättningen. Det anses emellertid överflödigt med särbestämmelser för det fall att den exproprierande är skyldig att vidta viss åtgärd på grund av föreskrift i lag eller annan författning. Däremot behövs otvivelaktigt en allmänt hållen föreskrift om verkan av åtaganden som den exproprierande gör i syfte att minska expropriationsersättningen. Ofta ligger det i båda parter intresse att skadan begränsas genom sådana åtgärder och i vissa fall är detta t. o. m. ett allmänintresse. Om expropriaten motsätter sig åtgärderna och begär att i stället få betalning i pengar får domstolen avgöra om ersättningen skall bestämmas under antagande att åtgärderna kommer till stånd eller inte. Utredningen föreslår i 4 kap. 6 § AExL en lagregel av innebörd att hänsyn skall tas till den exproprierandes åtagande om detta är av beskaffenhet att skäligen böra godtas av den ersättningsberättigade. Med en sådan regel finns inte behov av den specialbestämmelse om servitutsutfästelser som gällande lag innehåller. Av den föreslagna formuleringen anses framgå att ett erbjudande att vidta skadeförebyggande åtgärder skall, för att kunna beaktas, vara av beskaffenhet att slutligen böra godtas även av innehavare av penninginteckningar i fastigheten och andra som har rätt till andel i expropriationsersättningen.

Utredningens förslag har inte mött några erinringar vid remissbehandlingen. Ett par remissinstanser, nämligen vägverket och kommunförbundet, gör uttalanden av innebörd att bestämmelsen fyller ett starkt behov.

Även jag anser att den av utredningen föreslagna regeln är lämplig och bör genomföras. 7 § andra stycket har därför formulerats om i enlighet med förslaget. Ett åtagande bör givetvis inte läggas till grund för ersättningsfrågans avgörande annat än om det är klart att mot dess fullföljande inte föreligger andra hinder än som beror på fastighetsägaren själv. Den föreslagna ändringen leder till att den tidigare beslutade ändringen i paragrafen fr. o. m. den 1 januari 1972 upphör att gälla.

8 §

Paragrafen, som får helt ny lydelse, innehåller regler om hur värdeförändringar som beror på expropriationsföretaget skall behandlas vid

ersättningsberäkningen. Reglerna har utförligt behandlats i den allmänna motiveringen.

9 §

Paragrafen, som f. n. upptar bestämmelser om avräkning av nytta mot skada vid beräkning av ersättning för fastighetsintrång, föreslås upphävd eftersom särskilda bestämmelser i detta ämne inte behövs med den utformning reglerna om intrångsersättning har fått.

10 §

Föredraganden. Enligt gällande rätt anses expropriaten skyldig att vid avveckling av fastighetsinnehavet och därmed sammanhängande förhållanden ta viss hänsyn till den exproprierandes intresse genom att när flera handlingslinjer är möjliga, inom rimliga gränser välja det handlingssätt som är förmånligast för den exproprierande. Vid sidan av denna allmänna princip finns i denna paragraf en regel för det fall att expropriaten, efter det att fråga om expropriation har blivit väckt, lagt ned kostnad på fastigheten i uppenbar avsikt att höja expropriationsersättningen. Genom sådan kostnad åstadkommen förhöjning av fastighetens värde får inte tas i beräkning när ersättningen bestäms.

Enligt utredningen behövs otvivelaktigt även med de föreslagna nya ersättningsreglerna en bestämmelse med ändamål att motverka vissa typer av illojala beteenden, som inte alltid kan tillräckligt beaktas genom tillämpning av den nyssnämnda allmänna principen för ersättningsberäkning. Mot den nuvarande bestämmelsen kan enligt utredningen anmärkas, att den avser endast sådana åtgärder som har utförts efter det att fråga om expropriation har blivit väckt, medan behovet av en lagregel i ämnet kanske främst gäller åtgärder som vidtas dessförinnan inför en väntad expropriation. Vidare avser bestämmelsen endast en viss bestämd åtgärd och därtill en åtgärd som sällan ifrågakommer därför att den är kostsam för expropriaten. Som exempel på åtgärder vilka inte omfattas av bestämmelsen nämner utredningen upplåtelse av nyttjanderätter i stor omfattning och diverse transaktioner mellan moder- och dotterbolag eller mellan ett bolag och dess delägare. Den gällande regeln föreslås därför bli utbytt mot en bestämmelse i 4 kap. 5 § AExL som kan tillämpas beträffande varje åtgärd, vilken har vidtagits i uppenbart syfte att höja den ersättning som den exproprierande har att erlagga. Den starka begränsning av tillämpningsområdet som ligger i orden "uppenbar avsikt" synes enligt utredningen neutralisera de betänkligheter som möjligen kunde möta mot att bestämmelsen görs tillämplig även på sådana åtgärder som vidtas innan fråga om expropriation har blivit väckt. Ordalagen har vidare valts i avsikt att utmärka att bestämmelsen avser bl. a. fall då den vidtagna åtgärden visserligen

inte är ägnad att höja den ersättning som tillkommer fastighetsägaren själv men väl den ersättning som tillkommer annan sakägare. Den föreslagna nya bestämmelsen innebär vidare, i motsats till den gällande, att jämkning av ersättningsbeloppet skall ske genom avräkning bara mot personlig ersättning och alltså inte mot posterna löseskillning och inträngsersättning. Minskning av sistnämnda båda poster kan drabba inte bara expropriaten utan också inteckningshavare.

Utredningens förslag har i allmänhet lämnats utan erinran vid remissbehandlingen. Några remissinstanser, däribland expropriationsdomstolen i Stockholm och Göteborgs stadskollegium, kritiserar att bestämmelsens tillämpningsområde begränsas till fall då expropriaten är berättigad till personlig ersättning. Det anses inte rimligt att låta expropriater som har handlat i det i bestämmelsen angivna syftet bli behandlade olika beroende på om de har drabbats av s. k. personlig skada eller inte.

För egen del vill jag först framhålla att jag delar utredningens uppfattning att en regel med antydd innebörd bör finnas även framdeles. Som utredningen föreslagit bör regeln bli tillämplig också på åtgärder som har vidtagits före expropriationsansökningen. Jag ansluter mig också till förslaget att regeln skall gälla även i andra situationer än då expropriaten har lagt ned kostnad på fastigheten. Den föreslås alltså bli tillämplig i alla fall då fastighetsägaren har vidtagit åtgärder i uppenbar avsikt att höja expropriationsersättningen. Som har framhållits vid remissbehandlingen skulle bestämmelsens effektivitet bli avsevärt försvagad om avräkning kunde ske bara mot annan ersättning än löseskillning och inträngsersättning. Jag föreslår därför att avräkning får ske mot alla typer av ersättning. Det torde ligga i sakens natur att eventuell avräkning i varje särskilt fall bör genomföras på sådant sätt att minsta möjliga skada uppstår för eventuella inteckningshavare.

12 §

Gällande rätt. I 12 § finns bestämmelser om rätt för såväl den exproprierande som expropriaten att begära utvidgning av en expropriation till att avse mer än expropriationstillståndet omfattar. Expropriaten kan enligt första stycket vid delexpropriation begära inlösen av en återstående del av fastigheten om denna lider synnerligt men genom expropriationen eller den exproprierade delens användning. Motsvarande gäller vid upplåtelse av nyttjanderätt eller servitut om upplåtelsen medför synnerligt men för fastigheten eller någon del av denna. Om den exproprierandes rätt att begära utvidgning av expropriation finns bestämmelser i andra stycket. Uppgår vid delexpropriation ersättningen för skada eller intrång på den återstående delen till två tredjedelar av den delens värde har den exproprierande rätt att lösa denna. Motsvarande

gäller om skadan vållas av att en nyttjanderätt eller servitutsrätt upplåts. Vid beräkning av intrångsersättningen skall hänsyn tas även till sådan kostnad för att förebygga eller minska skada eller intrång som avses i 7 § andra stycket ExL.

Utredningen. Utredningen föreslår i 3 kap. 11 § AExL bestämmelser motsvarande 12 § ExL. Beträffande första stycket innebär förslaget endast redaktionella ändringar i förhållande till gällande rätt. I fråga om andra stycket anför utredningen att den där angivna värdegränsen är utomordentligt schematiskt vald. Från processuell synpunkt är det också enligt utredningen av flera skäl olyckligt med en sådan gräns. Även om man i princip kan dela uppfattningen att relationstalet mellan intrångsersättning och restvärde bör sättas lägst någonstans omkring vad som nu föreskrivs bör man i lagtexten hålla sig till en mera allmän formulering. Som en första förutsättning för att den exproprierande skall ha rätt att påkalla utvidgning av expropriationen föreslås att detta skulle medföra endast en relativt ringa förhöjning av den ersättning som tillkommer fastighetsägaren. Vidare krävs att utvidgningen inte strider mot beaktansvärda fastighetsägarintressen. Några sådana kan enligt utredningen som regel inte anses föreligga, om vad som skulle återstå efter expropriationen utgör endast en mindre del av den ursprungliga fastigheten. Detsamma gäller om restfastigheten efter expropriationen skulle helt eller delvis få olämpliga bruksförhållanden.

Remissyttrandena. Svenska kraftverksföreningen diskuterar innebörden av förslaget om utvidgning av expropriation som avser nyttjanderätt eller servitut. Meningen torde vara att expropriationen kan utvidgas till att avse äganderätt till den del av fastigheten som skulle besväräs av nyttjanderätten eller servitutet och eventuellt också till återstoden av fastigheten. Föreningen anser emellertid att detta inte klart framgår av lagtexten. Denna ger inte heller klart besked i frågan om en sådan utvidgning kan beslutas av expropriationsdomstolen eller om frågan måste avgöras av Kungl. Maj:t. Samma synpunkter framförs av Svenska elverksföreningen. Enligt Svea hovrätt har förslaget om rätt för den exproprierande att påkalla utvidgning av expropriationen fått en alltför vid avfattning. I första hand utslagsgivande bör liksom hittills vara om intrångsersättningen enligt nuvarande terminologi är oproportionerligt hög i förhållande till värdet av den exproprierade fastighetsdelen.

Föredraganden. I likhet med utredningen anser jag att det inte finns anledning att ändra bestämmelsen i 12 § första stycket om rätt för expropriaten till utvidgning av expropriation. Däremot krävs redan med hänsyn till den ändring som föreslås i fråga om ersättningsberäkningen vid delekspropriation justering av bestämmelsen i andra stycket om

rätt för den exproprierande till sådan utvidgning. Vid utformningen av bestämmelsen har jag i sak anslutit mig till utredningens förslag. På så sätt blir möjligheten till utvidgning inte beroende av ett fastlåst relationstal, utan en smidigare anpassning efter förhållandena i det enskilda fallet kan ske. Liksom f. n. bör kostnaden för åtgärder i skadeförebyggande syfte beaktas vid den kostnadsjämförelse som skall ske vid prövningen av utvidgningsfrågan. Den gällande regeln härom föreslås därför stå kvar i paragrafen. Med anledning av den tveksamhet som har kommit till uttryck i ett par remissyttranden vill jag framhålla att lagen ger möjlighet att vid upplåtelse för nyttjanderätt eller servitut utvidga expropriationen till att avse äganderätt till det aktuella området. Utvidgningen kan även tänkas omfatta äganderätt till återstoden av fastigheten. Utan uttrycklig föreskrift i lagen är det klart att det är domstolen som har att pröva frågor om utvidgning av expropriation enligt paragrafen.

26 §

Föredraganden. I 26 § andra stycket ExL finns bestämmelser som innebär att, när område som skall exproprieras utgör del av fastighet, vederbörande lantmätare eller mättningsman skall upprätta karta och beskrivning över området samt tydligt och varaktigt på marken utmärka gränsen mellan området och återstoden av fastigheten. I fråga om kartan och beskrivningen hänvisas till vad som är föreskrivet om karta och beskrivning vid avstyckning eller, när det är fråga om mark som ingår i tomtindelning, vid tomtmätning.

Enligt FBL ankommer det på fastighetsbildningsmyndigheten att upprätta karta och beskrivning samt att utmärka gränser vid fastighetsbildningsförrättning. Samma ordning torde böra gälla när expropriation har fastighetsbildande verkan. Bestämmelserna om lantmätare och mättningsman har därför ändrats till att avse fastighetsbildningsmyndigheten. Enligt FBL gäller samma krav på karta och beskrivning för alla slag av fastighetsbildning. Även på denna punkt har föreskrifterna i andra stycket anpassats till FBL:s regelsystem.

31 och 32 §§

Dessa paragrafer har anpassats till de ändringar som föreslås i fråga om expropriationsersättningens fördelning på olika ersättningsarter.

33 §

I paragrafen, som innehåller en regel om ersättningsberäkningen vid förhandstillträde, har som en andra punkt tagits in den i allmänna motiveringen behandlade bestämmelsen om justering av ersättningen i sådana fall med hänsyn till förändringar i penningvärdet.

66 och 67 §§

Gällande rätt. Enligt 67 § första stycket ExL gäller bl. a. att den exproprierande alltid är skyldig att svara för motpartens rättegångskostnader i första instans om inte annat föranleds av bestämmelserna i 18 kap. 6 och 8 §§ rättegångsbalken. Detsamma gäller enligt 67 § andra stycket sådana kostnader i högre rätt som åsamkas expropriaten genom att den exproprierande fullföljt talan. I övrigt tillämpas vid fördelningen av rättegångskostnaderna i högre rätt samma regler som i allmänna tvistemål.

I ExL finns vissa bestämmelser om förskott på expropriationsersättning. Domstol får besluta om sådant förskott både i samband med förordnande om förhandstillträde (36 § tredje stycket) och i fall då expropriationsobjektet har tagits i besittning av den exproprierande (37 §). Under processens gång kan domstolen förordna om ytterligare förskott (37 § andra stycket). Beslut i fråga om förskott får meddelas utan huvudförhandling. Innan beslut meddelas skall parterna beredas tillfälle att yttra sig. Talan mot beslutet skall föras särskilt. Mot hovrättens beslut i fråga om förskott får talan inte föras (38 §).

Några motsvarande regler om förskott på rättegångskostnad finns inte vare sig i ExL eller i rättegångsbalken. Däremot finns sådana regler i 4 § lagen (1950: 599) om ersättning för mistad fiskerätt m. m. Om skäl föreligger kan fiskevärderingsnämnd, i avvaktan på måls avgörande, förordna att förskott skall utgå i avräkning på ersättning för rättegångskostnader. Beträffande förfarandet och fullföljd av talan i sådan fråga gäller samma regler som för beslut om förskott enligt ExL. Bestämmelserna gäller i princip också rättegångskostnader i överrätt, dock bara för det fall att kronan har fullföljt talan. Även vattenlagen (1918: 523) innehåller bestämmelser som ger part möjlighet att under vissa förutsättningar få ersättning för rättegångskostnader på ett tidigt stadium (11 kap. 66 § 4 mom). Det är emellertid här inte fråga om förskott utan om ett slutgiltigt fastställande av kostnaderna för viss del av målet.

Framställning från riksdagens justitieombudsman. I en skrivelse till Kungl. Maj:t den 9 juli 1968 tar JO upp frågan om förskott på rättegångskostnader i expropriationsmål. Bakgrunden till framställningen är ett mål om expropriation för försvarsändamål. Ansökan om stämning gjordes år 1964. Expropriationsdomstolen meddelade dom i målet år 1967. Vid tiden för JO:s framställning var målet beroende på hovrättens prövning. Förskottsfrågan aktualiserades hos JO genom att expropriaten i skrift till denne påpekade de svårigheter fastighetsägarna hade att föra talan i vidlyftigare mål utan förskott. JO inhämtade yttranden från Sveriges advokatsamfund, Föreningen Sveriges häradshövdingar och Föreningen Sveriges stadsdomare. Rörande inne-

hållet i expropriatens skrift och remissyttrandena får jag hänvisa till JO:s ämbetsberättelse 1969 s. 21.

För egen del anförde JO bl. a. följande.

I expropriationsmål finner sig fastighetsägare ofta nödsakad att för tillvaratagande av sin rätt verkställa omfattande och kostsamma undersökningar. Rättegångskostnaderna i sådana mål kan därför stiga till betydande belopp. Advokatsamfundet har uppgett att kostnader på 50 000—100 000 kr. är ganska vanliga. Det ligger i sakens natur att det ofta kan vara svårt för en fastighetsägare att förskottera sådana belopp. Fastighetsägaren kan inte påräkna att dröja med betalningen för särskilda undersökningar till dess målet har avgjorts och betalning erlagts av den exproprierande. Det är inte ovanligt att lång tid förflyter från det ett expropriationsmål anhängiggörs och till dess det avgörs. Även om handläggningen av expropriationsmål tenderar att dra onödigt långt ut på tiden, ligger det i sakens natur att utredningen av dessa ofta vidlyftiga och komplicerade mål ibland blir mycket långvarig utan att fördenskull domstolen eller parterna kan sägas ha åsidosatt krav på nödig skyndsamhet. Det är med hänsyn härtill inte rimligt att en jordägare skall nödgas avvakta dom i målet, innan han kan få ersättning för sina kostnader. Avsaknaden av möjlighet att få förskott på rättegångskostnader, som slutligt skall betalas av den exproprierande, kan medföra att jordägaren i vissa fall måste helt eller delvis avstå från egna utredningar eller kontroll av den exproprierandes utredningsmaterial, vilket innefattar risk för rättsförlust för honom. Detta är ägnat att inge allvarliga betänkligheter. På grund av det anförda bör i ExL införas bestämmelse som ger expropriationsdomstol möjlighet att tillerkänna jordägare förskott på rättegångskostnad, när skäl därtill prövas föreligga med hänsyn till kostnadens storlek och rättegångens varaktighet.

JO:s skrivelse överlämnades av Kungl. Maj:t till expropriationsutredningen att beaktas vid fullgörande av dess uppdrag. Sedan utredningens uppdrag har upphört är den av JO aktualiserade frågan änyo beroende på Kungl. Maj:ts prövning.

