

N:o 28.

Ank. till Riksd. kansli den 2 mars 1908, kl. 11 f. m.

Utlåtande, i anledning af väckt motion om skrivelse till Kungl. Maj:t angående bestämmelser i syfte att inteckning i tomträtt må i kreditafseende likställas med fastighetsinteckning m. m.

Uti en inom Andra Kammaren väckt, till lagutskottet hänvisad motion, n:o 209, hafva herrar *C. A. Lindhagen* och *K. A. Tengdahl* anfört följande:

»För att tomträtten skall komma till någon användning, måste åtgärder vidtagas för att skapa tomträttskredit, det vill säga utvägar till att erhålla lån mot säkerhet af inteckning i tomträtt. För detta ändamål bör man uppsöka alla tillgängliga åtgärder.

En själfskrifven utväg är att påräkna bidrag från de betydande lånemedel, som disponeras af postsparbanken, andra sparbanker, riksförsäkringsanstalten, enskilda försäkringsanstalter, kassor och stiftelser samt andra dylika inrättningar. Dessas reglementen medgifva dock ej utlåning mot säkerhet af inteckning i tomträtt, och oafsedt detta pläga de ej gärna lämna ut lån till sådana allmännyttiga företag som skapande af små jordbruk och byggandet af billiga bostäder. Dessa hinder måste undanröjas, och, i den mån de uppställas af gällande bestämmelser, måste i första hand ändring i de senare åstadkommas.

Uti åtskilliga af Konung och Riksdag antagna författningar fastslås sålunda, att inteckningssäkerhet för vissa lån afser endast fastighets-

inteckning. Så är förhållandet i 18 § af förordningen om postsparbanken den 22 juni 1883 uti dess år 1902 antagna lydelse, i 12 § af lagen angående sparbanker den 29 juli 1892 och i 123 § i lagen den 24 april 1903 om försäkringsrörelse. Enahanda är förhållandet i åtskilliga af Kungl. Maj:ts ensam fastställda reglementen för inrättningar, som utlåna medel. I dessa fall bör det principiellt stadgas i författningarne, att inteckning i tomträtt skall under vissa betingelser anses likvärdig med vanlig inteckning.

En svårighet, som nog till en början kommer att möta, är den vanliga och förklarliga fördomen mot något, som är nytt och opröfvadt. Inteckning i tomträtt bör dock blifva lika säker som vanlig inteckning i fastighet. Erfarenheterna från utlandet lära, att utlåning för byggandet af billiga bostäder åt menige man är en sund och säker affär, hvarpå nästan aldrig förloras något. Det äfventyras sällan, att dylika byggnader skola stå tomma, då de äro föremål för den stora allmänhetens ständiga efterfrågan. Bakom realsäkerheten stå ej heller konstruerade värden, hvilka tillskapats genom ofta osund spekulation, utan folkets dagliga arbete. Detta värde ökas ytterligare däraf att arbetarens ekonomi stärkes genom att han bor bra och billigt och under trygga villkor i öfrigt. Oftast kommer väl också vederbörande samhälle att med sin breda rygg stå såsom garant för det hela. Samhället sörjer för att stadsplanen med alla dess anordningar blir god och upprätthålles för framtiden.

Då emellertid tomträten endast beviljas för viss tid i sänder, torde i vanliga fall ett lån mot inteckning i tomträtt behöfva vara ett amorteringslån, afsedt att slutbetalas under upplåtelseiden. Därest vid tomträttstidens slut lösen skall gäldas för byggnaden, blir förhållandet förändradt. I allmänna lagen stadgas dessutom, att dylik lösen tillfaller främst inteckningshafvare. Ifall lösen gifves, synas lånen sålunda ej behöfva vara amorteringslån utan kunna åtminstone till stor del göras fasta.

Beträffande härefter svårigheterna att i förefintliga låneanstalter oafsedt säkerheten erhålla lån till allmännyttiga företag af ifrågavarande beskaffenhet, föreskrifves för postsparbanken uttryckligen i förenämnda förordnings 18 § så försiktiga bestämmelser rörande de förvaltade medlens placering, att ett särskildt tillägg erfordras, hvarigenom banken be- myndigas utlåna någon del af sina tillgångar till befrämjande af sådana allmännyttiga företag, som ofvan sägs.

