

N:o 40.

Af herr **Östberg**, i anledning af Kungl. Maj:ts förslag till lag om nyttjanderätt till fast egendom m. m.

Kungl. Maj:ts förslag att i vår lagstiftning införa tomträttsinstitutet måste enligt min uppfattning hälsas med den största tillfredsställelse. Det innebär en återgång till det gamla systemet med s. k. ofria tomter, hvilket visat sig vara till gagn såväl för enskilda som för det allmänna. Men de stadganden rörande tomträtten, hvilka Kungl. Maj:t i enlighet med lagberedningens förslag nu underställer Riksdagens pröfning, synas mig i flera afseenden mindre tillfredsställande.

I förslaget finnes icke klart angifvet, hvad som menas med tomt-rätt. Där finnes stadgadt, hvem som äger rätt att upplåta emot tomträtt och på huru lång tid tomträttsupplåtelser kunna lagligen ske. Vidare stadgas, att tomträttsaftal skola skriftligen upprättas, att de kunna in-skrifvas hos rätten, om man så önskar, och att på tomten uppförda bygg-nader skola anses såsom tillbehör till tomträtten. Men däremot saknas tydliga bestämmelser angående rättsförhållandet mellan tomtägaren och tomträttsinnehafvaren. Fastställandet af detta rättsförhållande synes mig enellertid vara det viktigaste vid ifrågavarande lagstiftning. Det konstitutiva för tomträtten är just, att densamma är en gentemot jordägaren själfständig rätt. Så var förhållandet med de ofria tomterna, och detta måste ock gälla för tomträttsupplåtelser, om de skola kunna få någon betydelse. Det kan visst synas tilltalande, att den största möjliga frihet förbehålles kontrahenterna att själfva bestämma villkoren för upplåtelsen, men denna frihet bör ej gå så långt, att upplåtaren kan under upplåtelse-tiden upphäfva tomträtten. I sådant fall skulle förtroendet för denna form för jordupplåtelse fullkomligt omintetgöras. Om i upplåtelseaftalet skulle stadgas, att jordägaren äger återtaga tomten, därest tomthyran ej ordent-

ligt erlågges eller byggnader ej uppföras och underhållas enligt vissa föreskrifter, blifver tomträten till den grad osjälfständig, att in-teckning i tomträtt vore så godt som värdelös. För betryggande af jordägarens rätt att utfå tomthyra är tillräckligt, att han äger förmånsrätt därför i tomträten; han kan låta exekutivt försälja tomträten för utfående af sin fordran. Han är ock i tillfälle att få i byggnadsordning intagna betryggande bestämmelser angående ändamålsenligt byggnadssätt. Men det synes mig fullkomligt oriktigt, att lagen medger, att i aftalet intagas så kallade upplösande villkor. Såvidt jag vet, förekomma icke sådana i fråga om de ofria tomterna. Det skulle uppstå en högst betänkelig osäkerhet och förvirring, om den ena tomten vore upplåten med hvarjehanda förbehåll af dylik art, men den andra utan förbehåll. Tomträtts-hafvaren och innehafvare af in-teckningar behöfva framför allt säkerhet för beståndet af den gjorda upplåtelsen. Jag anser därför, att i lagen bör införas ett uttryckligt stadgande, att *den som fått tomt åt sig upplåten med tomträtt äger, sedan tomträten blifvit lagfaren (eller inskrifven i tomträttsprotokollet hos den rätt, hvarunder tomten lyder), att nyttja och bebygga tomten utan andra inskränknin-gar än dem, som gälla för ägare af tomter, och att han ej kan skiljas från besittningen däraf i annan ordning än den, som gäller för fast egendoms afstående för allmänt behof.* I öfverensstämmelse härmed bör föreskrifvas, att *i dylikt aftal ej må stadgas, att tomträten förverkas i händelse fastställda tomtören ej behörigen erläggas.*

I sitt yttrande angående tomträten uttalar justitierådet Herslow den meningén, att tomträten bör betraktas såsom *fast egendom*. Han påpekar, att genom tomträtts hánförande till fast egendom skulle en synnerligt afsevärd reda och enkelhet i det ifrågavarande rättsinstitutet vinnas. Denna uppfattning anser jag i hög grad beaktansvärd. Likaväl som de ofria tomterna alltid ansetts såsom fast egendom och lagfarits såsom sådana, likaväl kan tomträten betraktas såsom fast egendom. Detta skulle gifva önskvärd stadga åt detta rättsinstitut, och det är gifvet, att i sådant fall in-teckning i tomträtt skulle åtminstone i den allmänna uppfattningen få en helt annan betydelse än som kan blifva fallet, i händelse det nu föreliggande förslaget skulle godkännas. I öfverensstämmelse härmed borde i stället för den föreslagna inskrifningen i tomträttsprotokollet bestämmas, att *tomträttsupplåtelser skola lagfaras.*

En annan svaghet i det nu föreliggande förslaget är enligt min mening, att inskrifningen icke är obligatorisk. Tomträten blir därigenom i högsta grad sväfvande, då det skulle finnas dels inskrifna, dels oinskrifna tomträtter. Det hade helt visst varit till fördel, om inskrifningen gjorts konstituerande för rättsinstitutet, så att en upplåtelse ej fått karaktär af

tomträtt, förrän den blifvit inskrifven. Jag anser därför, att i lagen borde intagas ett stadgande, att den, som erhållit upplåtelse med tomträtt, skall inom sex månader därefter till rätten ingifva upplåtelsehandlingen för vinnande af lagfart, och att, om detta uraktlåtits, upplåtaren skall äga rätt att återtaga tomten. I sammanhang härmed borde föreskrifvas, att byggnad å tomten icke må uppföras, förrän lagfart beviljats.

Det är enligt min uppfattning önskvärdt, att tomträttsinstitutet måtte få vidsträcktare tillämpning än Kungl. Maj:t nu afsett, så att upplåtelse af tomträtt må kunna ske jämväl af kronan eller kommuner tillhörig jord å landet, på sätt herr Jakob Pettersson i motionen n:o 183 i Andra Kammaren föreslagit, men jag kan medgifva, att det finnes skäl att afvakta någon tids erfarenhet från städerna, innan man tillåter tomträttsupplåtelser på landet, där behovet icke är så starkt, äfven därför att vanliga arrenden kunna ske på 50 år. Däremot är det angeläget, att städer, som förvärfvat områden på landet för att tillgodose behovet af bostäder för städernas invånare, må kunna göra tomträttsupplåtelser på sådan mark. Stockholms stad har i sådan afsikt inköpt betydliga områden utom staden, och det är nödvändigt, att bestämmelserna i lagen blifva sådana, att staden där kan upplåta tomter med tomträtt. Då det icke synes klart, att lagförslaget medger staden sådan rätt, bör detta förhållande vid förslagets granskning särskildt uppmärksammas.

På grund af hvad ofvan anförts får jag vördsamt hemställa,

att Riksdagen måtte för sin del besluta sådana förändringar i Kungl. Maj:ts förslag till lag om nyttjanderätt till fast egendom m. m., att tomträttsinnehafvares besittningsrätt blir säkrare betryggad än enligt Kungl. Maj:ts förslag,

att tomträtt må kunna lagfaras liksom s. k. ofria tomter, och

att sådan lagfart blir obligatorisk, så att en upplåtelse ej medför tomträtt, förrän den blifvit lagfaren.

Stockholm den 16 februari 1907.

G. F. Östberg.