Föredraganden. Det är ofrånkomligt att somliga expropriationsmål blir vidlyftiga och drar ut på tiden. Fastighetsägaren har i sådana mål ofta anledning att anlita såväl juridisk som teknisk expertis för att tillvarata sina intressen. Som JO:s utredning visar kan kostnaderna härför uppgå till betydande belopp. Det är uppenbart att parterna i en sådan situation inte alltid är jämställda. De exproprierande, i regel staten eller kommun, förfogar ofta över större resurser än expropriaten, särskilt om denne är en fysisk person. De exproprierande kan regelmässigt väl tillvarata sina intressen antingen genom egna anställda eller genom att anlita ombud och sakkunniga. Expropriaten däremot kan mången gång

ha svårigheter att anskaffa det kapital som behövs för att han skall kunna anlita expertis för nödvändiga utredningar och kontroll av motpartens utredningar. På så sätt kan han bli ur stånd att på bästa sätt tillvarata sin rätt. Redan det nu anförda talar enligt min mening för en regel som ger expropriaten rätt att under vissa förutsättningar få ut förskott på rättegångskostnader. Ytterligare skäl för en sådan ordning uppkommer emellertid om de ändringar i ersättningsreglerna som jag föreslår genomförs. Dessa leder nämligen till att expropriaten får en ogynnsammare ställning i processuellt hänseende än han har nu. Jag syftar särskilt på vad jag har anförut om att parterna bör bli jämställda i bevishänseende och på den nya regel enligt vilken vid expropriation för tätbebyggelse all värdeökning som har inträffat efter viss tidpunkt skall anses vara hänförlig till expropriationsändamålet, om det inte är utrett att den beror på annat än förväntningar om ändring i det tillåtna användningssättet.

Mot bakgrund av det nu anförda anser jag att regler om förskott på rättegångskostnad bör införas i ExL och att detta bör ske redan nu trots att översynen av förfarandet i expropriationsmål enligt vad jag inledningsvis har anförut avses komma att genomföras i ett senare sammanhang. Reglerna har utformats i nära överensstämmelse med lagen om ersättning för mistad fiskerätt. De har tagits upp i en ny 67 §, medan den nuvarande 67 § har placerats som 66 § i stället för ett år 1949 upphävt lagrum. Genom hänvisning till 38 § har de där intagna föreskrifterna om handläggningen av frågor om förskott och om talan mot beslut i sådan fråga gjorts tillämpliga även i fråga om förskott på rättegångskostnad.

Beträffande inlösenfrågor är på grund av hänvisningar de allmänna bestämmelserna i ExL tillämpliga i fråga om ett flertal lagar, av vilka här kan nämnas BL, lagen (1949: 568) om inlösen i vissa fall av rätt till gruva m. m., naturvårdslagen (1964: 822), lagen (1947: 290) om tvångsinlösen av vanhävdad jordbruksegendom, lagen (1902: 71 s. 1) innefattande vissa bestämmelser om elektriska anläggningar, lagen (1886: 46 s. 1) angående stenkolsfyndigheter m. m. samt jordabalken med avseende på tomträtt. Detta innebär att de föreslagna förskottsreglerna kommer att gälla i fall som avses i dessa lagar.

69 §

I denna paragraf har gjorts en redaktionell ändring med anledning av att reglerna om fördelning av rättegångskostnader flyttats från 67 till 66 §.

108 §

Av skäl som framgår av den allmänna motiveringen upphävs bestämmelserna i paragrafens andra stycke om expropriation för att bevara

kulturhistoriskt märklig bebyggelse eller fast fornlämning. Till följd härav föreslås att rubriken närmast före 108 § formuleras om.

111 §

Föredraganden. Paragrafen, som avser tätbebyggelseexpropriation, innehåller i första stycket de i den allmänna motiveringen behandlade bestämmelserna om inskränkning i kommunens expropriationsrätt. Enligt andra punkten får expropriation inom tätbebyggt område ske endast under vissa närmare angivna förutsättningar. Uttrycket tätbebyggt område har här samma innebörd som i den nuvarande regeln om zonexpropriation i 44 § BL. Begreppet är väsentligt snävare än det i 5 § samma lag använda begreppet tätbebyggelse. Med tätbebyggelse förstås sådan samlad bebyggelse som nödvändiggör särskilda anordningar för tillgodoseende av gemensamma behov. Det är inte säkert att mark som används för sådan bebyggelse också är att betrakta som tätbebyggd.

Eftersom antalet bestämmelser i 111 § ökas och det dessutom tillkommer en ny paragraf, 111 a §, med särskilda bestämmelser för tätbebyggelseexpropriation föreslås att rubriken närmast före 111 § formuleras om.

111 a §

Föredraganden. I paragrafen, som är helt ny, har tagits in de i den allmänna motiveringen behandlade speciella reglerna om justering av fastighetsvärdena med hänsyn till expropriationsändamålets inverkan vid expropriation för tätbebyggelse. Eftersom den från grannelagsrätten hämtade principen om hänsynstagande till förhållandena i orten eller den allmänna förekomsten av sådan inverkan som det är fråga om skulle kunna avsevärt minska presumtionsregelns effektivitet föreskrivs i paragrafen att denna princip inte skall gälla när presumtionsregeln är tillämplig.

115 §

Paragrafen, som är ny, upptar de i den allmänna motiveringen behandlade särskilda reglerna om ersättningsberäkningen vid värdestegringsexpropriation.

Övergångsbestämmelser

Föredraganden. De nya bestämmelserna föreslås träda i kraft den 1 januari 1972.

I fall där talan har väckts vid expropriationsdomstol före lagens ikraftträdande bör de nya bestämmelserna inte till någon del bli tillämpliga. Har ansökan om expropriation gjorts hos Kungl. Maj:t före ikraftträdandet bör frågan om tillstånd till expropriationen prövas enligt äldre rätt. Däremot synes mig de nya värderingsreglerna böra tillämpas om talan vid expropriationsdomstol väcks efter den nya

lagens ikraftträdande. Annars skulle det kunna uppstå olika ersättningsnivåer för tämligen likartade expropriationsfall. Vidare kan framhållas att den exproprierande ändå alltid har möjlighet att uppnå tillämpning av de nya reglerna genom att avstå från att fullfölja ansökningen hos Kungl. Maj:t och komma in med en ny ansökan. Reglerna i andra stycket har utformats i enlighet med det nu anförda.

Som jag har framhållit i den allmänna motiveringen bör de nya reglerna i 111 a § om expropriationsändamålets inverkan på fastighetsvärdena inte tillämpas på värdestegring som har skett före den 1 juli 1971. En regel härom har tagits upp i tredje stycket.

7.2. Förslaget till lag om ändring i byggnadslagen

44 och 44 a §§

Som framgår av den allmänna motiveringen föreslås att dessa paragrafer upphävs. De ersätts av nya bestämmelser i 1 och 111 §§ ExL.

45 §

Av skäl som anförts i den allmänna motiveringen föreslås att paragrafens två första stycken upphävs. Det återstående stycket föreslås bli omarbetat för att anpassas härtill.

142 §

Föredraganden. I 142 § föreskrivs f. n. att mark som är avsedd till allmän plats alltid skall åsättas ett särskilt värde för själva marken med bortseende från eventuella byggnader m. m. som hör till marken. Utredningen bedömer en sådan regel som obehövlig och föreslår att den skall utgå. För egen del finner jag att regeln svårligen kan förenas med de nu föreslagna värderingsreglerna. Jag ansluter mig därför till utredningens förslag att bestämmelsen upphävs. I stället för den sålunda upphävda regeln föreslår jag att i paragrafen införs de bestämmelser som behövs för att göra den i 111 a § ExL föreslagna presumptionsregeln vid tätbebyggelseexpropriation tillämplig på inlösen enligt BL. Ändringen föreslås träda i kraft samtidigt med ändringarna i ExL. Äldre bestämmelser bör dock fortfarande tillämpas om talan har väckts vid domstol före lagens ikraftträdande. För fall då inlösenfrågan enligt hittillsvarande regler prövats av domstol kommer alltså de nya reglerna att gälla om förfarandet har inletts efter ikraftträdandet. Om inlösenfrågan skall prövas av Kungl. Maj:t kan de nya reglerna bli tillämpliga även om förfarandet har inletts tidigare, nämligen om talan hos domstolen ännu inte har väckts vid ikraftträdandet. Detta överensstämmer med vad som föreslås beträffande ExL.

146 §

I paragrafen vidtas vissa redaktionella ändringar till följd av den föreslagna ändringen av 45 §.

7.3. Förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen

Föredraganden. Bestämmelserna i 5 kap. 9 och 10 §§ FBL om graderings- och likvidvärdering samt i 8 kap. 5 § om ersättning vid inlösen har utformats i nära anslutning till ExL:s värderingsregler. Vissa avsteg har emellertid gjorts för att möjliggöra att genom fastighetsreglering uppkomma rationaliseringsvinster fördelas på ett skäligt sätt. Detta har medfört bl. a. att bestämmelserna i 8 § ExL inte fått någon motsvarighet i FBL och att den i expropriationsmål tillämpade bevisbördeprincipen inte skall användas vid värdering enligt FBL (prop. 1969: 128 s. B 394 och 612).

Vid tillkomsten av FBL påpekade departementschefen att man kunde räkna med att ändringar i ExL skulle komma att genomföras innan FBL trädde i kraft. Han förutskickade att detta kunde nödvändiggöra vissa jämkningar i FBL (prop. 1969: 128 s. B 392). Även efter de ändringar jag föreslår i ExL bör viss överensstämmelse gälla mellan värderingsreglerna i denna lag och i FBL. Jag föreslår därför att bestämmelserna i 5 kap. 9 och 10 §§ samt 8 kap. 5 § FBL anpassas till de nya reglerna i ExL. Den föreslagna anpassningen är av teknisk natur och avses inte innebära någon ändring i de principer som enligt uttalanden vid tillkomsten av FBL bör ligga till grund för värderingen vid fastighetsreglering.

Beträffande 9 § föreslås att uttrycket "ortens pris och områdets avkastning" i andra stycket byts ut mot "områdets avkastningsvärde och marknadsvärde". I 10 § görs den ändringen att hänvisningen till 9 § andra stycket byts ut mot en bestämmelse att egendomen skall värderas med hänsyn särskilt till dess marknadsvärde. Härigenom fås bättre överensstämmelse med vad som i prop. 1969: 128 s. B 394 uttalats om företrädet för de olika uppskattningsmetoderna.

I 8 kap. 5 § föreslås första stycket ändrat så att det motsvarar de föreslagna bestämmelserna om löseskilling och intrångsersättning i ExL. Eftersom någon hänvisning inte görs till ExL:s regler om hänsynstagande till värdeinflenser av expropriationsföretaget kommer det även efter ändringen att vara möjligt att bestämma ersättningen under hänsynstagande till den nytta som uppstår genom regleringen och låta den inlösta egendomens ägare få en skälig andel i den vinst som uppkommer genom fastighetsregleringen.

8. Hemställan

Jag hemställer att lagrådets yttrande över förslagen till

1) *lag om ändring i lagen (1917: 189) om expropriation,*

2) *lag om ändring i byggnadslagen (1947: 385),*

3) *lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970: 988)*

inhämtas genom utdrag av protokollet.

Vad föredraganden sålunda med instämmande av stats-
rådets övriga ledamöter hemställt bifaller Hans Maj:t
Konungen.

Ur protokollet:

Britta Gyllensten

Bilaga 1

Expropriationsutredningens förslag

1 Förslag till**Allmän expropriationslag**

Härigenom förordnas som följer.

*1 kap. Inledande bestämmelser***1 §**

Genom expropriation får, i den omfattning och på de villkor som anges i denna lag, fast egendom tagas i anspråk antingen med äganderätt eller nyttjanderätt eller servitutsrätt. Expropriation får även ske för att upphäva bestående särskild rätt till fastighet, dock ej inteckning för fordran.

Denna lags bestämmelser om expropriation av fast egendom äger motsvarande tillämpning i fråga om byggnad och annan anläggning på ofri grund. Att detsamma gäller beträffande tomträtt och vattenfallsrätt följer av 4 kap. 27 § och 5 kap. 2 § lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom.

2 §

Exproprieras egendom med äganderätt, upphör också all särskild rätt till egendomen, som icke enligt förbehåll vid expropriationen skall lämnas orubbad.

Egendomens ansvar för allmänna utskylder, för fordringar med förmansrätt enligt 17 kap. 6 § första stycket handelsbalken eller för servitut som uppkommit vid laga skifte eller ägostyckning eller vid avstyckning av område som ej ingår i tomtindelning förändras ej genom expropriationen.

Genom expropriation stiftad nyttjanderätt eller servitutsrätt till fastighet äger företrädare framför all annan rätt till fastigheten.

3 §

Är särskild rätt till fastighet föremål för expropriation, skall denna lags föreskrifter om expropriation av fast egendom gälla i tillämpliga delar om ej annat finnes särskilt föreskrivet.

4 §

I den mån ej annat föreskrivs skall enligt denna lag uppkommande frågor handläggas av expropriationsdomstol i den ordning som anges i lagen (1917: 189) om expropriation.

5 §

Med sakägare förstås i denna lag ägaren av den fasta egendom, som expropriationen avser, samt innehavare av särskild rätt till egendomen utom innehavare av fordran, för vilken inteckning i egendomen är sökt eller beviljad, eller annan med sådan fordran jämställd rätt.

2 kap. Om expropriationsändamålen

1 §

Expropriation får ske till förmån för kommun för att möjliggöra upplåtelse av mark med tomträtt eller eljest för att främja tillkomsten av tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning eller befordra utvecklingen av sådan bebyggelse. För expropriation inom tätbebyggt område förutsättes härvid att det med skäl kan antagas att den mark som expropriationen avser inom överskådlig tid kommer att beröras av byggnads- eller anläggningsåtgärder, som är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt, eller att det till främjande av planmässigt byggnadsskick eller av annan därmed jämförlig orsak är angeläget att kommunen får rådighet över marken.

Expropriation får endast avse egendom som helt eller delvis är belägen inom kommunens eget område eller inom området för det kommunblock som kommunen eller dess huvuddel tillhör.

2 §

Även om 1 § icke är tillämplig får kommun inom sitt område exproprieras

1. mark som i fastställd generalplan eller stadsplan avsetts för annat än enskilt bebyggande eller som eljest enligt bestämmelse i planen skall kunna användas för allmän trafikanläggning eller allmän ledning, dock att expropriationen i sistnämnda båda fall endast får avse förvärv av erforderlig nyttjanderätt eller servitutsrätt;

2. tomt, vilken när ett år förflutit från det tomtindelning fastställts till särskilda delar tillhör olika ägare, under förutsättning att ej ägare av tomt del begärt inlösen av annan tomt del enligt byggnadslagen och tomt en därigenom förenas i en ägares hand;

3. område för vilket stadsplan eller byggnadsplan första gången fastställts under förutsättning att annat ej avtalats och att talan om expropriation väckes inom sex månader från den dag planen fastställdes eller, i fall då ägare av mark inom planområdet inom nämnda tid väckt talan om inlösen enligt 44 eller 111 a § byggnadslagen, inom nio månader från nyssnämnda dag.

Expropriation enligt första stycket 3 skall avse all mark inom planområdet, som är i samme ägares hand, såvida icke ägaren medger att endast en del exproprieras. Rätt till expropriation föreligger dock ej beträffande mark som på grund av sin naturbeskaffenhet uppenbarligen ej kan komma i fråga för bebyggande, och ej heller beträffande bebyggt område, vars ägare med hänsyn till bebyggelsens värde eller beskaffenhet i övrigt uppenbarligen icke har intresse av planens utformning. Har med stöd av 70 eller 113 § byggnadslagen förordnats att viss markägare skall avstå eller upplåta mark inom planområdet utan ersättning, får expropriation ej ske av honom tillhörig mark.

Vid tillämpning av andra stycket skall äganderättsförhållandena bedömas med hänsyn till vad som gällde då planen fastställdes.

3 §

Expropriation får äga rum för att bereda utrymme för anläggning som tillgodoser allmänt samfärdsel- eller transportbehov.

Om expropriation för allmän farled, hamn och flottled finns bestämmelser i vattenlagen.

4 §

Expropriation får äga rum för att tillgodose allmänt behov av drivkraft, vatten, värme eller likartad nytthet eller av att bortföra och oskadliggöra avloppsvatten eller annan orenlighet.

Även om därigenom ej tillgodoses allmänt behov får expropriation äga rum för att bereda utrymme åt ledning för nytthet som avses i första stycket eller för avloppsvatten eller annan orenlighet, om ledningen skall ingå i ett ledningsnät av betydelse för riket eller för viss ort eller intrånget av ledningen är ringa i jämförelse med nyttan därav.

Bestämmelserna i denna paragraf gäller ej sådant ianspråktagande av annans mark för tillgodogörande av vattenkraft eller för gruvsdrift, varom bestämmelser meddelats i annan lag.

5 §

Expropriation får äga rum för att bereda utrymme åt näringsverksamhet eller anläggning därför av större betydelse för riket eller orten eller för viss befolkningsgrupp.

6 §

Expropriation får äga rum för att upprätta skydds- eller säkerhetsområde eller utföra annan särskild anordning till skydd mot allmänfarlig eller eljest från allmän synpunkt menlig naturhändelse, mot vatten- eller luftförorening eller mot menlig inverkan i övrigt från industri eller annan anläggning.

7 §

Expropriation får äga rum för det militära försvaret eller för annat ändamål av särskild betydelse för det totala försvaret.

8 §

Expropriation får i fall av föreliggande eller förväntad grov vanvård äga rum för att bringa fast egendom i hävd.

9 §

Expropriation får äga rum för att bevara historiskt eller kulturhistoriskt märklig bebyggelse eller märklig fast fornlämning eller för att bereda erforderligt utrymme däromkring.

10 §

Expropriation får äga rum för att bevara område som nationalpark, naturreservat eller naturminne eller för att eljest tillgodose ett väsentligt behov av mark för sådana anläggningar för idrott eller friluftsliv, som är avsedda att hållas tillgängliga för allmänheten, eller av mark för fritidsbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning.

11 §

Även i annat fall än som avses i övriga bestämmelser i detta kapitel får expropriation äga rum, om ändamålet därmed är att tillgodose behovet av utrymme för byggnad, lokal eller annan anläggning för verksamhet, som är avsedd att drivas av staten eller av kommun eller annan sådan menighet eller annars är av väsentlig betydelse för riket eller orten eller för viss befolkningsgrupp.

12 §

Skall genom statens eller genom kommuns försorg inom visst område vidtagas byggnads- eller anläggningsåtgärder, som kan föranleda expropriation enligt bestämmelserna i detta kapitel, och kan det med skäl antagas att åtgärderna medför väsentligt ökat värde för egendom i områdets omedelbara närhet eller annars avsevärt ökar möjligheterna att utnyttja sådan egendom, får denna egendom exproprieras, i den mån det med hänsyn till kostnaderna för åtgärderna och övriga omständigheter finnes skäligt.

3 kap. Om tillstånd till expropriation m. m.

1 §

Fråga om tillstånd till expropriation prövas av Konungen där ej annat följer av vad som sägs nedan.

2 §

I ansökan om expropriationstillstånd skall så fullständigt som möjligt uppges

1. yrkandet och de omständigheter på vilka detta grundas;
2. fast egendom som berörs av expropriationen; samt
3. namn och adress på samtliga för sökanden kända sakägare.

I övrigt skall till ansökningen fogas den utredning som kan anses behövlig i varje särskilt fall.

