

Sammanfattning

I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser som innebär att en större exploatör kan bli skyldig att utan ersättning avstå eller upplåta mark eller annat utrymme som enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats eller en allmän byggnad. Det är länsstyrelsen som beslutar om detta på begäran av kommunen och en förutsättning är att det kan anses skäligt med hänsyn till den nytta som exploatören kan förväntas få av planens genomförande och med hänsyn till omständigheterna i övrigt.

Motsvarande bestämmelser fanns även i 1987 års PBL och i 1947 års byggnadslag och benämndes då förordnanden. Under senare tid har sådana förordnanden enligt framför allt 113 § byggnadslagen ansetts utgöra ett hinder mot att äldre detaljplaner ändras så att den allmänna platsen exploateras. Det har också – åtminstone fram till en dom i kammarrätten nyligen – ansetts vara oklart i vad mån äldre förordnanden över huvud taget kan ändras eller upphävas vid en planändring. Sammantaget har detta lett till att genomförandet av angelägna byggnadsprojekt påtagligt har försvårats.

Enligt Lantmäteriets mening var den ursprungliga avsikten med s.k. exploatörsförordnanden av rent ekonomisk och övergående natur. I och med att marken i fråga har tagits i anspråk av huvudmannen för den allmänna platsen är syftet uppfyllt och förordnandet har därmed spelat ut sin roll. I formell mening gäller dock ett beslut eller ett äldre förordnande på obegränsad tid och det saknas uttryckliga bestämmelser om hur det ska upphävas.

Vi föreslår därför att lagen ändras så att syftet med ett beslut om att upplåta eller överlåta mark utan ersättning tydliggörs. Bestämmelserna i PBL bör endast avse den ekonomiska frågan, dvs. att någon ersättning inte ska betalas för mark i vissa fall. Förvärv och upplåtelse av rätt till mark bör hanteras på samma sätt som för sådana allmänna platser och sådan mark för allmänna byggnader som inte berörs av något beslut om att avstå mark utan ersättning.

Det bör även införas tydliga bestämmelser om när ett beslut upphör att gälla. Detta bör ske när marken tas i anspråk med sakrättslig verkan av huvudmannen. Om något markförvärv eller någon markupplåtelse inte kommer till stånd bör beslutet upphöra att gälla när detaljplanens genomförandetid går ut. Även en planändring under genomförandetiden bör innebära att beslutet upphör att gälla.

Exploatörsförordnanden enligt byggnadslagen föreslås upphöra att gälla ett år efter det att lagändringen träder i kraft. Förordnanden enligt 1987 års plan- och bygglag föreslås gälla som beslut enligt den nya plan- och bygglagen. För sådana beslut bör gälla samma regler för när beslutet upphör att gälla som för beslut enligt den nya lagen. Den återstående giltighetstiden bör dock minst uppgå till ett år.

Ett beslut enligt 6 kap. 5 § PBL ska registreras i fastighetsregistrets allmänna del. Detta bör som tidigare ske redan när en fråga väcks om ett sådant beslut. När ett beslut sedan meddelas bör i stället själva beslutet registreras. När beslutet upphör att gälla ska det avregistreras.

Det inom Regeringskansliet redan remissbehandlade och beredda förslaget om ändring i anläggningslagen, som innebär att ersättning ska kunna betalas till fastighetsägare som förlorar rättigheter vid t.ex. en planändring, bör enligt Lantmäteriets mening genomföras i anslutning till de föreslagna ändringarna i PBL.