

N:o 24.

Af herr **O. A. Brodin**, om skrifvelse till *Kungl. Maj:t* angående rätt för städer och därmed jämförliga samhällen att, oberoende af den för upplåtelse af nyttjanderätt till jord i allmänhet stadgade tidsbegränsning, upplåta jord till bebyggande emot tomtören m. m.

Frågan om beredande af tillgång på tjänliga och billiga bostäder för städernas invånare har mer och mer påkallat uppmärksamhet. Det har därvid med styrka framhållits, att den otillräckliga bostadstillgången i väsentlig grad beror därpå, att betydande kapital erfordras för erhållande af själfva byggnadstomten. Då flertalet af rikets städer äga stora tomtområden, ligger det emellertid i städernas hand att genom tomters upplåtande på lämpliga villkor befrämja byggnadsverksamheten. En anordning, som härvid synes böra äga företräde framför hvarje annan, är det af ålder brukliga sättet, att städernas inom stadsplanen belägna tomter upplåtas såsom ofria mot årlig afgift, som iklädes karaktären af tomtören. Då frågan om ordnande af hithörande lagstiftning för närvarande står på dagordningen och ett uttalande af Riksdagen i syfte att allt fortfarande bereda legal möjlighet för dylika upplåtelser synes önskvärdt, tillåter jag mig att bringa frågan under Riksdagens pröfning.

Till belysning af förhållandet torde det tillåtas mig att här lämna en redogörelse för huru vid dylika upplåtelser i Gefle plägar förhållas.

I Gefle finnas något mer än 1,450 bebyggda tomter, däraf vid pass 175 af helt fri och fast natur, ungefär samma antal af dels fast dels ofri natur och mer än 1,100 af *helt ofri natur*; varande dessa ofria tomter

belägna dels å donationsjord dels å mark, som staden med äganderätt innehar.

Den enda skillnaden mellan dessa olika slag af tomter består däri, att för den ofria grunden en grundlega, kallad tomtören, erlägges, men för den fasta jorden icke. Innehafvaren af ofri tomt har, *sedan tomten blifvit bebyggd*, sådan rätt, att han icke kan från tomten skiljas, så länge tomtören erläggas, eller utan att lösen för byggnaderna gifves; bestämmelser härom gifvas af stadsfullmäktige.

Vid upplåtelse af ofri tomt, i det att följande villkor stipuleras:

»Stadsfullmäktige pröfva skäligen, mot den tomtöresafgift till stadskassan, som för tomter uti ifrågavarande stadsdel nu eller framdeles kan blifva i laga ordning bestämd, till sökanden för bebyggande upplåta den ofria tomten, att, sedan tomten blifvit bebyggd, innehafvas med den rätt, att sökanden ej kan från tomten skiljas, så länge han erlägger tomtören, eller, i fall att sådana ej skulle erläggas, utan att lösen för byggnaderna å tomten gifves, samt dessutom på följande villkor och bestämmelser:

Tomten för hvilken sökanden, innan upplåtelsesresolution af magistraten utfärdas, är skyldig till stadskassan i förskott erlägga två års tomtöresafgifter, skall vara bebyggd inom två år från det upplåtelsen af stadsfullmäktige meddelats, utgörande, därest så ej skett, upplåtelsen icke hinder för staden att tomten, utan ersättning för inbetalda tomtören eller på tomten möjligen nedlagdt arbete, återtaga eller till annan person upplåta. Under upplåtelse tiden, intill dess tomten blifvit i afsedt syfte bebyggd, må densamma icke användas till sådant ändamål som ej står i samband med själfva byggnadsföretaget. Å tomten befintlig matjord får sökanden ej bortföra eller använda, innan lof därtill lämnats af drätselkammaren, som därest jorden anses vara för staden behöflig, äger att af densamma sig begagna. Tomtens bebyggande innebär icke någon skyldighet för staden att ordna bredvid löpande gatan i afseende å planering, stensättning, dränering, gatubelysning och vattenledning annorledes än i mån af och i sammanhang med blifvande beslut om gators definitiva ordnande inom denna stadsdel.»

Efter det stadsfullmäktiges beslut vunnit laga kraft, meddelar magistraten åt vederbörande sökande upplåtelsesresolution, hvarefter och sedan tomten blifvit bebyggd, samt sökanden äfven fullgjort öfriga af stadsfullmäktige uppställda villkor för upplåtelsens ständiga fortvaro, rådstufvurätten å upplåtelsesresolutionen meddelar lagfart.

Att i Gefle öfvergifva det häfdvunna sättet att upplåta stadens tomter till bebyggande mot tomtören skulle i hög grad motverka stadens utveck-

ling och särskildt menligt inverka på arbetsklassens ställning. Om grunden måste köpas, behövas större tillgångar för den som vill bygga, hvilket skulle menligt inverka på fortgången af byggnadsverksamheten i staden, som till väsentlig del bedrifves af arbetare. De gällande tomtörena utgöra två à tre procent af tomtens värde, och jag håller före, att man har att tacka det förfarande, som här följes, för det glädjande förhållandet, att ett mycket stort antal arbetare i Gefle stad äga egna hem.