3 §

När tillstånd till expropriation sökts, skall vederbörande statliga och kommunala myndigheter, den fasta egendomens ägare och innehavare samt annan som kan lida men av expropriationen få tillfälle att yttra sig över

1. om det är förenat med särskild olägenhet att den avsedda marken avstås eller upplåts,
2. om annan lämplig mark kan tagas i anspråk med mindre olägenhet, samt
3. om det eljest finns något att erinra i anledning av ansökningen.

4 §

Inom område, som i fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan avsetts till gata, väg eller annan allmän plats, hamn- eller vattenområde, får utan kommunens medgivande expropriation för annans räkning äga rum endast om synnerliga skäl föreligger.

5 §

Sökes tillstånd till expropriation av mark, som sökanden innehar med nyttjande- eller servitutsrätt, kan Konungen förordna att sökanden icke

mot sitt bestridande får förpliktas avflytta tidigare än på den fardag, som infaller närmast efter det ansökningen blivit prövad. Bifalles ansökningen, får sökanden, utan hinder av vad som eljest skulle gälla, sitta kvar i avvaktan på att expropriationen fullbordats eller, om expropriationsrätten upphör eller förverkas, till den fardag, som infaller närmast därefter.

Sitter sökanden kvar utöver den dag, då nyttjanderätten eljest skolat upphöra, skall jordägaren ha skälig ersättning som, om överenskommelse ej träffas, bestäms av allmän domstol. Kommer expropriation ej till stånd och är sökandens rätt att föra bort byggnad eller annat, som han kostat på, enligt avtal eller bestämmelse i lag begränsad till viss tid efter nyttjanderättens upphörande, skall tiden för bortförandet räknas från den dag, då marken skall avträdas.

6 §

I expropriationstillstånd skall bestämmas vad expropriationen skall omfatta och med vilken rätt expropriation skall ske.

Föreligger särskilda svårigheter för sökanden att i detalj ange vad som behöver tagas i anspråk, innan han börjat utföra de åtgärder, för vilka expropriation söks, kan i skälig omfattning medges honom att exproprieras i huvudsaklig överensstämmelse med vad som angivits på karta eller på marken.

7 §

Behövs särskilda bestämmelser för att trygga att den exproprierade egendomen används för det avsedda ändamålet, kan sådana bestämmelser meddelas i anslutning till expropriationstillståndet. Det tillkommer länsstyrelsen att se till att meddelade bestämmelser efterlevs.

I samband med expropriationstillstånd kan Konungen vidare förordna att exproprierad egendom eller genom expropriation förvärvad särskild rätt, som ej används för det avsedda ändamålet, får inom viss tid återlösas, om ändamålet är att anse som övergivet. Sådant förordnande gäller även egendom eller rätt som i väsentlig omfattning används för annat ändamål än det avsedda eller eljest används i strid mot särskild föreskrift som meddelats i anslutning till expropriationstillståndet. Rörande förordnande om återlösenrätt skall anteckning göras i fastighets- eller inteckningsboken.

Förordnande enligt andra stycket omfattar även rätt att lösa byggnad eller annan anläggning, som uppförts på fastigheten efter expropriationen, om det yrkas när målet om återlösen anhängiggörs.

8 §

Beviljas expropriationstillstånd skall bestämmas viss tid, inom vilken saken skall fullföljas genom ansökan om stämning till domstol. När skäl är därtill, kan tiden förlängas. Har talan ej väckts inom den bestämda tiden, förfaller frågan om expropriation.

9 §

Expropriationsrätt får ej utan Konungens tillstånd övergå från innehavaren på annan.

10 §

Konungens tillstånd krävs ej för expropriation

1. i fall som avses i 2 kap. 2 § första stycket;
2. när väghållare för allmän väg skall exproprieras mark som enligt fastställd arbetsplan ingår i sådan väg;
3. när annan huvudman för allmän vatten- och avloppsanläggning än kommun med kommunens medgivande vill exproprieras mark, som inom område med fastställd generalplan eller stadsplan avsetts för ledningsändamål;
4. vid expropriation för ledning för vatten till husbehovsförbrukning; eller
5. när fastighets ägare förklarat sig villig att upplåta nyttjanderätt eller servitutsrätt för elektrisk ledning samt expropriation därav medför endast ringa men.

Vid expropriation som avses i denna paragraf skall bestämmelserna i 2, 4 och 5 §§, 6 § första stycket och 9 § äga motsvarande tillämpning, varvid expropriationsdomstol har att utöva den befogenhet som eljest tillkommer Konungen.

11 §

Finns expropriationsrätt till del av fastighet och lider en återstående del av fastigheten synnerligt men genom expropriationen eller det sätt, varpå den exproprierade delen används, skall även denna del exproprieras, om ägaren begär det. Skall nyttjanderätt eller servitutsrätt upplåtas och vållar det synnerligt men för fastigheten eller någon del av denna, kan ägaren påkalla att område som lider sådant men skall exproprieras.

Skall endast en del av en fastighet exproprieras eller skall därtill upplåtas nyttjanderätt eller servitutsrätt har den exproprierande rätt till sådan utvidgning av expropriationen som avses i första stycket om detta endast skulle medföra en ringa förhöjning av fastighetsägaren tillkommande expropriationsersättning och fastighetsägaren icke har ett beaktansvärt intresse av att behålla den återstående delen av fastigheten.

Vad i denna paragraf föreskrivits om fastighet skall när förhållandena påkallar det tillämpas även i fråga om bestående brukningsenhet.

4 kap. Om expropriationsersättning

1 §

För fastighet som i sin helhet exproprieras skall erläggas löseskilling med belopp som motsvarar fastighetens värde. Exproprieras del av fastighet skall intrångsersättning erläggas med belopp, motsvarande den minskning av fastighetens värde, som uppkommer genom expropriationen eller den exproprierade delens användande. För annan skada, som uppstår genom expropriationen, skall erläggas personlig ersättning.

2 §

Vid expropriation enligt 2 kap. 2 § första stycket 3 av mark, för vilken stadsplan eller byggnadsplan första gången fastställts, skall vad som sägs i 1 § om löseskilling och intrångsersättning icke äga tillämpning i fråga om ersättning till ägaren av marken. I stället skall löse-

skilling utgå med belopp, motsvarande vad som efter arealen belöper på den exproprierade marken av värdet på all sådan mark inom planområdet, som ej är undantagen från rätt till expropriation på grund av sin naturbeskaffenhet eller därför att ägaren saknar intresse av planens utformning. Vid beräkning av värdet skall hänsyn icke tagas till förpliktelse som åvilar markägare på grund av förordnande eller föreskrift enligt 70, 73 eller 113 § byggnadslagen.

Vad nu sagts skall äga tillämpning även om rätt till expropriation därjämte föreligger på annan grund.

3 §

Med fastighets värde förstås dess marknadsvärde vid den tidpunkt då ansökan om expropriation inkom till Konungen eller, om sådan ansökan ej erfordras, då talan väcktes vid behörig domstol. Har den exproprierande tillträtt fastigheten innan fråga om expropriation väckts på sätt som nu sagts, räknas i stället med marknadsvärdet vid tiden för tillträdet. Hänsyn skall dock icke i något fall tagas till förhållanden, som ligger längre tillbaka i tiden än fem år innan talan väcktes vid domstolen.

Värdering skall ske med hänsyn till det skick vari fastigheten befinner sig när ersättningsfrågan avgöres eller, om den exproprierande dessförinnan tillträtt fastigheten, vid tiden för tillträdet.

Inträffar efter den i första stycket angivna tidpunkten mera betydande ändring i allmänna prisläget, skall, om det finnes påkallat, ersättningen jämkas med hänsyn härtill.

4 §

Har det företag, för vars genomförande expropriation äger rum, före den i 3 § angivna tidpunkten medfört inverkan av någon betydelse på värdet av den av expropriationen berörda fastigheten, skall löseskilling eller intrångsersättning varom sägs i 1 § bestämmas med hänsyn till det värde fastigheten skulle haft om sådan inverkan icke förekommit.

Bestämmelsen i första stycket skall icke tillämpas om ersättning för skada genom företaget utgått i annan ordning och ej heller om företagets inverkan skäligen bör lämnas obeaktad med hänsyn till förhållandena i orten eller till dess allmänna förekomst under jämförliga förhållanden.

5 §

Om ägaren av fastighet som exproprieras vidtagit åtgärd i uppenbar avsikt att höja den ersättning, som den exproprierande har att erlägga, skall denne, om skäl äro därtill, erhålla gottgörelse genom minskning av ägaren tillkommande personlig ersättning.

6 §

Expropriationsersättning skall bestämmas i pengar att betalas på en gång. Har den exproprierande erbjudit sig att vidtaga åtgärd för att minska skada, skall hänsyn tagas därtill vid bestämmande av expropriationsersättning, såvida erbjudandet är av beskaffenhet att skäligen böra godtagas av den ersättningsberättigade.

7 §

Vad i detta kapitel föreskrives om fastighet skall när förhållandena påkallar det tillämpas även i fråga om bestående bruksenheter.

5 kap. Om domstolsförfarandet m. m.

1 §

Om förfarandet inför domstol i expropriationsmål m. m. stadgas i lagen (1917: 189) om expropriation.

Denna lag träder i kraft den ...

Har expropriationsförfarande inletts före lagens ikraftträdande, skall bestämmelserna i äldre lag tillämpas. Där tillstånd till expropriation meddelats enligt äldre lag kan Kungl. Maj:t förordna att saken skall prövas och avgöras enligt nya lagen, om sökanden yrkar det innan talan i målet väckts. Värdet av egendom som exproprieras skall dock härvid hänföras tidigast till förhållandena den dag, då den nya lagen trädde i kraft, såvitt annat ej föranledes av att fastigheten dessförinnan tillträtts av den exproprierande.

Bestämmelserna i 2 kap. 2 § första stycket 3 tillämpas endast om stadsplanen eller byggnadsplanen fastställts efter lagens ikraftträdande.

Förekommer i lag eller annan författning hänvisning till föreskrift som ersatts genom bestämmelse i denna lag, tillämpas i stället den nya bestämmelsen.

2 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1917: 189) om expropriation

Härigenom förordnas i fråga om lagen (1917: 189) om expropriation, dels att 1—12, 33, 76, 77, 79 a, 80, 81, 87, 89, 90 och 95—113 §§ skall upphöra att gälla,

dels att de två rubrikerna före 1 § samt rubrikerna närmast före 7, 12, 76, 80, 87, 89, 97, 99, 102, 106, 108, 109, 111, 112 och 113 §§ skall utgå,

dels att 24, 34, 49, 59, 68, 69 och 71 §§ skall ha nedan angivna lydelse.

(Gällande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

24 §

Vad i denna lag stadgas om sakägare gälle ej innehavare av fordran, för vilken inteckning i fastigheten är sökt eller beviljad eller fastigheten häftar jämlikt 11 kap. 2 § jordabalken.

Om vem som är sakägare i expropriationsmål stadgas i allmänna expropriationslagen.

34 §

Ersättning skall bestämmas i penningar att utgå på en gång; dock må domstolen på yrkande av part hänvisa sakägare att i särskild rättegång vid domstolen föra talan om ersättning för skada eller intrång, som finnes ej lämpligen kunna prövas i målet. Sådan talan skall väckas genom ansökan om stämning inom den tid, högst tio år, som i domen bestämmes, räknat från det denna vunnit laga kraft.

Domstolen äger på yrkande av part hänvisa sakägare att i särskild rättegång vid domstolen föra talan om ersättning för skada eller intrång, som finnes ej lämpligen kunna prövas i målet. Sådan talan skall väckas genom ansökan om stämning inom den tid, högst tio år, som i domen bestämmes, räknat från det denna vunnit laga kraft.

Uppkommer fråga — — — — — ej tillämpning.

49 §

Då vad — — — — — i besittning.

Exproprierad fastighet skall övergå till nye ägaren fri från all särskild rätt, som innehavaren jämlikt 2 § tredje stycket är pliktig avstå; dock häfte fastigheten

(Gällande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

fortfarande för särskild rätt, som tillkommer sakägare och som jämlikt utfästelse av nye ägaren lämnas orubbad. Fastighetens ansvar för allmänna utskylder eller för fordringar, som åtnjuta förmånsrätt enligt 17 kap. 6 § första stycket handelsbalken, förändras ej genom expropriationen.

Genom expropriation förvärvad särskild rätt till fastighet äge företräde framför all annan rätt till samma fastighet.

59 §

Hava parterna ——— överenskommelsen fastställd av domstolen.
Vill den ——— meddela fastställelse.

Även om ej sådant fall som avses i första stycket är för handen och ej heller vad i andra stycket stadgas blivit iakttaget, kan domstolen fastställa en mellan parterna träffad överenskommelse om expropriationsersättning för upplåtelse av nyttjande- eller servitutsrätt för elektrisk ledning, om upplåtelsen medför ringa men och uppenbarligen icke rubbar säkerheten för fordringsägare, som ej godkänt överenskommelsen.

Överenskommelse om ——— part, fastställd av domstolen.

Fastställelse må ——— 34 § stadgas.

Där domstolen jämlikt andra stycket fastställer överenskommelse om expropriationsersättning för jordområde eller annat, som är samfällt för flera än tio fastigheter med skilda ägare, meddele domstolen tillika på begäran av den exproprierande eller av ägare till någon av fastigheterna förordnande enligt 35 §.

Där domstolen jämlikt andra eller tredje stycket fastställer överenskommelse om expropriationsersättning för jordområde eller annat, som är samfällt för flera än tio fastigheter med skilda ägare, meddele domstolen tillika på begäran av den exproprierande eller av ägare till någon av fastigheterna förordnande enligt 35 §.

68 §

Har exproprierad fastighet eller genom expropriation förvärvad särskild rätt ej kommit till användning för det avsedda ändamålet eller dess användande för ändamålet upphört och är nämnda ändamål såvitt angår dylik fastighet el-

Har Konungen jämlikt 3 kap. 7 § andra stycket allmänna expropriationslagen förordnat om rätt till återlösen i vissa fall av exproprierad egendom eller genom expropriation förvärvad särskild rätt, tillkommer lösningsrätt,

(Gällande lydelse)

ler rätt att anse såsom övergivet, eller användes fastighet eller rätt som nyss sagts i väsentlig omfattning för annat ändamål än det avsedda, må fastigheten eller den särskilda rätten lösas, därest talan om dess avträdande instämmer inom tjugo år från det expropriationen fullbordats. Lösningsrätt tillkomme, när hel fastighet exproprierats, den, som närmast före expropriationens fullbordande var fastighetens ägare, eller hans rättsinnehavare och, om en del av en fastighet exproprierats, ägaren av den återstående delen samt, då fråga är om särskild rätt, ägaren av den fastighet, som därav besväras. I fall, som avses i 40 §, gäller vad nu sagts med avseende på tiden för fullbordande av expropriation i stället den tid, då anmälan enligt nämnda lagrum skett.

Har, efter det fastighet exproprierats, byggnad uppförts å fastigheten eller eljest därå nedlagts kostnad, må vad sålunda påkostats jämväl lösas, om det i stämningen yrkas.

(Föreslagen lydelse)

när hel fastighet exproprierats, den, som närmast före expropriationens fullbordande var fastighetens ägare, eller hans rättsinnehavare och, om en del av en fastighet exproprierats, ägaren av den återstående delen samt, då fråga är om särskild rätt, ägaren av den fastighet, som därav besväras. I fall, som avses i 40 §, gäller vad nu sagts med avseende på tiden för fullbordande av expropriation i stället den tid, då anmälan enligt nämnda lagrum skett.

69 §

Vid lösen enligt 68 § första stycket må värdet ej sättas högre än till den expropriationsersättning, som utgivits. I övrigt skola beträffande lösen som i 68 § sägs denna lags bestämmelser om expropriation i tillämpliga delar gälla; dock ankomme på domstolens prövning, huru kostnad, som i 67 § avses, skall gäldas.

Vid lösen, som avses i 3 kap. 7 § andra stycket allmänna expropriationslagen, må värdet ej sättas högre än till den expropriationsersättning, som utgivits. I övrigt skola beträffande lösen enligt 3 kap. 7 § nämnda lag denna lags bestämmelser om expropriation i tillämpliga delar gälla; dock ankomme på domstolens prövning, huru kostnad, som i 67 § avses, skall gäldas.

71 §

Vill någon för expropriation låta upprätta karta över fastighet eller eljest verkställa nödig förundersökning därå, äge KB på ansökning föreskriva, att erforderligt tillräde till fastigheten under viss

Vill någon för expropriation låta upprätta karta över fastighet eller eljest verkställa nödig förundersökning därå, äge KB på ansökning föreskriva, att erforderligt tillräde till fastigheten under viss

(Gällande lydelse)

tid skall lämnas. Har expropriationsrätt ej redan meddelats, må dylik föreskrift dock ej lämnas, om KB finner det uppgivna ändamålet icke vara sådant, som i 1 § avses.

Om undersökningens — — — — — är sagt.

Växande träd — — — — — särskilt medgivit.

(Föreslagen lydelse)

tid skall lämnas. Har expropriationsrätt ej redan meddelats, må dylik föreskrift dock ej lämnas, om KB finner det uppgivna ändamålet icke vara sådant, som avses i 2 kap. allmänna expropriationslagen.

Denna lag träder i kraft den ...

Att äldre bestämmelser fortfarande gäller i vissa fall följer av slutbestämmelserna i allmänna expropriationslagen.

3 Förslag till

Lag om ändring i byggnadslagen (1947: 385)

Härigenom förordnas i fråga om byggnadslagen (1947: 385)

dels att 18, 18 a, 41, 41 a, 44, 44 a, 47, 140, 142—145 och 162 §§ skall upphöra att gälla,

dels att 21, 22, 45, 48, 83, 84, 116, 137, 141 och 146 §§ skall ha nedan angivna lydelse,

dels att i lagen skall införas fem nya paragrafer, 44, 48 a, 111 a, 142 och 143 §§, av nedan angivna lydelse.

(Gällande lydelse)

21 §

Skall mark enligt fastställd generalplan 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 staden skyldig att lösa marken.

Frågan huruvida — — — — — planens genomförande.

(Föreslagen lydelse)

21 §

Skall mark enligt fastställd generalplan 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 *värde vid förut tillåtet användningssätt*, vare staden skyldig att lösa marken.

(Gällande lydelse)

18 a §

Innehåller fastställd generalplan bestämmelse att mark, som ej må lösas enligt 18 § första stycket, skall kunna nyttjas för allmän trafikaneläggning eller allmän ledning, skall på stadens yrkande servitut eller nyttjanderätt upplåtas i den omfattning som erfordras för ändamålet. Kan ägaren till följd av planen nyttja marken endast på sätt som står i uppenbart missförhållande till dess tidigare värde, må han påfordra att staden förvärvar rättighet som nu sagts. Staden äger bestämma om förvärvet skall avse servitut eller nyttjanderätt.

(Föreslagen lydelse)

Innehåller fastställd generalplan bestämmelse att mark, som avses för enskilt bebyggande, även skall kunna nyttjas för allmän trafikaneläggning eller allmän ledning och kan ägaren till följd av planen nyttja marken endast på sätt som sägs i första stycket må han påfordra att staden genom inlösen förvärvar för ändamålet erforderlig servituts- eller nyttjanderätt. Staden äger bestämma om förvärvet skall avse servitut eller nyttjanderätt.

22 §

Får mark enligt fastställd generalplan icke användas för annan glesbebyggelse än för jordbrukets, fiskets, skogsskötselns och därmed jämförligt behov, och kan markens ägare till följd härav nyttja marken allenast på sätt som står i uppenbart missförhållande till dess tidigare värde, vare markens ägare berättigad till ersättning av staden för den skada som han härigenom lider. Samma lag vare om innehavare av sådan nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken som upplåtits innan planen fastställdes.

Får mark enligt fastställd generalplan icke användas för annan glesbebyggelse än för jordbrukets, fiskets, skogsskötselns och därmed jämförligt behov, och kan markens ägare till följd härav nyttja marken allenast på sätt som står i uppenbart missförhållande till dess värde vid förut tillåtet användningssätt, vare markens ägare berättigad till ersättning av staden för den skada som han härigenom lider. Samma lag vare om innehavare av sådan nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken som upplåtits innan planen fastställdes.

Ersättningen skall ————— till marken.

Vid bedömandet ————— motsvarande tillämpning.

44 §

Mark för vilken stadsplan första gången fastställts är staden, om annat ej avtalats, pliktig att lösa om markägaren begär det. Talan om skyldighet att lösa skall avse all mark som tillhör samme ägare om ej kommunen medger att endast viss del löses. Sådan talan skall väckas inom sex månader, räknat från den dag planen fastställdes, dock att om kommunen

*(Gällande lydelse)**(Föreslagen lydelse)*

inom sagda tid väckt talan enligt 2 kap. 2 § första stycket 3 allmänna expropriationslagen mot någon ägare av mark inom planområdet tiden för övriga markägare skall utgöra nio månader, räknat från nyssnämnda dag.

Bestämmelserna i första stycket avser icke mark som på grund av sin naturbeskaffenhet uppenbarligen ej kan ifrågakomma för bebyggande och ej heller bebyggt område vars ägare med hänsyn till bebyggelsens värde eller beskaffenhet i övrigt uppenbarligen icke har intresse av planens utformning. Har med stöd av 70 § förordnats att viss markägare skall avstå mark inom planområdet utan ersättning är staden ej pliktig att lösa honom tillhörig mark.

Äganderättsförhållandena skall bedömas med hänsyn till vad som gällde när planen fastställdes.

45 §

Är, i annat fall än i 44 eller 44 a § sägs, mark som ingår i byggnadskvarter icke bebyggd i huvudsaklig överensstämmelse med stadsplanen och kan stadsplanens genomförande ej förväntas äga rum inom skälig tid utan stadens ingripande, må Konungen medgiva staden att lösa marken i den mån så erfordras. Kan syftet vinnas genom att staden allenast löser å marken uppförd byggnad för nedrivning, må Konungen lämna tillstånd därtill. Är marken i stadens ägo, må i samma ordning medgivas staden att lösa särskild rätt som besvärar marken och hindrar eller försvårar stadsplanens genomförande.

Prövas ansökan om inlösen enligt första stycket icke kunna beviljas på den grund att stadsplanens genomförande kan förväntas äga rum inom skälig tid utan stadens ingripande, må Konungen lik-

(Gällande lydelse)

väl på stadens begäran föreskriva viss skulig tid inom vilken bebyggelsen skall hava bragts i överensstämmelse med stadsplanen, vid äventyr att efter utgången av sagda tid nämnda hinder mot inlösen ej vidare skall anses föreligga. Meddelas sådan föreskrift, skall avskrift av beslutet tillställas inskrivningsdomaren, som har att så snart ske kan å inskrivningsdag göra anteckning därom i fastighets- eller inteckningsboken.

Finnes i samband med prövning av förslag till stadsplan *inlösen* av viss i planen ingående mark böra ske enligt *första stycket*, må Konungen meddela fastställelse å planen eller del därav under villkor att sådan *inlösen* kommer till stånd inom viss tid, högst ett år; dock må, när synnerliga skäl äro därtill, tiden förlängas med högst ett år i sänder. Intill dess *inlösen* skett eller tiden därför gått till ända, må utbyggnad ej utan Konungens tillstånd företagas å den mark som omfattas av den villkorliga fastställelsen.

(Förslagen lydelse)

Finnes i samband med prövning av förslag till stadsplan *expropriation* av viss i planen ingående mark böra ske enligt vad *därom finnes särskilt föreskrivet*, må Konungen meddela fastställelse å planen eller del därav under villkor att sådan *expropriation* kommer till stånd inom viss tid, högst ett år; dock må, när synnerliga skäl äro därtill, tiden förlängas med högst ett år i sänder. Intill dess *expropriation* skett eller tiden därför gått till ända, må nybyggnad ej utan Konungens tillstånd företagas å den mark som omfattas av den villkorliga fastställelsen.

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 staden skyldig att lösa marken.

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 *värde vid förut tillåtet användningssätt*, vare staden skyldig att lösa marken.

När ett — — — — markens värde.

Frågan huruvida — — — tomtindelning genomförande.

41 a §

Innehåller stadsplan bestämmelse att mark, *som ej må lösas enligt 41 § första stycket*, skall kunna nyttjas för allmän trafikanläggning eller allmän ledning, *skall på stadens yrkande servitut eller*

48 a §

Innehåller stadsplan bestämmelse att mark, *som avses för enskilt bebyggande, även skall kunna nyttjas för allmän trafikanläggning eller allmän ledning och kan ägaren till följd av planen nyttja marken*

(Gällande lydelse)

nyttjanderätt upplåtas i den omfattning som erfordras för ändamålet. Kan ägaren till följd av planen nyttja marken endast på sätt som står i uppenbart missförhållande till dess tidigare värde, må han påfordra att staden förvärvar rättighet som nu sagts. Staden äger bestämma om förvärvet skall avse servitut eller nyttjanderätt.

(Föreslagen lydelse)

endast på sätt som sägs i 48 § första stycket må han påfordra att staden genom inlösen förvärvar för ändamålet erforderlig servituts- eller nyttjanderätt. Staden äger bestämma om förvärvet skall avse servitut eller nyttjanderätt.

83 §

Innebär stadgandet i 81 § eller förordnande enligt 82 § hinder för att nybyggnad eller annan åtgärd vidtages i den omfattning eller på det sätt som eljest varit tillåtet och kan markens ägare till följd härav nyttja marken allenast på sätt som står i uppenbart missförhållande till dess tidigare värde, vare han berättigad till ersättning för den skada han härigenom lider; kan marken av nämnda orsak över huvud ej användas för enskilt bebyggande och kan ägaren till följd härav nyttja marken allenast på sätt nyss sagts, vare anläggningens ägare skyldig att lösa marken, där ej sådan skyldighet jämlikt 21 eller 48 § åligger staden.

Innebär stadgandet i 81 § eller förordnande enligt 82 § hinder för att nybyggnad eller annan åtgärd vidtages i den omfattning eller på det sätt som eljest varit tillåtet och kan markens ägare till följd härav nyttja marken allenast på sätt som står i uppenbart missförhållande till dess värde vid förut tillåtet användningssätt, vare han berättigad till ersättning för den skada han härigenom lider; kan marken av nämnda orsak över huvud ej användas för enskilt bebyggande och kan ägaren till följd härav nyttja marken allenast på sätt som nyss sagts, vare anläggningens ägare skyldig att lösa marken, där ej sådan skyldighet jämlikt 21 eller 48 § åligger staden.

Enahanda rätt — — — innan inskränkningen i möjligheterna att nyttja marken inträdde.

Vad i — — — det inskränkningen i möjligheterna att nyttja marken inträdde.

84 §

Har i fastställd generalplan eller stadsplan med hänsyn till anläggning, som avses i 81 § eller i förordnande enligt 82 §, blivit bestämt, att mark skall användas för annat ändamål än enskilt bebyggande, och har staden på grund av bestämmelserna i 21 eller 48 § löst marken, vare staden, såvitt den kan nyttja marken allenast på sätt som står i uppenbart missförhållande till den erlagda löseskillning-

Har i fastställd generalplan eller stadsplan med hänsyn till anläggning, som avses i 81 § eller i förordnande enligt 82 §, blivit bestämt, att mark skall användas för annat ändamål än enskilt bebyggande, och har staden på grund av bestämmelserna i 21 eller 48 § löst marken, vare staden, såvitt den kan nyttja marken allenast på sätt som står i uppenbart missförhållande till den erlagda löseskillning-

(Gällande lydelse)

en, berättigad till ersättning av anläggningens ägare för sin förlust.

(Föreslagen lydelse)

en eller intrångsersättningen, berättigad till ersättning av anläggningens ägare för sin förlust.

111 a §

Vad i 44 § stadgas om lösningsplikt skall äga motsvarande tillämpning i fråga om mark, för vilken byggnadsplan första gången fastställles, med iakttagande att vad som är föreskrivet om stad skall avse kommunen samt att vad som är föreskrivet för det fall att förordnande meddelats enligt 70 § skall tillämpas när förordnande meddelats enligt 113 §.

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, kronan 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 — — — till marken.

Frågan huruvida — — — planens genomförande.

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 värde vid förut tillåtet användningssätt, 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, kronan 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.

137 §

Med avseende å inlösen av mark enligt denna lag skola *de allmänna*

Med avseende å inlösen av mark enligt denna lag skola bestämmel-

(Gällande lydelse)

bestämmelserna i lagen om expropriation i tillämpliga delar lända till efterrättelse med iakttagande av vad nedan i 138—145 §§ stadgas.

I mål — — — — — särskilt stadgat.

(Föreslagen lydelse)

serna i *allmänna expropriationslagen* och lagen om expropriation i tillämpliga delar lända till efterrättelse med iakttagande av vad nedan i 138, 139 och 141—143 §§ stadgas.

141 §

Bestämmelserna i 12 § första stycket lagen om expropriation skola ej äga tillämpning med avseende å inlösen av mark som ingår i stadsplan.

Är fråga om att mark som ingår i tomt skall inlösas av anledning varom förmäles i 46 eller 47 §, skall i stället för bestämmelserna i 26 § andra stycket lagen om expropriation gälla, att till expropriationsdomstolen skall ingivas karta med protokoll rörande mätning av tomten enligt bestämmelserna i 2 kap. lagen om fastighetsbildning i stad; och skall vad i 42 § lagen om expropriation är stadgat om karta och beskrivning i stället gälla karta och protokoll som nu sagts.

Bestämmelserna i 3 kap. 11 § första stycket *allmänna expropriationslagen* skola ej äga tillämpning med avseende å inlösen av mark som ingår i stadsplan.

142 §

Vid inlösen enligt 21 §, 48 § första stycket, 48 a eller 83 § skall löseskilling eller inträngsersättning bestämmas med hänsyn till fastighetens värde vid förut tillåtet användningssätt.

143 §

Vid inlösen enligt 44 eller 111 a § skall ersättningen bestämmas enligt de grunder som anges i 4 kap. 2 § *allmänna expropriationslagen*.

146 §

Vad i 137, 138, 144 och 145 §§ är stadgat beträffande inlösen av mark skall i tillämpliga delar gälla med avseende å inlösen av byggnad i fall som i 45 § första stycket

Vad i 137 och 138 §§ är stadgat beträffande inlösen av mark skall äga motsvarande tillämpning vid inlösen av särskild rätt eller upplåtelse av servitut eller nyttjande-

(Gällande lydelse)

sägs och skall, jämte stadgandet i 140 §, äga motsvarande tillämpning vid inlösen av särskild rätt eller upplåtelse av servitut eller nyttjanderätt enligt denna lag. När särskild rätt inlöses eller servitut eller nyttjanderätt upplåtes, skola bestämmelserna i 12 § första stycket lagen om expropriation ej tillämpas på mark som ingår i stadsplan.

(Föreslagen lydelse)

rätt enligt denna lag. När särskild rätt inlöses eller servitut eller nyttjanderätt upplåtes, skola bestämmelserna i 3 kap. 11 § första stycket allmänna expropriationslagen ej tillämpas på mark som ingår i stadsplan.

Denna lag träder i kraft den . . .

Att äldre bestämmelser fortfarande gäller i vissa fall följer av slutbestämmelserna i allmänna expropriationslagen.

Bestämmelserna i 44 och 111 a §§ äger tillämpning endast om stadsplanen eller byggnadsplanen fastställts efter lagens ikraftträdande.

Föreligger rätt för markägare att påfordra inlösen av mark, skall ersättning för marken beräknas enligt äldre lag, såvida talan om inlösen väckes inom tre år, räknat från nya lagens ikraftträdande. Vad nu sagts skall äga motsvarande tillämpning i fråga om ersättning enligt 22, 83 och 116 §§.

Förekommer i lag eller annan författning hänvisning till föreskrift som ersätts genom bestämmelse i denna lag, tillämpas i stället den nya bestämmelsen.

Bilaga 2

De remitterade förslagen

1 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1917: 189) om expropriation

Härigenom förordnas i fråga om lagen (1917: 189) om expropriation¹

dels att 9, 109 och 110 §§ skall upphöra att gälla,

dels att rubriken närmast före 109 § skall utgå,

dels att nuvarande 67 § skall betecknas 66 §,

dels att 1, 7, 8, 10, 12, 26, 31—33, 69, 108 och 111 §§ skall ha nedan angivna lydelse,

dels att rubrikerna närmast före 108 och 111 §§ skall ha nedan angivna lydelse,

dels att i lagen skall införas tre nya paragrafer, 67, 111a och 115 §§, av nedan angivna lydelse,

dels att i lagen skall närmast före 115 § införas en ny rubrik av nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §²

Fastighet, som tillhör annan än kronan, må tagas i anspråk genom expropriation, om Konungen prövar det nödigt:

1. för befästning, övnings- eller förlägningsplats för krigsmakten, skjutbana, som äger betydelse för den allmänna skjutskicklighetens utveckling, eller eljest för rikets försvar;

2. för allmän väg på landet eller i stad, järnväg eller spårväg för allmän trafik, bro, hamn, lastningsplats, kanal eller annan farled, flottled, telegraf- eller telefonanläggning eller annan anläggning för den allmänna samfärdselns främjande;

3. för allmän byggnad;

4. för ändamål, som det enligt lag eller författning tillkommer kommun eller annan dylik samfällighet att tillgodose;

5. för att förse en ort med vatten eller förhindra förorenande av vattenledning, som är anlagd för sådant ändamål;

6. för annat ändamål, som är jämförligt med något under 1, 2, 3, 4 eller 5 angivet och äger väsentlig betydelse för det allmänna;

7. för att inom bebyggt område vid järnvägsstation, hamnplats eller fiskläge eller å annan ort med större sammanträngd befolkning åstadkomma tryggade bostadsförhållanden;

8. för att bereda befolkningen eller en väsentlig del därav å en ort mark till byggnad för överläggningar eller föredrag i allmänna frågor eller åsyftande folkbildning, nykterhetens främjande eller annat därmed jämförligt ideellt ändamål av synnerlig vikt eller till byggnad för gudstjänst eller annan andaktsövning;

¹ Senaste lydelse av 109 och 110 §§ samt rubriken närmast före 109 § 1947: 326. Förutvarande 66 § upphävd genom 1949: 663.

² Senaste lydelse 1970: 247.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

9. för åstadkommande på det allmännas bekostnad av skogsåterväxt å skogsmark, som är genom kalhuggning eller på annat sätt ödelagd och ej utgör nödig betesmark;

10. för kronans övertagande av flygsandsfält, varom ägaren försummat taga sådan vård, att fara för sandflykt förebygges;

11. för att bevara område såsom nationalpark, naturreservat eller naturminne;

12. för att bevara kulturhistoriskt synnerligen märklig bebyggelse eller synnerligen märklig fast fornlämning som ej kan tryggas på annat sätt eller bereda erforderligt utrymme däromkring;

13. för linbana eller oljeledning, som är behövlig för företag av större gagn för orten;

14. för tillgodoseende av fjällrenskötselns behov;

15. för stärkande av ofullständigt jordbruk;

16. för att säkerställa att mark på skäligen villkor är tillgänglig för tätbebyggelse och därmed sammanhängande anordningar eller för att eljest i kommuns ägo överföra mark, som icke är tätbebyggd, för upplåtelse med tomträtt;

17. för att å viss ort bereda fiskarbefolkningen utrymme för uppförande av brygga, bod eller annan anläggning som erfordras för yrkesfisket;

18. för sådan atomreaktor eller annan atomenergianläggning, som är till större gagn för orten eller eljest äger väsentlig betydelse ur allmän synpunkt, eller för skyddsområde kring anläggning som nu nämnts; eller

19. för att vid föreliggande eller befarad grov vanvård av byggnad, som till väsentlig del genom uthyrning användes för bostadsändamål, försätta eller hålla byggnaden i tillfredsställande skick.

Särskild rätt, som i avseende å fastighet tillkommer annan än kronan, må ock exproprieras, om Konungen prövar det nödigt för ändamål, som nu är sagt.

12. för att bevara historiskt eller kulturhistoriskt märklig bebyggelse eller märklig fast fornlämning eller bereda erforderligt utrymme däromkring;

16. för att giva kommun möjlighet att upplåta mark med tomträtt eller eljest förfoga över mark som med hänsyn till den framtida utvecklingen kräves för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning;

Skall genom kronans eller kommuns försorg inom visst område vidtagas byggnads- eller anläggningsåtgärd, som kan föranleda expropriation enligt första stycket, och kan med skäl antagas att åtgärden medför väsentligt ökat värde för fastighet i områdets omedelbara närhet eller avsevärt ökar möjligheterna att utnyttja sådan fastighet, må Konungen medgiva att fastigheten exproprieras av den som vidtager åtgärden, om det med hänsyn till kostnaderna för

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

åtgärden och övriga omständigheter är skäligt. Vad här sagts om fastighet äger motsvarande tillämpning på särskild rätt till fastighet.

7 §³

För fastighet, som exproprieras, skall erläggas löseskilling motsvarande fastighetens värde med hänsyn särskilt till ortens pris och fastighetens avkastning. Exproprieras en del av en fastighet och lider återstoden skada eller intrång genom expropriationen eller den exproprierade delens användande, skall ersättning därför gäldas. Uppkommer eljest genom expropriationen skada för ägaren, skall ock sådan skada ersättas.