Tilläggas må, att staden äfven säljer tomter inom reglerade stadsplanen, men att sådant endast undantagsvis förekommer, när tomtens värde vid jämförelse med priset på närbelägna fasta tomter alltid finnes mycket större, än det kapital, hvarå tomtöresafgifterna utgöra skälig ränta; vederbörande föredraga därför nästan alltid att betala tomtören framför att friköpa tomt.

Det kan ej förnekas, att genom tomtöresafgifternas tid efter annan skeende förhöjning i icke oväsentlig mån uppoftas den stadga och säkerhet, som för ägare af fastigheter inom det planlagda området bör förefinnas. Man skulle kunna tänka sig, att osäkerheten beträffande de tomtören, som i framtiden kunna bestämmas, komma att menligt inverka på fastighetskrediten. Så har emellertid här ej skett, och den varsamhet, som städse iakttagits, beträffande förhöjning af tomtören, har varit egnad att aflägsna alla farhågor. Emellertid har man varit betänkt på, att fixera tomtöresafgifterna i visst förhållande till taxeringsvärdet, men härom föreligger ännu ej något förslag.

Under den diskussion, som vid nästlidne riksdag förekom i Första Kammaren i fråga om då väckta motioner angående villkoren för upplåtelse af jord i städer och därmed jämförliga samhällen, ifrågasattes huruvida nu omförmälda upplåtelsesätt kunde anses instämmande med gällande lag, då tiden för nyttjanderättsaftals bestånd numera vore i allmänhet begränsad till vissa år. Och jämväl från andra håll har tvifvel uttalats, huruvida detta upplåtelsesätt numera vore lagligen möjligt att använda, ehuru, så vidt mig är bekant, denna fråga icke hittills gjorts till föremål för pröfning vid domstolarne.

Enligt mitt förmenande är upplåtelse af tomt inom stadsplan mot tomtören icke begränsad till viss tid utan en alldeles särskild af reglerna för annan jordupplåtelse åbunden rätt, som alldeles icke faller under stadgandena om tiden för nyttjanderättsaftals bestånd. Hus och byggnader på ofri grund i stad hafva af vår rätt alltid betraktats såsom fast egendom och utgjort föremål för lagfart och inteckning.

Tillvaron af en dylik rätt är ock uttryckligen af lagstiftningen erkänd. I lagfartslagen 1875 1 §, sådan denna ursprungligen lydde, upptogs äfven föremål för lagfart »sådana på ofri grund i stad uppförda hus och byggnader, hvarifrån egaren ej må skiljas, så länge han erlägger tomtören, eller utan att lösen för byggnaderna gifves.» Detta stadgande upphäfdes visserligen 1895, men allenast af den anledning, att då genom lagen angående hvad till fast egendom är att hänföra blef stadgadt, att dylik rätt vore att anse såsom fast egendom och sålunda utan vidare föremål för lagfart. I sistnämnda lag 5 § heter det nämligen: »Såsom fast egendom anses: byggnad å ofri tomt i stad i förening med sådan rätt till tomten, att den ej må af ägaren återtagas så länge tomtören erlägges eller utan att lösen för byggnaden gifves.»

Ehuru sålunda vår lagstiftning alltid tagit hänsyn till städernas rätt att upplåta tomter mot tomtören, finnes dock mig veterligen ej något lagbud, som *direkt* bestämmer denna rätt; och då jag är öfvertygad om, att jordupplåtelsen mot tomtören skulle — i likhet med hvad erfarenheten i Gefle visat — blifva till stort gagn för stadskommunerna och de enskilde samt genom Kungl. Maj:ts beslut att åt lagberedningen uppdraga att verkställa en revision af jordabalken, tidpunkten nu synes vara inne att åt detta rättsinstitut bereda ett fast underlag i lagstiftningen, tillåter jag mig hemställa,

att Riksdagen ville i skrifvelse till Kungl. Maj:t anhålla, det täcktes Kungl. Maj:t, i sammanhang med nu förestående omarbetning af jordabalken, låta utarbete och för Riksdagen framlägga förslag till lagbestämmelser angående rätt för städer och därmed jämförliga samhällen att, oberoende af den för jordupplåtelse till nyttjanderätt i allmänhet stadgade tidsbegränsning, till bebyggande upplåta jord mot tomtören äfvensom angående de villkor i öfrigt, hvarunder sådan upplåtelse må ske.

Stockholm den 25 januari 1904.

O. A. Brodin.

I ofvanstående instämmer:

P. Waldenström.