Är den exproprierande på grund av åtagande eller av annan anledning pliktig vidtaga åtgärd till förebyggande eller förminskande av skada eller intrång, varde expropriationsersättningen därefter jämkad. Innebär sådant åtagande utfästelse av servitut till förmån för fastighetsdel, som ej exproprieras, och sker ej expropriationen för kronans räkning, må, om fastighetsdelens ägare det yrkar, hänsyn icke tagas till utfästelsen, utan att den gjorts i sådan form att inskrivning för servitutet kan meddelas.

För fastighet, som exproprieras i sin helhet, skall, med de begränsningar som följer av vad nedan sägs, erläggas löseskilling motsvarande fastighetens marknadsvärde. Exproprieras en del av en fastighet, skall erläggas intrångsersättning motsvarande den minskning av fastighetens marknadsvärde, som uppkommer genom expropriationen och den exproprierade delens användande. Uppkommer eljest genom expropriationen skada för ägaren, skall ock sådan skada ersättas.

Har den exproprierande åtagit sig att vidtaga åtgärd för att minska skada, skall hänsyn tagas därtill vid bestämmande av expropriationsersättning, om åtagandet är av beskaffenhet att skäligen böra godtagas av den ersättningsberättigade.

8 §

Vid bestämmande av löseskillingen för fastighet, som exproprieras, må hänsyn icke tagas till sådan förändring i värdet därå, som uppstår allenast till följd av expropriationsrättens beviljande eller det avsedda ändamålets genomförande.

Har det företag för vars genomförande expropriation äger rum medfört inverkan av någon betydelse på värdet av den av expropriationen berörda fastigheten, skall löseskilling bestämmas med hänsyn till det värde fastigheten skulle ha haft om sådan inver-

³ Senaste lydelse 1970: 1008.

Nuvarande lydelse

Har, efter det fråga om expropriation blivit väckt, kostnad nedlagts å fastigheten i uppenbar avsikt att höja expropriationsersättningen, må genom sådan kostnad åstadkommen förökning av fastighetens värde icke tagas i beräkning vid ersättningsens bestämmande.

Föreslagen lydelse

kan icke förekommit. Vid expropriation av del av fastighet skall dock inverkan som nu sagts beaktas vid beräkningen av marknadsvärdet efter expropriationen.

Första stycket skall icke tillämpas, om ersättning för skada genom företaget utgått i annan ordning och ej heller om företagets inverkan skäligen bör lämnas obeaktad med hänsyn till förhållandena i orten eller till dess allmänna förekomst under jämförliga förhållanden.

10 §

Har ägaren av fastighet som exproprieras vidtagit åtgärd i uppenbar avsikt att höja den ersättning, som den exproprierande har att erlagga, skall denne, om skäl äro därtill, erhålla gottgörelse genom minskning av ägaren tillkommande ersättning.

12 §

Har expropriationsrätt meddelats beträffande en del av en fastighet och lider genom expropriationen eller den exproprierade delens användande en återstående del av fastigheten synnerligt men, varde jämväl denna del exproprierad, om ägaren det begär. Skall nyttjanderätt eller servitutsrätt upplåtas och föranledes därav synnerligt men för fastigheten eller någon del därav, vare ock ägaren berättigad fordra, att område, som lider sådant men, skall lösas.

Om vid expropriation av en del av en fastighet ersättningen för skada eller intrång å en återstående del skulle uppgå till två tredjedelar av den delens värde, eller ersättning vid upplåtelse av nyttjanderätt eller servitutsrätt till fastighet skulle motsvara två tredjedelar av värdet å fastigheten, äge den exproprierande lösa det område, som lider sådant men eller utgör föremål för rättigheten. Kostnaden för åtgärd, som i 7 § andra stycket avses, varde inberäknad i ersättning som nu är sagd.

Skall endast en del av en fastighet exproprieras eller skall nyttjanderätt eller servitutsrätt upplåtas, har den exproprierande rätt till sådan utvidgning av expropriationen som avses i första stycket, om detta skulle medföra endast en ringa förhöjning av fastighetsägaren tillkommande expropriationsersättning och fastighetsägaren icke har ett beaktansvärt intresse av att behålla den återstående delen av fastigheten. Kostnaden för åtgärd, som i 7 § andra stycket avses, varde inberäknad i ersättning som nu är sagd.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

26 §⁴

Vid domstolen skall företes gravationsbevis rörande fastigheten. Därmed må dock, i fall då förordnande enligt 35 § finnes kunna ifrågakomma, anstå i avbidan på domstolens prövning huruvida sådant bevis är erforderligt.

Då område som skall exproprieras utgör del av fastighet, skall därjämte till domstolen i två exemplar ingivas karta över området med beskrivning, upprättad av *vederbörande lantmätare eller mättningsman* under iakttagande i tillämpliga delar av vad som är stadgat om karta och beskrivning vid *avstyckning eller, då fråga är om mark som ingår i tomtindelning, vid tomtmätning*. Gränsen mellan området och återstoden av fastigheten skall vara av *lantmätare eller mättningsman* tydligt och varaktigt utmärkt å marken.

Parts utevaro från domstolens sammanträde utgöre ej hinder för målets handläggning och avgörande.

31 §⁵

Ersättning skall bestämmas särskilt för varje sakägare. Löseskilling för *exproprierad fastighet, ersättning för skada eller intrång å fastighet* och annan ersättning till ägaren varde ock bestämda var för sig.

Att vid expropriation ej må meddelas bestämmelse, som inskränker den fastighetsägare enligt 7 kap. vattenlagen tillkommande rätt att för sin marks torrläggning erhålla vattenavlopp genom väg, järnväg eller spårväg därom stadgas i nämnda lag.

32 §⁶

Ersättning må ej bestämmas lägre än vad den exproprierande i målet erbjudit eller högre än motparten begärt. Har domstol enligt bestämmelserna i denna lag förordnat om förskott på expropriationsersättningen, må den slutliga ersättningen ej heller bestämmas till lägre belopp än som utgått eller kan komma att utgå på grund av sådant förordnande.

Till förfång för innehavare av fordran, för vilken fastighet svarar, må dock ej löseskilling för *fastigheten eller, om endast en del*

Då område som skall exproprieras utgör del av fastighet, skall därjämte till domstolen i två exemplar ingivas karta över området med beskrivning, upprättad av *fastighetsbildningsmyndigheten* under iakttagande i tillämpliga delar av vad som är stadgat om karta och beskrivning vid *fastighetsbildningsförrättning*. Gränsen mellan området och återstoden av fastigheten skall vara av *fastighetsbildningsmyndigheten* tydligt och varaktigt utmärkt å marken.

Ersättning skall bestämmas särskilt för varje sakägare. Löseskilling *eller intrångsersättning* och annan ersättning till ägaren varde ock bestämda var för sig.

Till förfång för innehavare av fordran, för vilken fastighet svarar, må dock ej löseskilling *eller intrångsersättning* sättas lägre än

⁴ Senaste lydelse 1949: 663.

⁵ Senaste lydelse 1949: 663.

⁶ Senaste lydelse 1966: 258.

Nuvarande lydelse

av fastigheten exproprieras, ersättning för skada eller intrång å den återstående delen och ej heller ersättning för upplåtelse av särskild rätt till fastigheten sättas lägre än vad tillämpning av bestämmelserna i 7—11 §§ föranleder, även om ägaren mindre begärt.

Föreslagen lydelse

vad tillämpning av bestämmelserna i 7—11 §§ föranleder, även om ägaren mindre begärt.

33 §⁷

Har den exproprierande tagit fastigheten i besittning, må vid bestämmande av expropriationsersättningen hänsyn icke tagas till sådan ändring i fastighetens värde, som uppkommit efter tillträdet.

Har den exproprierande tagit fastigheten i besittning, må vid bestämmande av expropriationsersättningen hänsyn icke tagas till sådan ändring i fastighetens värde, som uppkommit efter tillträdet. *Har höjning i allmänna prisläget skett efter tillträdet skall ersättningen jämkas med hänsyn därtill.*

67 §⁸

Fastighetsdomstolen får, i avvakten på att målet avgöres, förordna att förskott skall utgå i avräkning på den ersättning för rättegångskostnader vid domstolen, som kan komma att slutligen fastställas.

Första stycket äger motsvarande tillämpning på rättegångskostnader i högre rätt som åsamkas motpart genom att den exproprierande fullföljt talan.

Bestämmelserna i 38 § äga motsvarande tillämpning i fråga om förskott på rättegångskostnad.

69 §⁹

Vid lösen enligt 68 § första stycket må värdet ej sättas högre än till den expropriationsersättning, som utgivits. I övrigt skola beträffande lösen, som i 68 § sägs, denna lags bestämmelser om expropriation i tillämpliga delar gäl-

Vid lösen enligt 68 § första stycket må värdet ej sättas högre än till den expropriationsersättning, som utgivits. I övrigt skola beträffande lösen, som i 68 § sägs, denna lags bestämmelser om expropriation i tillämpliga delar gäl-

⁷ Senaste lydelse 1949: 663.

⁸ Senaste lydelse 1966: 258. Paragrafen föreslås ändrad i prop. 1971: 106.

⁹ Senaste lydelse 1949: 663.

Nuvarande lydelse

la; dock ankomme på domstolens prövning, huru kostnad, som i 67 § avses, skall gäldas.

11. Särskilda bestämmelser om expropriation för naturskyddsändamål eller för att bevara kulturhistoriskt märklig bebyggelse eller fast fornlämning¹⁰

Föreslagen lydelse

la; dock ankomme på domstolens prövning, huru kostnad, som i 66 § avses, skall gäldas.

11. Särskild bestämmelse om expropriation för naturskyddsändamål

108 §¹¹

Expropriation för att bevara område såsom nationalpark, naturreservat eller naturminne må äga rum endast till förmån för kronan samt, då fråga är om naturreservat eller naturminne, för kommun eller sådan förening eller stiftelse, vars huvudsakliga uppgift är ägnad naturvård och som kan på ett betryggande sätt ansvara för egendomen.

Fråga om expropriation för att bevara kulturhistoriskt märklig bebyggelse eller fast fornlämning eller om expropriation av mark omkring sådan bebyggelse eller fornlämning må väckas endast av riksantikvarien. Sådan expropriation må äga rum endast till förmån för kronan, kommun eller sådan förening eller stiftelse, vars huvudsakliga uppgift är ägnad kulturminnesvård och som kan på ett betryggande sätt ansvara för egendomen.

13. Särskild bestämmelse om expropriation av mark för tätbebyggelse m. m.¹²

13. Särskilda bestämmelser om expropriation av mark för tätbebyggelse m. m.

111 §¹³

Rätt till expropriation för ändamål, som i 1 § 16 sägs, må icke beviljas annan än kommun, inom vars område den mark, expropriationen skall avse, är belägen.

Expropriation för ändamål, som anges i 1 § 16, får avse endast mark som är belägen inom kommunens eget område eller inom området för det kommunblock som kommunen eller dess huvuddel tillhör. Inom tätbebyggt område får expropriation ske endast om det med skäl kan antagas att marken inom överskådlig tid kom-

¹⁰ Senaste lydelse 1963: 219.

¹¹ Senaste lydelse 1964: 823.

¹² Senaste lydelse 1949: 663.

¹³ Senaste lydelse 1949: 663.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

mer att beröras av byggnads- eller anläggningsåtgärd, som är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt, eller om det till främjande av planmässigt byggnadsskick eller av annan därmed jämförlig orsak är angeläget att kommunen får råddighet över marken.

111 a §

Exproprieras mark för ändamål som avses i 1 § 16, gäller vid tillämpningen av 8 § första stycket, att den ökning av fastighetens värde som ägt rum under tiden från dagen tio år före ansökningen om expropriation, dock högst femton år före talans väckande vid domstol, skall anses bero på det företag för vars genomförande expropriation äger rum, om det ej blir utrett, att värdestegringen beror på annat än förväntningar om ändring i markens tillåtna användningssätt. Värderingen av fastigheten skall ske med hänsyn till dess skick när ersättningsfrågan avgöres eller, om den exproprierande dessförinnan tillträtt fastigheten, vid tiden för tillträdet. I fall som nu avses är 8 § andra stycket ej tillämpligt.

Har stadsplan eller byggnadsplan, enligt vilken marken avsetts för enskilt bebyggande, fastställts före ansökningen om expropriation, skall första stycket tillämpas endast på värdestegring som inträffat efter det planen fastställdes.

Avser expropriationen bebyggd fastighet som innehas i huvudsakligt syfte att bereda bostad åt ägaren och honom närstående, gäller den begränsningen för tillämpningen av första stycket att löseskillingen ej i något fall får bestämmas till lägre belopp än som fordras för anskaffning av annan likvärdig bostadsfastighet.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

17. Särskilda bestämmelser om värdestegringsexpropriation m. m.

115 §

Exproprieras mark enligt 1 § tredje stycket skall 8 § tillämpas på värdestegring som beror av den åtgärd som utgör grund för expropriationen. Kan åtgärden föranleda expropriation jämlikt 1 § 16 äger 111 a § motsvarande tillämpning.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972.

2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fråga om expropriationsförfarande som inletts före ikraftträdandet. Har, i fall då Konungens tillstånd till expropriationen erfordras, talan icke väckts före utgången av december 1971, tillämpas dock de nya bestämmelserna utom såvitt avser 1 och 111 §§.

3. 111 a § gäller ej värdeökning som inträffat före utgången av juni 1971.

2 Förslag till

Lag om ändring i byggnadslagen (1947: 385)

Härigenom förordnas i fråga om byggnadslagen (1947: 385)¹
dels att 44 och 44 a §§ skall upphöra att gälla,
dels att 45, 142 och 146 §§ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

45 §²

Är, i annat fall än i 44 eller 44 a § sägs, mark som ingår i byggnadskvarter icke bebyggd i huvudsaklig överensstämmelse med stadsplanen och kan stadsplanens genomförande ej förväntas äga rum inom skälig tid utan stadens ingripande, må Konungen medgiva staden att lösa marken i den mån så erfordras. Kan syftet vinnas genom att staden allenast löser å marken uppförd byggnad för nedrivning, må Konungen lämna

¹ Senaste lydelse av 44 och 44 a § 1965: 718.

² Senaste lydelse enligt prop. 1971: 106.

Nuvarande lydelse

tillstånd därtill. Är marken i stadens ägo, må i samma ordning medgivas staden att lösa särskild rätt som besvärar marken och hindrar eller försvårar stadsplanens genomförande.

Prövas ansökan om inlösen enligt första stycket icke kunna beviljas på den grund att stadsplanens genomförande kan förväntas äga rum inom skälig tid utan stadens ingripande, må Konungen likväl på stadens begäran föreskriva viss skälig tid inom vilken bebyggelsen skall hava bragts i överensstämmelse med stadsplanen, vid äventyr att efter utgången av sagda tid nämnda hinder mot inlösen ej vidare skall anses föreligga. Meddelas sådan föreskrift, skall anmälan därom göras hos inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken.

Finnes i samband med prövning av förslag till stadsplan inlösen av viss i planen ingående mark böra ske enligt första stycket, må Konungen meddela fastställelse å planen eller del därav under villkor att sådan inlösen kommer till stånd inom viss tid, högst ett år; dock må, när synnerliga skäl äro därtill, tiden förlängas med högst ett år i sänder. Intill dess inlösen skett eller tiden därför gått till ända, må nybyggnad ej utan Konungens tillstånd företagas å den mark som omfattas av den villkorliga fastställelsen.

Föreslagen lydelse

Finnes i samband med prövning av förslag till stadsplan *expropriation* av viss i planen ingående mark böra ske enligt vad därom finnes särskilt föreskrivet, må Konungen meddela fastställelse å planen eller del därav under villkor att sådan *expropriation* kommer till stånd inom viss tid, högst ett år; dock må, när synnerliga skäl äro därtill, tiden förlängas med högst ett år i sänder. Intill dess *expropriation* skett eller tiden därför gått till ända, må nybyggnad ej utan Konungens tillstånd företagas å den mark som omfattas av den villkorliga fastställelsen.

142 §

Om å mark som är avsedd till gaia eller annan allmän plats finnes byggnad, stängsel, växande skog, plantering, eller annat som hör till marken och skall lösas, bör särskilt värde sättas å själva marken. Där ej all mark prövas hava lika värde, skola de särskilda värdena utsättas.

När kommun inlöser mark enligt denna lag äger 111 a § lagen om *expropriation* (1917: 189) motsvarande tillämpning i fråga om värdeökning som ägt rum under tiden från dagen tio år före det talan väcktes vid domstol.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*146 §^a

Vad i 137, 138, 144 och 145 §§ är stadgat beträffande inlösen av mark skall i *tillämpliga delar gälla med avseende å inlösen av byggnad i fall som i 45 § första stycket sägs och skall, jämte stadgandet i 140 §, äga motsvarande tillämpning* vid inlösen av särskild rätt eller upplåtelse av servitut eller nyttjanderätt enligt denna lag. När särskild rätt inlöses eller servitut eller nyttjanderätt upplåtes, skola bestämmelserna i 12 § första stycket lagen om expropriation ej tillämpas på mark som ingår i stadsplan.

Vad i 137, 138, 140, 144 och 145 §§ är stadgat beträffande inlösen av mark skall äga motsvarande tillämpning vid inlösen av särskild rätt eller upplåtelse av servitut eller nyttjanderätt enligt denna lag. När särskild rätt inlöses eller servitut eller nyttjanderätt upplåtes, skola bestämmelserna i 12 § första stycket lagen om expropriation ej tillämpas på mark som ingår i stadsplan.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1972. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fall då talan väckts före ikraftträdandet.

Bestämmelserna i 142 § i dess nya lydelse gäller ej värdeökning som ägt rum före utgången av juni 1971.

3 Förslag till**Lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970: 988)**

Härigenom förordnas, att 5 kap. 9 och 10 §§ samt 8 kap. 5 § fastighetsbildningslagen (1970: 988) skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

5 kap.

9 §

I den utsträckning det är nödvändigt för genomförande av fastighetsreglering skall särskilda graderingsvärden fastställas för områden som ingår i regleringen.

Graderingsvärdet för ett område bestämmes med hänsyn särskilt till *ortens pris och områdets avkastning*.

Graderingsvärdet för ett område bestämmes med hänsyn särskilt till *områdets avkastningsvärde och marknadsvärde*.

Värderingen grundas på områdets beskaffenhet i obebyggt skick och dess tjänlighet för det ändamål vartill det lämpligen bör användas. Berör regleringen till någon del mark som bör användas till jordbruk, får dock all mark som ingår i regleringen värderas efter markens tjänlighet för jordbruksändamål, om särskilda skäl föranleder det. Vid värderingen beaktas även tillfälliga förhållanden, om ej särskilda skäl föranleder att värdena grundas enbart på förhållanden av bestående

^a Senaste lydelse 1965: 718.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

natur. Område som är avsett för skogsbruk värderas som om det vore bevuxet med skog vilken med hänsyn till markens godhetsgrad är av normal beskaffenhet enligt förhållandena i orten.

Fastighets graderingsvärde utgör summan av graderingsvärdena för fastigheten enskilt tillhöriga områden och på fastigheten belöpande andelar i motsvarande värden för samfällad mark.

10 §

Om värdet av den mark och de andelar i samfällad mark som genom fastighetsreglering tilläggas fastighet icke motsvarar värdet av vad som genom regleringen frångår fastigheten, utjämnas skillnaden genom ersättning i pengar. På samma sätt utjämnas värdeförändring som föranledes av servitutsåtgärd eller av att byggnad eller annan anläggning genom regleringen övergår till annan ägare. Vad som frångår fastighet genom inlösen ersättes enligt 8 kap.

Ersättning enligt första stycket bestämmes på grundval av värdering (likvidvärdering). Vid likvidvärderingen skall hänsyn tagas till egendomens användning för det ändamål som föranleder det högsta värdet samt till förhållandena vid tillträdet, om ej annat följer av att avträdaren har rätt att tillgodogöra sig skog eller gröda. I övrigt skall värderingen ske enligt de i 9 § andra stycket angivna grunderna.

Ersättning enligt första stycket bestämmes på grundval av värdering (likvidvärdering). Vid likvidvärderingen skall hänsyn tagas till egendomens användning för det ändamål som föranleder det högsta värdet samt till förhållandena vid tillträdet, om ej annat följer av att avträdaren har rätt att tillgodogöra sig skog eller gröda. I övrigt skall värderingen ske med hänsyn särskilt till egendomens marknadsvärde.

8 kap.

5 §

Ägaren av fastighet eller fastighetsdel som inlöses är berättigad till ersättning motsvarande egendomens värde med hänsyn särskilt till ortens pris och egendomens avkastning. Inlöses del av fastighet och lider återstoden skada eller intrång genom åtgärden eller genom den inlösta delens användande, skall ersättning utgå för detta. Om regleringen även medför nytta för den återstående delen, skall ersättningen jämkas i skälig omfattning. Uppkommer eljest genom inlösen skada för ägaren, skall också sådan skada ersättas.

Ägaren av fastighet som inlöses är berättigad till ersättning motsvarande fastighetens marknadsvärde. Inlöses del av fastighet, skall inträngsersättning utgå med belopp motsvarande den minskning av fastighetens marknadsvärde som uppkommer genom åtgärden eller genom den inlösta delens användande. 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.

Utdrag ur protokoll, hållet i lagrådet den 1 juni 1971.

Närvarande: justitierådet BRUNNBERG, regeringsrådet HJERN, justitierådet BERGSTEN, justitierådet GYLLENSVÄRD.

Enligt lagrådet den 18 maj 1971 tillhandakommet utdrag av protokoll över justitieärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 30 april 1971, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets yttrande skulle inhämtas över upprättade förslag till 1) *lag om ändring i lagen (1917: 189) om expropriation*, 2) *lag om ändring i byggnadslagen (1947: 385)* och 3) *lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970: 988)*.

Förslagen, som finns bilagda detta protokoll, hade inför lagrådet föredragits av hovrättsrådet Åke Bouvin och hovrättsassessorn Bengt Hedman.

Förslagen föranledde följande yttranden.

Lagrådet:

I fråga om båda de huvudämnen som behandlas i remissprotokollet, nämligen utvidgning av expropriationsändamålen och ändring av värderingsbestämmelserna, avviker det remitterade förslaget ej obetydligt från expropriationsutredningens förslag. I det förra hänseendet märks anknytningen i 1 § 16 av ExL till förköpslagens bestämmelser och i det snarare hänseendet framför allt lösningen av problemet att från ersättning vid expropriation för tätbebyggelse undantaga s. k. oförtjänt värdestegring genom införande av en presumptionsregel. Över utredningens förslag har yttranden inhämtats från en mängd särskilt sakkunniga myndigheter och organisationer, vilka gjort åtskilliga värdefulla påpekanden. Nyheterna i det däreför upprättade förslaget har emellertid ej varit föremål för en liknande granskning, vilket måste betecknas som en brist i utredningen av detta såväl ekonomiskt som tekniskt svårbedömda lagstiftningsärende.

Förslaget till lag om ändring i expropriationslagen

1 §

Justitieråden Brunnberg, Bergsten och Gyllensvärd:

Enligt den föreslagna nya lydelsen av första stycket punkt 16 ges kommun expropriationsrätt för att den skall få möjlighet att förfoga över mark som med hänsyn till den framtida utvecklingen krävs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. Syftet med förslaget är, såsom närmare utvecklas i motiven, att kommunen i princip skall ha företrädesrätt till all mark som krävs för tätbebyggelse-åtgärder och därigenom kunna bedriva en aktiv markpolitik samt att markförvärv skall kunna ske på ett tidigt stadium i utvecklingen. Redan de nuvarande, år 1949 genomförda bestämmelserna om expropriation för tätbebyggelse i förening med den år 1967 införda kommunala förköpsrätten ger kommunen vidsträckta möjligheter att tvångsvis förfoga över mark för tätbebyggelse, och förslaget innebär, i varje fall i princip, en ej obetydlig utvidgning av dessa möjligheter, något som kan te sig oroande från den enskildes synpunkt. Expropriationsinstitutet är emellertid accepterat som ett nödvändigt hjälpmedel vid samhällsplaneringen, och i den mån samhällsutvecklingen medför att kraven på effektivitet vid denna planering ökas måste även ökad användning av expropriationsinstitutet tolereras. Förslaget synes ej gå längre än som mot denna bakgrund får anses försvarligt.

Den expropriationsrätt som regleras i punkt 16 i dess gällande lydelse kan avse två skilda ändamål, antingen att åstadkomma en fri tomtmarknad eller att möjliggöra för kommun att verkställa tomträttsupplåtelse. Båda expropriationsgrunderna har det gemensamt att tvångsförvärvet skall avse mark för tätbebyggelse. Såvitt gäller tomträttsexpropriation har visserligen ej uppställts något uttryckligt krav i detta hänseende, men vid tiden för expropriationsrättens införande fanns inte skäl att meddela någon särskild föreskrift härom, eftersom föremål för tomträtt då endast kunde vara "tomt å område, som blivit i den ordning, särskilt är stadgad, planlagt för bebyggande". Efter tomträttsinstitutets reformering år 1953 är dess tillämpning emellertid inte längre inskränkt till tomtindelad mark. Fastighet av vad slag som helst kan alltså numera upplåtas med tomträtt, och någon begränsning gäller ej heller med hänsyn till ändamålet med upplåtelsen. Formellt är det t. o. m. möjligt att upplåta tomträtt för jordbruksändamål. Den nyligen beslutade jordabaksreformen innebär inte någon ändring i dessa avseenden.

Med det remitterade förslaget avses uppenbarligen att punkt 16 härnäst endast skall upptaga en expropriationsgrund, avsedd att möjliggöra en aktiv kommunal markpolitik inom område som skall bli fö-

remål för tätbebyggelseåtgärder. Att möjlighet till tomträttsupplåtelse uttryckligen nämns vid sidan av övriga förfogandemöjligheter som kan tillkomma den exproprierande kommunen innebär således inte att sådan upplåtelse i fortsättningen skall betraktas som ett självständigt expropriationsändamål utan beror, enligt vad som framgår av motiven, på att tomträttsinstitutets betydelse för den kommunala markpolitiken ansetts böra komma till uttryck i bestämmelserna om expropriation för tätbebyggelseändamål. Uttalanden i remissprotokollet ger samtidigt klart vid handen att för tomträttsexpropriation avses gälla samma förutsättning som för annan expropriation enligt ifrågavarande punkt, nämligen att expropriationen uteslutande skall omfatta mark som med hänsyn till den framtida utvecklingen krävs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. Av den föreslagna lagtexten kan emellertid ej annat utläsas än att nämnda förutsättning enbart hänför sig till mark som kommunen i annat fall än då fråga är om tomträttsupplåtelse skall få möjlighet att förfoga över. Med hänsyn till den ändring som tomträttsinstitutet på sätt nyss angivits undergick 1953 är det påkallat att i lagtexten tydligt ange att expropriation även när det gäller tomträttsupplåtelse bara kan medges i tätbebyggelsefallen. Förevarande bestämmelse bör därför få det innehållet, att fastighet må tagas i anspråk genom expropriation, om det prövas nödigt för att ge kommun möjlighet att med tomträtt upplåta eller eljest förfoga över mark som med hänsyn till den framtida utvecklingen krävs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning.

I fråga om kravet på bevisning om markbehovet vid expropriation för tomträttsupplåtelse framhåller visserligen föredragande statsrådet att det i regel bör vara tillräckligt att kommunen förklarar sig ha för avsikt att upplåta marken med tomträtt. Det är emellertid tydligt att någon skillnad i detta hänseende inte kan göras mellan tomträttsfallen och övriga tätbebyggelsefall. Kommunen måste alltid, oavsett hur den ämnar förfoga över marken, göra antagligt — t. ex. genom befolkningsprognoser, bostadsbyggnadsprogram och industriutvecklingsplaner — att marken med hänsyn till belägenheten och kommunens utveckling behövs för det avsedda ändamålet.

Enligt det nya tredje stycket införes en expropriationsgrund, avseende vad som benämnes värdestegringsexpropriation, med syfte att möjliggöra expropriation av fastighet, vars värde kan antagas bli väsentligt ökat genom viss byggnads- eller anläggningsåtgärd som skall utföras genom kronans eller kommuns försorg. Denna expropriationsgrund innebär såsom utredningen och föredragande statsrådet anfört i själva verket ingen principiell nyhet, och dess användning i praktiken kan antagas bli av begränsad omfattning. Med understrykande av att — såsom är uttryckligen angivet i lagtexten — förutsättning för beviljande av expropriation på ifrågavarande grund är att det är skäligt

med hänsyn till kostnaderna för åtgärden och övriga omständigheter lämnar vi förslaget i denna del utan erinran.

Regeringsrådet Hjern:

Första stycket punkt 16

Nuvarande bestämmelse i punkt 16 omfattar bara expropriation för tätbebyggelseändamål och tomträttsexpropriation. I sin föreslagna lydelse har bestämmelsen byggts ut att gälla även zonexpropriation (44 § BL) och tomtexpropriation (45 § BL). Då bestämmelsen trots de supplementära nya reglerna i 111 § är alltför konturlös och alldenstund motiven till densamma dessutom innehåller en del rätt luftiga förespeglingar om bestämmelsens användbarhet i olika lägen, är det ej lätt att finna ut var den yttersta gränsen egentligen går för kommunernas möjlighet att i framtiden tillskansa sig mark. Så mycket torde dock vara klart, att vi här står inför en mycket väsentlig utvidgning av expropriationsrätten. Endast i ett mera betydelsefullt avseende har en begränsning vidtagits i förhållande till gällande rätt. Denna begränsning är dock knappast särskilt välbetänkt, eftersom den i motsats till vad nu är fallet medför hinder för kommun att genom zon- eller tomtexpropriation förvärva mark som tillhör staten.

Det skall inte förnekas, att kommunerna har ett välgrundat behov av mycket långtgående möjligheter att exproprieras mark för stadsbyggnadsändamål. Det må emellertid starkt understrykas, att de möjligheter som gällande lagstiftning i detta hänseende ger ingalunda kan betecknas som små, och frågan är nu i vad mån det verkligen är påkallat att ytterligare vidga dessa möjligheter. En annan fråga är, om det ur rätts-säkerhetssynpunkt är försvarbart att på sätt som skett riva ned nästan alla kvarvarande skrank, som hittills omgärdat expropriationsrätten.

Det nuvarande institutet zonexpropriation tillskapades så relativt nyligen som 1953 och tog vid sin tillkomst främst sikte på de omfattande regleringarna av Nedre Norrmalm i Stockholm, företag som alltjämt är under full utveckling. Institutet har därvid haft stor betydelse. Förutsättningarna för zonexpropriation är i gällande lag någorlunda klart avgränsade, och bestämmelsen är också utformad på ett sätt som tydligt ger vid handen att markövertagandet sker för att man skall kunna genomföra ombyggnadsåtgärder i stor skala efter en på förhand åtminstone schematiskt bestämd plan. Till skillnad från det nu remitterade förslaget är det däremot i gällande rätt inte utsagt, att förfogandet över marken krävs för framtida tätbebyggelse, eftersom en större stadsombyggnad snarare syftar till en uttunning av bebyggelsen (jfr nedre norrmalmsregleringen) än till en ökad exploatering av marken. Det föreslagna stadgandet utgör m. a. o. en ganska dålig beskrivning av den situation som är karakteristisk för en större stadsombyggnad, något som väl delvis förklaras av att man med stadgandet velat fånga in så

vitt skilda former av expropriation. I fråga om zonexpropriation får det f. n. även anses vara i tillfredsställande grad sört för — om den klokt utnyttjas — att tillstånd till sådan expropriation skall kunna erhållas på ett så tidigt stadium som möjligt, främst för att storleken av de belopp kommunen har att erlagga i löseskilling inte skall påverkas av förväntningar och antaganden rörande den nya planen. Av allt att döma har denna expropriationsform väl motsvarat kommunernas behov och några mera vägande skäl för dess avskaffande i nuvarande utformning kan knappast anses ha anförts. Enligt min mening saknas därför anledning att upphäva den nuvarande bestämmelsen om zonexpropriation.

Än större betänkligheter möter förslaget att slopa institutet tomtexpropriation. Den föreslagna nya regeln i punkt 16 tar ju sikte också på det fall att kommunen vill exproprierar enstaka fastigheter, därför att fastigheten inte är bebyggd i huvudsaklig överensstämmelse med stadsplanen. Bortsett från att själva lydelsen av punkt 16 knappast förmår leda tanken in på dylika fall har man här, liksom av bara farten, berövat fastighetsägaren hans nuvarande möjlighet att värja sig mot expropriation genom att visa att han själv har förutsättningar och intresse att utföra ombyggnaden. Att vid zonexpropriation hänsyn inte skall behöva tagas till huruvida markägarna har förmåga och vilja att själva genomföra den nya planen, är ganska givet. Men att vid expropriation av enstaka fastighet samma kallsinniga attityd skall behöva iakttagas, låter sig näppeligen försvara av några förnuftiga orsaker. Jag föreslår därför, att även de i byggnadslagen intagna bestämmelserna om tomtexpropriation bibehålles oförändrade.

Aterstår så tomtträttsexpropriation och expropriation för tätbyggelseändamål, dvs. de båda expropriationsformer, varom punkt 16 nu handlar. Vad den förstnämnda expropriationsformen beträffar har densamma nästan oupphörligt stötts och blötts alltsedan den trots en bister kritik från lagrådets sida infördes 1949. Det må erinras, att den för tomtträttsexpropriation f. n. stadgade begränsningen till den icke tätbebyggda marken icke förekom i det till lagrådet 1949 remitterade förslaget. Lagrådet avstyrkte införandet av denna nya expropriationsgrund och hemställde i andra hand att dess tillämpning måtte begränsas till mark, som icke redan var tätbebyggd. Vad lagrådet sålunda i andra hand förordat, godtogs av departementschefen. Sedan pågående utredning om tomtträttsinstitutet slutförts, skulle definitiv ställning tagas till frågan om ifrågavarande begränsning.

Spörsmålet om tomtträttsexpropriation av icke tätbebyggd mark blev föremål för ej ringa uppmärksamhet inom den år 1954 tillsatta markvärdeutredningen (SOU 1957: 43). Inom denna utredning föreslogs att i kombination med införandet av en lag om värdestegringshypotek begränsningen till icke tätbebyggd mark skulle slopas. Man menade emellertid inom utredningen att för expropriation borde krävas något mera

än blott ett uttalande från kommunens sida att den har för avsikt att upplåta marken med tomträtt. I expropriationsärendet borde rimligen kunna antagas, att tomträttsupplåtelsen skulle bli till nytta även ur annan synpunkt än indragning av värdestegring. Klart vore att expropriation ej borde beviljas, om den skulle stå i strid med något allmänt intresse, som förtjänade att beaktas framför det kommunala anspråket. Tydligt vore också att en förändring från besittning under äganderättstitel till besittning med tomträtt inte borde framtvingas på sätt som medförde störningar inom näringslivet. Ett industriföretag, som för sin drift förvärvat visst markområde, syntes inte rimligen böra få ansättas med krav på att dess äganderätt skulle omvandlas till tomträtt. Till precisering av bestämmelsen om tomträttsexpropriation föreslogs inom utredningen att som villkor för expropriationsrätt skulle uppställas att tomträttsupplåtelsen skulle främja lämplig bebyggelse eller eljest vara ändamålsenlig med hänsyn till föreliggande allmänna intressen.

Den uppläggning som sålunda på sin tid anvisades inom markvärdeutredningen synes enligt min mening vara att föredraga framför departementsförslagets och även i erforderlig utsträckning tillgodose kommunernas legitima behov. Att som i det nu remitterade förslaget skett tilllåta expropriation på blotta förklaringen att marken skall upplåtas med tomträtt utan några som helst garantier för vad som verkligen kommer att ske, kan varken anses försvarligt eller ens nödvändigt. Jag förordar därför en lösning som överensstämmer med det inom markvärdeutredningen tidigare framlagda förslaget. Detta gäller även expropriation för tätbebyggelseändamål, i vilket hänseende man inom markvärdeutredningen ej föreslog någon ändring. I det till lagrådet nu remitterade förslaget har man både i fråga om tomträttsexpropriation och expropriation för tätbebyggelseändamål slagit en bro över till förköpslagen i det att man i punkt 16 angivit som förutsättning för expropriation samma förutsättning som enligt 1 § förköpslagen gäller för förköp, nämligen att förfogandet skall avse "mark som med hänsyn till den framtida utvecklingen kräves för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning". Genom denna koppling vidgas i väsentlig mån de perspektiv som får anläggas i expropriationsärenden men sambandet får också den effekten att en kommun som ej godtar det pris som kommunen har att betala enligt förköpslagen i stället kan välja expropriationsvägen för att med tillämpning av expropriationslagens nya värderingsregler till ett billigare pris nå samma mål. På detta sätt kan kommunen också tvångsvis förvärva sådana fastigheter som av speciella skäl är undantagna från förköpslagens bestämmelser, t. ex. småhus av typ egna hem. En sådan utveckling torde strida mot de intentioner som ligger till grund för förköpslagen. Strängt taget blir denna lag numera överflödigt och skulle kunna upphävas.

Jag föreslår med hänvisning till det sagda att punkt 16 erhåller föl-

jande lydelse: för att säkerställa att mark på skäliga villkor är tillgänglig för tätbebyggelse och därmed sammanhängande anordningar eller för att eljest i kommunens ägo överföra mark för upplåtelse med tomt rätt, när sådant främjar lämplig bebyggelse eller eljest är ändamålsenligt med hänsyn till föreliggande allmänna intressen. Vidare föreslås att den nya 111 § får utgå. Att kommun får expropriera endast sådan mark som är belägen inom kommunens eget område, läser inte kräva något uttryckligt stadgande i lag.

Tredje stycket

Ett genomförande av den nya regeln i punkt 16 innebär att kommun kommer att få praktiskt taget obegränsade möjligheter att tvångsvis förvärva den mark kommunen av skilda anledningar anser sig behöva. Visserligen skall som förutsättning för expropriation gälla att expropriationen avser mark som med hänsyn till den framtida utvecklingen krävs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordningar. Då det gäller tomträttsexpropriation är emellertid kravet på bevisning ej större än att det skall räcka med att kommunen förklarar sig ha för avsikt att upplåta marken med tomträtt; att marken verkligen upplåtes med tomträtt — eller ens inom de närmaste åren bebygges — finns däremot ingen garanti för. Då fråga är om expropriation för annat ändamål än tomträtt har man närmast intrycket av att enbart framkallandet av en någorlunda klar vision av den framtida bebyggelseutvecklingen skall kunna leda till expropriationstillstånd.

Att mot denna bakgrund söka blåsa liv i det sedan 1953 avdöda institutet "ekonomisk zonexpropriation" — låt vara att det nu lever upp med försvenskad benämning och i något annan dräkt — ter sig anmärkningsvärt. Det gamla institutet ekonomisk zonexpropriation lockade, såvitt känt är, aldrig till användning och det är inte troligt, att värdestegringsexpropriation skall framstå som mera attraktiv. Fördragande statsrådet tycks för övrigt inte själv hysa några större förhoppningar om livskraften hos denna reinkarnation men tror att regeln kommer att få avsevärd betydelse genom sin blotta existens som "grundval för förhandlingar" mellan det allmänna och fastighetsägaren. Denna uppfattning kan emellertid på goda grunder betvivlas, eftersom den nya regeln i punkt 16 torde redan den erbjuda ur kommunens synpunkt fullt tillfredsställande möjligheter att öva påtryckning i därtill lämpade sammanhang.

Det är alltså knappast troligt, att kommunerna med tillgång till den allmänt hållna regeln i punkt 16 — som på ett mycket behändigt sätt löser problemen — skulle välja den mera snåriga väg som värdestegringsexpropriationen erbjuder. På grund härav och då en expropriationsregel med huvudsakligt syfte att få till stånd en på förhandlingar grundad bidragsskyldighet kan befaras leda till rättsövergrepp och godtycke

föreslår jag, att regeln om värdestegringsexpropriation såsom överflödig och olämplig får utgå.

Av föredragandens uttalanden att döma har man tydligen inte helt övergivit tanken på införande av regler om bettermentsbidrag. Ett system med bettermentsbidrag har ju framför expropriation den fördelen att det är ägnat att tillföra det allmänna likvida medel under det att expropriation ofta är synnerligen kostnadskrävande. I själva verket blir det i framtiden endast kostnadsfrågan som kommer att utgöra en hämsko på kommunernas ambitioner att exproprierade. Det synes därför angeläget, att man under det fortsatta utredningsarbetet verkligen på nytt prövar möjligheten att utan expropriation eller hot om expropriation få del av den värdeökning, vartill åtgöranden från det allmännas sida givit upphov. Uppslag till olika lösningar saknas ingalunda (se SOU 1952: 25 och 1957: 43). Ett effektivt bidragssystem kan rentav få till följd att kommunernas expropriationssträvanden underlättas.

7 §

Lagrådet:

Det i första stycket första punkten införda förbehållet för "de begränsningar som följer av vad nedan sägs" är något oegentligt avfattat med hänsyn till att undantagsreglerna i det följande medför inte bara minskning utan i vissa fall även höjning av ersättningen. Förbehållet är emellertid obehövligt och kan med fördel utgå.

Vid expropriation av del av fastighet skall enligt första stycket andra punkten erläggas intrångsersättning motsvarande den minskning av fastighetens marknadsvärde som uppkommer dels genom expropriationen och dels genom den exproprierade delens användande. Själva expropriationen påverkar marknadsvärdet genom den reducering av fastighetens areal som den medför. När det talas om värdeminskning genom den exproprierade delens användande åsyftas inverkan på marknadsvärdet av det företag för vars genomförande expropriation äger rum. Frågan vilken betydelse inverkan på marknadsvärdet av expropriationsföretaget skall ha vid ersättningsberäkningen regleras emellertid uttömmande i 8 §. Att även i 7 § upptaga bestämmelse som har avseende på sådan inverkan är ägnat att skapa oklarhet om reglernas innebörd. Därför föreslås att orden "och den exproprierade delens användande" får utgå.

I rättstillämpningen har man när det gäller reglerna om delexpropriation inte ansett sig strikt bunden av den formella fastighetsindelningen, och enligt vad föredragande statsrådet anfört bör denna praxis bibehållas. I anslutning härtil har föredraganden uttalat, att det undantagsvis kan vara motiverat att behandla en fastighet som en självständig enhet trots att den ingår i en ekonomisk enhet; framför allt skulle detta gälla om fastigheten är särin-tecknad och inteckningshavaren skulle kunna lida skada om delexpropriationsreglerna tillämpades. Med anledning av detta

uttalande kan framhållas, att det ej bör komma i fråga att olika ersättningsgrunder tillämpas beroende *enbart* på inteckningsförhållandena. En annan sak är att förekomsten av särinteckningar kan vara en faktor att beakta vid bedömning av huruvida en ekonomisk enhet föreligger eller ej.

8 §

Lagrådet:

I fråga om bestämmandet av intrångsersättning vid delexpropriation innebär förslaget att avvikelse från 7 § skall ske på så sätt, att marknadsvärdet före expropriationen beräknas till det värde fastigheten skulle ha haft om någon inverkan av företaget inte förekommit. Marknadsvärdet efter expropriationen skall däremot beräknas enligt huvudregeln, dvs. med beaktande av sådan inverkan. Lagtexten torde i klarhetens intresse böra avfattas med direkt sikte på avvikelsen.

Det i första ledet av andra stycket berörda tämligen opraktiska fallet, att ersättning för skada genom företaget utgått i annan ordning, torde ej kräva någon särregel. Av allmänna grundsatser får anses följa att kompensation för skada som redan ersatts ej bör utgå i expropriationsmålet.

Enligt det anförda kan förevarande paragraf, med viss redaktionell omarbetning i övrigt, avfattas på förslagsvis följande sätt:

”Har det företag för vars genomförande fastighet exproprieras medfört inverkan av någon betydelse på fastighetens marknadsvärde, skall löseskilling bestämmas på grundval av det marknadsvärde fastigheten skulle ha haft om sådan inverkan icke förekommit, dock endast i den mån det finnes skäligt med hänsyn till förhållandena i orten eller till den allmänna förekomsten av likartad inverkan under jämförliga förhållanden. Avser expropriationen en del av en fastighet, skall vad nu är sagt om beräkning av marknadsvärde tillämpas i fråga om värdet före expropriationen.”

10 §

Lagrådet:

Enligt motiven avser bestämmelsen i den föreslagna lydelsen inte bara fall då vidtagen åtgärd är ägnad att höja den ersättning som tillkommer fastighetsägaren utan även sådana fall då åtgärden är ägnad att höja ersättning som tillkommer annan sakägare. Meningen är tydligen att av fastighetsägaren vidtagen åtgärd, som är ägnad att höja ersättning till annan sakägare, skall medföra avräkning på den ägaren tillkommande ersättningen. Om däremot sakägaren själv vidtagit åtgärden skall avräkningen givetvis ske på hans ersättning. Med hänsyn till att 10 § ingår i en grupp bestämmelser (7—10 §§) som avser ägaren tillkommande ersättning, medan ersättning till annan sakägare regleras genom hänvis-

ningen i 11 §, framgår inte den sålunda avsedda innebörden fullt klart av den lydelse som föreslagits. Till förtydligande av lagtexten föreslår lagrådet, att 10 § får den lydelsen att, om åtgärd vidtagits i uppenbar avsikt att höja den ersättning som den exproprierande har att erlagga, genom åtgärden uppkommen ökning av fastighetens värde icke skall tagas i beräkning vid ersättningens bestämmande, om skäl är därtill, samt att till 11 § fogas ett tillägg av följande lydelse: "Därvid skall 10 §, i fall då åtgärd vidtagits av fastighetens ägare i avsikt som där anges, tillämpas så att den exproprierande erhåller gottgörelse genom minskning av ägaren tillkommande ersättning."

12 §

Lagrådet:

Enligt förevarande paragraf äger den exproprierande rätt att under vissa förutsättningar påkalla utvidgning av expropriationen. En av förutsättningarna härför är att "fastighetsägaren icke har ett beaktansvärt intresse av att behålla den återstående delen av fastigheten". Några beaktansvärda fastighetsägareintressen kan enligt vad expropriationsutredningen framhållit inte anses föreligga, om vad som skulle återstå efter expropriationen endast utgör en mindre del av den ursprungliga fastigheten eller om restfastigheten efter expropriationen skulle helt eller delvis få olämpliga brukningsförhållanden. Enligt lagrådets mening förtjänar dock understrykas att även andra intressen än sådana som är av ekonomisk natur bör kunna tillmätas hänsyn.

111 §

Regeringsrådet Hjern:

I enlighet med vad jag anfört i anslutning till 1 § första stycket 16 föreslås, att förevarande paragraf utgår.

111 a §

Lagrådet:

Som en allmän synpunkt på frågan om expropriationsersättning anför föredragande statsrådet, att vissa uttalanden om bevisbördan i expropriationsmål, som gjordes under förarbetena till 1949 års reform av ExL, inte längre bör vara vägledande utan att i stället i sådana mål bör gälla samma principer som i skadeståndsrättsliga mål. Expropriationsutredningen, till vars betänkande föredraganden hänvisar, uttrycker sin mening så, att parterna bör anses vara principiellt likställda i bevisningshänseende.

De uttalanden vid 1949 års lagändring, som åsyftas, gick ut på bl. a., att om verkliga värdet av expropriationsföremålet inte kan fastställas exakt eller om osäkerhet råder om detta, bevisbördan bör åvila den exproprierande. Enligt lagrådets mening kan det sättas i fråga om ut-

talandena avsetts skola uttrycka en allmän princip om bevisbördan i mål om expropriation. Snarare torde de hänsyfta på sådana fall, då i värderingsfrågor den exproprierande enligt sakens natur är närmast till att förebringa viss utredning men sådan icke framlagts.

Den principiella likställighet i bevisningshänseende som eftersträvas lider en högst betydande inskränkning vid kommuns expropriation för tätbebyggelse, då tillämpning av förevarande paragraf ifrågakommer. Enligt detta lagrum skall nämligen en värdestegring som ägt rum under en viss, ganska avsevärd tidrymd före ansökningen om expropriation antagas bero på det företag för vilket expropriationen sker och därför på grund av 8 § ej vara ersättningsgill, om det inte blir utrett att ökningen beror på annat än förväntningar om ändring i markens tillåtna användningssätt. Endast i den mån markägaren förmår motbevisa presumptionen, får han ersättning för den ökning av markvärdet som inträffat.

Som ett motiv för att i detta fall införa en presumptionsregel, som skall leda till att dylika förväntningsvärden ej ersätts, har anförts att det i allmänhet är svårt att bestämt ange orsakerna till en uppkommen förändring av fastighetsvärdena och att det vid expropriation för tätbebyggelse ofta kan vara svårare än annars att avgöra vad som orsakat en viss värdestegring. — Om det alltså kan vara svårt för kommunen att visa i vad mån förväntningar om ändrad användning inverkat höjande på fastighetsvärdet, är det erligt lagrådets mening många gånger minst lika svårt för markägaren att visa att en värdehöjning beror av andra orsaker och därför är ersättningsgill. Som exempel på sådana andra orsaker har föredragande statsrådet nämnt — utom förändringar i fastighetens skick vilka alltid skall beaktas — rationalisering som medfört bättre avkastningsmöjligheter, prisstegring på fastighetens produkter, värdehöjning av byggnaderna på grund av ökade kostnader för nyproduktion av likvärdiga objekt samt den allmänna prisutvecklingen. Även framhålls, att sådan värdestegring genom tätbebyggelsens allmänna utveckling som varken beror på det företag för vilket expropriation äger rum eller på förväntningar om ändrad tillåten användning skall ersättas. Som ytterligare fall av ersättningsgill värdestegring kan nämnas att i närheten anlagts en industri som ger ökade möjligheter till arbete utan att för den skull skapa förväntningar om ändrad användning av mark eller att hyresregleringen inom orten upphävts.

I den mån en värdestegring beror av åtgärder som markägaren själv vidtagit får han naturligtvis vara beredd att i expropriationsmålet prestera utredning om sina kostnader och det arbete som utförts. I andra fall kan det vara mycket svårt för honom att styrka tänkbara orsaker till en stegring, och i fråga om en i och för sig värdehöjande faktors närmare inverkan på det ifrågavarande fastighetsvärdet kommer merendels osäkerhet att råda. För att inte markägarens bevisskyldighet skall bli honom övermäktig är det av vikt att inte alltför stora krav ställs på styrkan av

den bevisning som han har att tillhandahålla. Beträffande vissa förhållanden kan över huvud taget fullständig utredning inte vinnas. Och vid värdeuppskattning i allmänhet måste man i viss mån nöja sig med sannolikhetsöverbäganden.

Presumptionsregeln fritager f. ö. inte kommunen helt från bevisskyldighet i värderingsfrågan. Presumtionen avser endast orsaken till en konstaterad värdeökning och alltså inte att en höjning över huvud taget inträffat. Om kommunen yrkar att presumptionsregeln skall tillämpas och markägaren bestrider detta, måste kommunen visa att en värdeökning ägt rum under presumptionstiden och även hur stor denna är. Det är därför i ett sådant fall nödvändigt att i målet utreds såväl det aktuella värdet som värdet vid presumptionstidpunkten. På detta sätt skapas en viss ram för markägarens bevisskyldighet i fråga om ersättningsgill värdestegring.

Även om måttliga anspråk ställs på den utredning som markägaren måste förebrija till stöd för sin talan, torde man kunna antaga, att införandet av presumptionsregeln kommer att leda till att expropriationsmålen enligt punkt 16 i många fall blir särskilt vidlyftiga och kostsamma. Om markägaren verkligen anser sig ha fog för sina yrkanden, är det naturligt att han vill försöka alla utvägar att motbevisa presumptionen. Inte minst med hänsyn härtill är det lämpligt att, såsom föreslås, möjlighet bereds honom att få förskott på rättegångskostnaden.

Presumptionsregeln skall enligt förslaget helt eller delvis sättas ur kraft vid bestämmande av löseskilling för bebyggd fastighet, som innehas i huvudsakligt syfte att bereda bostad åt ägaren och honom närstående, om det fordras för att ägaren skall få möjlighet att med anlitan av den för fastigheten bestämda ersättningen skaffa sig annan likvärdig bostadsfastighet. Att sålunda en särskild värderingsregel skall gälla till förmån för en viss kategori fastighetsägare ter sig, även om beaktansvärda sociala skäl kan åberopas, principiellt betänkligt på förevarande rättsområde, där grundsatsen om lika behandling av alla bör upprätthållas. Det kan för övrigt ifrågasättas, om det verkligen finns behov av den garanti mot stötande resultat av presumptionsregeln som skulle vara motiv för särbestämmelsen. Just den omständigheten att kostnaden för anskaffning av likvärdig bostadsfastighet i orten överstiger "presumtionsvärdet" på den exproprierade fastigheten torde vanligen kunna av ägaren åberopas som ett stöd för att den värdeökning som ägt rum beror på annat än förväntningar om ändrat användningsätt och att alltså presumptionen ej skall gälla. Ytterligare är att framhålla, att syftet med presumptionsregeln är att den genom det inflytande på markprisutvecklingen som den antages komma att få skall förhindra uppkomsten av spekulativa förväntningsvärden och att det ej finns anledning att tro annat än att den i huvudsak skall kunna fylla denna funktion. Det är oegentligt att meddela en undantagsbestämmelse av

ifrågavarande art som uppenbarligen är ägnad att motverka det angivna syftet. Lagrådet anser på nu angivna skäl att undantagsbestämmelsen bör utgå.

Bestämmelserna i paragrafen har lagtekniskt utformats som en utbyggnad av de regler om inverkan av expropriationsföretaget som upptages i 8 §. Genom denna konstruktion har bestämmelserna blivit något svårförståeliga. Det må även framhållas, att det ej tydligt framgår vad som skall gälla beträffande värdestegring, som enligt vad utredningen i målet visar beror på det företag för vars genomförande expropriationen äger rum utan att ha samband med förväntningar om ändring i markens tillåtna användningssätt. Det torde vara avsett att 8 § skall gälla beträffande sådan värdestegring och att den alltså i princip men inte undantagslöst skall tillkomma den exproprierande. Det är angeläget att bestämmelserna avfattas så, att någon tvëkan i detta avseende ej behöver föreligga. Lagrådet finner lämpligt att bestämmelserna utformas självständigt — med 8 § som mönster — och att det uttryckligen anges att 8 § gäller i det anförda fallet.

I enlighet med det anförda och med viss redaktionell jämkning i övrigt kan paragrafen — med beaktande jämväl av den lydelse av 8 § som lagrådet föreslagit — utformas på följande sätt:

”Exproprieras mark för ändamål som avses i 1 § 16, skall vid bestämmande av löseskilling sådan ökning av fastighetens marknadsvärde av någon betydelse som ägt rum under tiden från dagen tio år före ansökningsdagen om expropriation, dock högst femton år före talans väckande vid domstol, räknas ägaren tillgodo endast i den mån det blir utrett, att den beror på annat än förväntningar om ändring i markens tillåtna användningssätt. Avser expropriationen en del av en fastighet, skall vad nu är sagt om beräkning av marknadsvärde tillämpas i fråga om värdet före expropriationen. Värderingen skall ske med hänsyn till fastighetens skick när ersättningsfrågan avgöres eller, om den exproprierande dessförinnan tillträtt marken, vid tiden för tillträdet.

Har stadsplan — — — planen fastställdes.

I den mån det blir utrett, att värdestegringen utan att ha samband med förväntningar om ändring i markens tillåtna användningssätt beror på inverkan av det företag för vars genomförande expropriation äger rum, gäller 8 §.”

Regeringsrådet Hjern:

Förevarande paragraf har ej motsvarighet i expropriationsutredningens förslag och saknar även en fastare förankring i de remissvar som avgivits över förslaget. Det är särskilt beklagligt, att inte denna mycket viktiga paragraf kunnat bli föremål för den genomlysning som en remissbehandling kunnat ge. Konsekvenserna av paragrafen är därför svåra att överblicka.

Tydligt är att i de fall då tillämpning av förevarande paragraf påkallas två värderingar vanligen måste komma till stånd. Den ena av dessa avser fastighetens värde vid presumptionstidpunkten och kan sägas gälla fastställande av fastighetens *ingångsvärde*. Denna värdering kan hänföra sig till en tidpunkt som ligger mycket långt tillbaka i tiden, i värsta fall närmare femton år. Under denna tid kan fastigheten ha undergått större eller mindre förändringar, och med den snabba utvecklingstakt som präglar det moderna samhället kan även andra förvärderingen betydelsefulla förhållanden ha i viktiga hänseenden rubbats. Att fastställa nuvärdet av en fastighet kan många gånger vara svårt; därom vittnar inte minst den omfattande litteratur, som behandlar ämnet värdering vid expropriation. Det säger sig självt, att det måste vara en långt mera krävande, för att inte säga en stundom ogörlig uppgift att verkställa en värdering som avser förhållanden, som rådde för många år sedan. En sådan värdering kan i allt fall inte anses som särskilt tillförlitlig. Det torde vara en from förhoppning att räkna med att kommuner och fastighetsägare på förhand — för alla eventualiteters skull — kommer att kunna "säkra" värdena på sådana fastigheter som ligger inom riskzonen.

Det är naturligtvis en allvarlig blotta i systemet att redan själva ingångsvärdet i ett stort antal fall kommer att vila på en så bräcklig grund. Det torde inte vara realistiskt att räkna med att domstolarna, famlande i osäkerhet om hur ingångsvärdet skall bestämmas, kommer — för att vara på den säkra sidan — att fastställa värden som ligger avsevärt högre än vad de rätteligen borde vara. I så fall har emellertid systemet förfelat sin verkan. Även ur rättssäkerhetssynpunkt framstår det som betänkligt att en så grundläggande premiss som ingångsvärdet kommer att vara en så svag länk i kedjan av övriga element.

Det förtjänar i detta sammanhang ånyo erinras om det inom markvärdeutredningen på sin tid framlagda förslaget till ett system med värdestegringshypotek (SOU 1957: 43, s. 228 o. ff), vilket såtillvida är jämförbart med det nu föreslagna systemet som av den värdestegring, som motsvarade skillnaden mellan utgångs- och ingångsvärdet, fastighetsägaren endast skulle få tillgodoräkna sig viss del av värdestegringen. Enligt systemet med värdestegringshypotek skulle han få gottskriva sig för vad han själv framkallat genom nyttig anläggning eller förbättring. Detta system — som ur andra synpunkter inte är invändningsfritt — tillgodosåg dock tämligen högt ställda krav på rättssäkerhet.

Om man alltså har anledning att räkna med stora svårigheter, då det gäller fastställandet av ingångsvärdet, torde å andra sidan bestämmandet av värdet vid värdetidpunkten — *utgångsvärdet* — ej bjuda på värre problem än sådana som vanligen förekommer vid expropriation. Men då det gäller värdestegringen — dvs. skillnaden mellan utgångs- och ingångsvärdet med den ytterligare reduktion som föranledes av penning-

värdets fall — är man åter inne i osäker terräng. Det torde till en början finnas anledning att något klargöra, vilken art av värdestegring som rent allmänt inte bör få räknas fastighetsägaren till godo, m. a. o. vilken värdestegring som enligt numera gängse terminologi brukar betecknas som oförtjänt. Så torde t. ex. vara fallet med värdestegring som beror på att fastigheten inrymmer en naturtillgång, vars existens förut varit okänd. Det mest typiska fallet är måhända, att värdestegringen är en följd av en offentlig investering på fastigheten eller dess grannskap. En fastighet kan, utan att dess användning behöver förändras, undergå värdestegring genom att den allmänna ekonomiska utvecklingen kräver en produktionsökning, som medför större efterfrågan på t. ex. jord. Denna typ av värdestegring torde också kunna hänföras till kategorien oförtjänt, liksom den värdestegring som utgör en följd av att ramen vidgas för de befogenheter som utgör äganderättens innehåll, t. ex. bortfallandet av en legal äganderättsinskränkning (rättsutvidgning). Värdestegring, som uppkommer när mark exploateras för tätbebyggelse eller omändring av sådan bebyggelse, kännetecknas i regel av att skilda samverkande faktorer — t. ex. offentlig investering, den allmänna samhällsutvecklingen och rättsutvidgning — åstadkommer ett mervärde, som också är av den karaktären att den ej bör räknas fastighetsägaren till godo. Övergång till en fri hyresmarknad, stegring av virkespriserna och en allmän räntesänkning utgör ytterligare några exempel på förhållanden som kan leda till värdestegring av icke ersättningsgillt slag.

Enligt den i förevarande paragraf uppställda presumtionsregeln skall tydligen all uppkommen värdestegring av den beskaffenhet som i det föregående nämnts anses "bero på det företag för vars genomförande expropriationen äger rum", oberoende av om det kan styrkas eller göras mer eller mindre sannolikt, att värdestegringen verkligen beror på expropriationsföretagets genomförande, allt under förutsättning att fastighetsägaren ej förmår visa att värdestegringen beror på annat än förväntningar om ändring i markens tillåtna användningssätt. Lagrådet har som framgår av det föregående förordat en något annan utformning av förevarande paragraf. Det kan emellertid ifrågasättas, om man inte skulle våga gå ett steg längre och välja en lösning som innebär, att fastighetsägaren får tillgodoräkna sig allenast den del av värdeökningen som han visar sig kunna härleda ur egna åtgöranden (jfr de ovan citerade orden: "själv framkallat genom nyttig anläggning eller förbättring"). En sådan lösning kan måhända uppfattas som en väsentlig skärpning i förhållande till det remitterade förslaget men synes dock utgöra ett mera konsekvent uttryck för principen att fastighetsägaren inte skall få tillgodogöra sig värdestegring som kan betecknas som oförtjänt. Å andra sidan torde en regel av nu angivet slag innebära en lättnad för fastighetsägaren i vad avser möjligheten att prestera bevisning, eftersom det torde ställa sig betydligt enklare att hänvisa till egna

(och tidigare ägares) värdehöjande åtgärder än att förebringa utredning om något så spekulativt som fastighetsvärdenas påverkan av annat än förväntningar om ändring i markens tillåtna användningssätt.

115 §

Regeringsrådet Hjern:

Som en följd av vad jag föreslagit i anslutning till 1 § tredje stycket bör förevarande paragraf jämte tillhörande rubrik utgå.

Övergångsbestämmelserna

Lagrådet:

Övergångsreglerna i förslaget är så avfattade, att de nya bestämmelserna om förskott på rättegångskostnad ej blir tillämpliga i mål som anhängiggjorts vid domstol före ikraftträdandet. Det synes dock ej vara anledning till annat än att dessa bestämmelser får tillämpas även i sådana mål. Övergångsreglerna bör ändras i enlighet härmed.

Regeringsrådet Hjern:

Enligt punkt 3 i övergångsbestämmelserna skall de nya reglerna i 111 a § om expropriationsändamålets inverkan på fastighetsvärdena inte tillämpas på värdestegring som skett före den 1 juli 1971. Proposition med förslag till ändringar i expropriationslagstiftningen kommer emellertid att avlämnas för behandling först vid riksdagens höstsession, och man kan alltså inte räkna med att de människor, för vilka de nya reglerna får betydelse, har någon större möjlighet att redan vid halvårsskiftet ta del av de överväganden och förslag som innefattas i remissprotokollet. Detta måste betecknas som otillfredsställande, och jag föreslår bl. a. därför, att tidpunkten flyttas fram till den 1 januari 1972. Det kan visserligen invändas att ett halvt år mer eller mindre inte spelar någon större roll i detta sammanhang, men i så fall bör det heller inte vålla någon olägenhet om tidpunkten framflyttas.

Förslaget till lag om ändring i byggnadslagen

44, 45 och 146 §§

Regeringsrådet Hjern:

Som en följd av vad jag anført vid 1 § första stycket 16 ExL föreslås, att förevarande paragrafer bibehållas oförändrade.

*Övergångsbestämmelserna**Justitieråden Brunnberg, Bergsten och Gyllensvärd:*

Den föreslagna övergångsregeln om tillämpning av äldre lag när talan väckts före ikraftträdandet torde med hänsyn till vad som är avsett att gälla övergångsvis i fråga om expropriation böra få det ändrade innehållet att, om ansökan om inlösen gjorts hos Kungl. Maj:t före ikraftträdandet, frågan om medgivande till inlösen skall prövas enligt äldre rätt. Beträffande 142 § bör vidare föreskrivas, att äldre lydelse fortfarande skall tillämpas i fall då talan vid domstol väckts före ikraftträdandet och att den nya lydelsen ej skall gälla värdeökning som ägt rum före utgången av juni 1971.

Regeringsrådet Hjern:

Övergångsbestämmelserna till 142 § bör utformas i överensstämmelse med vad jag föreslagit beträffande övergångsbestämmelserna till ExL.

Förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen*Lagrådet:*

Vid beaktande av vad lagrådet föreslagit beträffande 7 § ExL torde i 8 kap. 5 § orden "eller genom den inlösta delens användande" böra utgå. Att frågan om skada genom den inlösta delens användande, dvs. företagsskada, lämnas oreglerad saknar praktisk betydelse med hänsyn till ändamålet med inlösen i hithörande fall.

Ur protokollet:

Ingrid Hellström

Utdrag av protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet på Sofiero den 4 juni 1971.

Närvarande: statsråden SVEN-ERIC NILSSON, GEIJER, MYRDAL, ODHNOFF, MOBERG, LÖFBERG, LIDBOM.

Statsrådet Lidbom anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter lagrådets yttrande över förslagen till

- 1) lag om ändring i lagen (1917: 189) om expropriation,
- 2) lag om ändring i byggnadslagen (1947: 385),
- 3) lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970: 988).

Föredraganden redogör för lagrådets yttrande och anför.

Enligt 1 § 16 ExL i dess nu gällande lydelse har kommun rätt att exproprieras mark dels för tätbebyggelseändamål, dels — som en självständig expropriationsgrund — för upplåtelse med tomträtt. Ändamålet med denna senare expropriationsgrund är att garantera att, såvitt angår tillgången på mark, samhällets planer i fråga om bebyggelsen kan förverkligas. Det remitterade förslaget innebär en betydelsefull förändring av reglerna angående den expropriationsgrund som uttryckligen gäller tätbebyggelseändamål. Däremot har avsikten varit att tomträtts-expropriation skall få ske på sakligt sett väsentligen oförändrade grunder. Tre av lagrådets ledamöter riktar viss kritik mot förslagets tekniska utformning. De fäster uppmärksamheten på ett problem som rör räckvidden av regeln om tomträtts-expropriation. Detta problem har en viss principiell men ringa praktisk betydelse. I praktiken lär tomträttsupplåtelse inte bli aktuell beträffande annan mark än sådan som behövs för tätbebyggelseändamål. Särskild bevisning beträffande markens framtida användning bör knappast behövas. Under sådana förhållanden synes den bästa lösningen vara att liksom f. n. låta expropriation för tomträttsupplåtelse utgöra en fullt självständig expropriationsgrund. Lagtexten bör avfattas så att den blir helt otvetydig på denna punkt. Möjligheterna att exproprieras redan tätbebyggd mark begränsas i tomträttsfallen liksom i andra fall av 111 §.

Lagrådet anser att det i 7 § första stycket första punkten intagna förbehållet för "de begränsningar som följer av vad nedan sägs" är obehövligt och med fördel kan utgå. Enligt min mening behövs emellertid förbehållet för att klargöra värderingsreglernas uppbyggnad och verkliga innebörd. Det bör därför bibehållas. I förhållande till det re-

mitterade förslaget bör inte göras någon annan ändring än en redaktionell jämkning så att det tydligt framgår att förbehållet gäller alla slag av avvikelser från huvudregeln. Med anledning av vad lagrådet anfört om inteckningsförhållandenas betydelse för ersättningsberäkningen vid delexpropriation vill jag framhålla att man, om det nya ersättnings-systemet utan löseskilling vid delexpropriation inte skall medföra rättsförluster för innehavare av särinteckningar, måste acceptera att enbart inteckningsförhållandena ibland blir avgörande för på vilket sätt ersättningen skall bestämmas.

I anslutning till *värderingsreglerna* kommer lagrådet in på frågan om bevisbördan i expropriationsmål. Lagrådet har ingen erinran mot de principer för bevisvärderingen som enligt vad jag har uttalat bör gälla i fortsättningen. Mina uttalanden i ämnet vänder sig mot vissa tendenser i rättspraxis på grundval av vad som anfördes i 1949 års lagstiftningsärende. De kritiserade tendenserna måste brytas och det behöver klargöras att samma principer i bevisningshänseende skall gälla i expropriationsmål som i skadeståndsrättsliga mål.

Lagrrådet uppehåller sig utförligt vid *III a §*. Mot dess grundläggande konstruktion framför majoriteten av lagrådets ledamöter ingen kritik från rättsliga eller värderingstekniska synpunkter. Däremot gör lagrådet vissa påpekanden beträffande de krav på bevisningen som bör gälla vid tillämpning av presumtionsregeln. I och för sig är det obestriddligen riktigt — och också självklart — att beviskraven i viss utsträckning måste anpassas till svårigheterna att prestera en fullt tillförlitlig utredning. Sätillvida har jag alltså ingenting att invända mot vad lagrådet har anfört. Jag vill emellertid understryka att regelns grundläggande innebörd är att det skall gälla en presumtion för att en värdeökning beror på förväntningar om ändring i markens tillåtna användningsrätt. Endast i den mån presumtionen motbevisas utgår ersättning för den markvärdestegring som inträffat.

Lagrrådet vänder sig mot den särskilda skyddsregeln som föreslås gälla bebyggd fastighet som innehas i huvudsakligt syfte att bereda bostad åt ägaren och honom närstående. Lagrådet ifrågasätter om regeln verkligen behövs. Behovet av regeln och dess praktiska betydelse kommer emellertid, som jag framhållit i remissprotokollet, att bero på kommunernas markpolitik. Om kommunerna bedriver en aktiv markpolitik med utnyttjande av alla de rättsliga medel som står till deras förfogande, kan man räkna med att prisutvecklingen på mark blir sådan att några förväntningsvärden inte uppstår och skyddsregeln skulle då inte behövas. Man kan emellertid inte utan vidare utgå från att utvecklingen blir sådan överallt i landet. Den föreslagna skyddsregeln för vissa kategorier av fastighetsägare bärs upp av starka sociala skäl och jag är inte beredd att låta den utgå.

Vad beträffar den lagtekniska utformningen av paragrafen kan jag

ansluta mig till lagrådets förslag. Någon ändring i sak i förhållande till det remitterade förslaget är det inte fråga om i detta sammanhang.

I övrigt instämmer jag i lagrådets ändringsförslag och i dess uttalanden rörande innebörden av vissa bestämmelser ävensom i vad tre av lagrådets ledamöter anfört om övergångsbestämmelserna till byggnadslagen. Beträffande *fastighetsbildningslagen* bör dessutom viss redaktionell ändring genomföras i 5 kap. 9 § andra stycket.

Jag hemställer, att Kungl. Maj:t genom proposition föreslår riksdagen att antaga de av lagrådet granskade lagförslagen med vidtagna ändringar.

Med bifall till vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt förordnar Hans Maj:t Konungen att till riksdagen skall avlåtas proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:

Britta Gyllensten

Innehållsförteckning

	Sid.
Propositionen	1
Propositionens huvudsakliga innehåll	1
Lagförslag	
Förslag till lag om ändring i lagen (1917: 189) om expropriation	2
Förslag till lag om ändring i byggnadslagen (1947: 385)	11
Förslag till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970: 988)	13
Utdrag av statsrådsprotokollet den 30 april 1971	15
1. Inledning	15
2. Expropriationsändamålen	18
2.1. Expropriation för vissa tätbebyggelseändamål	18
2.1.1. Gällande rätt	18
2.1.2. Utredningen	23
2.1.3. Reservationer och särskilt yttrande	33
2.1.4. Remissyttrandena	37
2.2. Expropriation för kulturella ändamål	45
2.2.1. Gällande rätt	45
2.2.2. Utredningen	47
2.2.3. Remissyttrandena	48
2.3. Expropriation med anledning av väntad värdestegring m. m.	50
2.3.1. Gällande rätt m. m.	50
2.3.2. Utredningen	51
2.3.3. Särskilt yttrande	53
2.3.4. Remissyttrandena	54
3. Expropriationsersättningen	56
3.1. Gällande rätt	56
3.2. Utredningen	64
3.2.1. Allmänna synpunkter	64
3.2.2. Löseskilling	67
3.2.3. Ersättning för fastighetsintrång	74
3.2.4. Personlig ersättning	80
3.2.5. Ersättningsreglerna i BL m. m.	83
3.2.6. Värdeutjämningsexpropriation	89
3.3. Reservation och särskilda yttranden	94
3.4. Remissyttrandena	99
3.4.1. Allmänna synpunkter	99
3.4.2. Löseskilling	108
3.4.3. Ersättning för fastighetsintrång	123
3.4.4. Personlig ersättning	132
3.4.5. Ersättningsreglerna i BL m. m.	133
3.4.6. Värdeutjämningsexpropriation	142
4. Föredraganden	151
4.1. Inledande synpunkter	151
4.2. Expropriationsändamålen	153
4.2.1. Expropriation för vissa tätbebyggelseändamål ..	153
4.2.2. Expropriation för kulturella ändamål	161
4.2.3. Värdestegringsexpropriation	162

4.3. Expropriationsersättningen	165
4.3.1. Allmänna synpunkter	165
4.3.2. Löseskilling	171
4.3.3. Ersättning för fastighetsintrång	188
4.3.4. Annan ersättning	192
4.3.5. Kompensationsreglerna i BL	193
4.3.6. Värdeutjämningsexpropriation	196
4.3.7. Följdändringar i annan lagstiftning	198
5. Sammanfattning av förslagen	199
6. Lagförslag	201
7. Specialmotivering	201
7.1. Förslaget till lag om ändring i expropriationslagen	201
7.2. Förslaget till lag om ändring i byggnadslagen	212
7.3. Förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen ..	213
8. Hemställan	214
Bilagor:	
1. Expropriationsutredningens förslag	215
2. De till lagrådet remitterade förslagen	234
Utdrag av lagrådets protokoll den 1 juni 1971	246
Utdrag av statsrådsprotokollet den 4 juni 1971	263