En motion i sådant syfte väcktes vid 1904 års riksdag i Andra Kammaren af herr M. F. Nyström. Motionären föreslog, att af bankens

medel högst $\frac{1}{20}$ finge användas för utlåning till bostadsföreningar och aktiebolag, som hade till uteslutande uppgift att befordra den allmännyttiga byggnadsverksamheten bland städernas arbetare och mindre bemedlade befolkning. Statsutskottet afstyrkte motionen af den anförda grund, att vid samma riksdag förelåg ett regeringsförslag om en statens egnahemslånerörelse för landsbygden. Innan den frågan pröfvats, fann utskottet det mindre välbetänt att redan då fatta beslut om vissa anordningar för det med motionen afsedda ändamålet. Under öfverläggningen i Andra Kammaren åberopades en af byråchefen i postsparbanken G. F. Sandberg afgifven promemoria, däri han kraftigt förordade förslaget. Motionen afslogs i Första Kammaren men bifölls af den Andra.

Riksförsäkringsanstaltens tillgångar förvaltas såsom bekant af postsparbanken enligt de för banken gällande föreskrifter.

Det hemställes alltså, att Riksdagen ville hos Kungl. Maj:t anhålla:

1:o) att Kungl. Maj:t täcktes för Riksdagen framlägga förslag till ändring i gällande lagstiftning i syfte att in-teckning i tomträtt må i kreditafseende lagligen likställas med fastighetsin-teckning, äfvensom vidtaga åtgärder för att i möjligaste mån ändringar må i enahanda syfte vidtagas i de af Kungl. Maj:t fastställda reglementen för in-rättningar, som förvalta medel;

2:o) om framläggande för Riksdagen af förslag till tillägg i förordningen angående postsparbanken, i syfte att dels banken må bemyndigas utlåna största möjliga del af sina förvaltade medel för att bereda mindre bemedlade personer tillfälle att skaffa sig jordbruk eller bostäder och dels lån af dessa medel må kunna meddelas jämväl mot säkerhet af in-teckning i tomträtt.

Med anledning af 55 § 3 mom. riksdagsordningen nödgas vi i denna motion formellt framställa endast det under 1:o upptagna yrkandet samt upprepa yrkandet 2:o i särskild motion.»

Sist omförmälda motion har icke hänvisats till behandling af lagutskottet utan öfverlämnats till annat utskott.

Då genom lag om nyttjanderätt till fast egendom af den 14 juni 1907 i vår svenska rätt infördes institutet tomträtt, skapades äfven genom den samma dag utfärdade lagen om in-teckning i tomträtt möjlighet till stiftande af en ny panträtt, hvartill vanlig nyttjanderätts-hafvare ej äger tillgång. Det är uppenbart, att denna form af real-

*Utskottets
yttrande.*

säkerhet är af synnerlig betydelse just för tomträttens egen praktiska användbarhet.

I ändamål att för tomträttshafvare underlätta möjligheten att er-hålla lån mot inteckning i tomträtt och sålunda röja väg för en större användning af tomträttsinstitutet hafva nu motionärerna hemställt om åtgärder för att lån mot nämnda säkerhet måtte utlämnas från vissa under offentligt inseende och kontroll ställda penningförvaltande anstalter och kassor samt i sådant hänseende påyrkat ändring af för dem gällande författningar och reglementen i syfte att inteckning i tomträtt måtte i kreditafseende likställas med fastighetsinteckning.

Beträffande till en början arten af den säkerhet, inteckning i tomträtt afser att bereda, vill utskottet erinra, att denna naturligen hvilat på andra förutsättningar och är beroende af väsentligen andra omständigheter än som är fallet med inteckning i fast egendom. Själfva tomträtten i och för sig, såsom en till tiden begränsad rätt, för hvilken i regel ersättning skall utgå, måste ju i allmänhet anses betinga ett jämförelsevis mindre värde. Dess begärlighet för tredje man blir hufvudsakligen beroende på värdet af de byggnader m. m., som i det särskilda fallet kunna höra till och medfölja tomträtten, samt på tomtägarens genom tomträttsaftalet stipulerade rättsförhållande med afseende å dessa byggnader och tomträtten öfver hufvud. I fråga om tomträttsaftalets innehåll åtnjuta kontrahenterna, inom den stadgade tidsbegränsningen för tomträttsupplåtelsens bestånd, 26—100 år, synnerligen stor frihet. Skälet för lämnandet af denna frihet och för att tomträtten ej gifvits viss större lagbestämd själfständighet gentemot tomtägaren har hufvudsakligen varit önskan, att det ifrågavarande, alldeles opröfvade rättsinstitutet skulle, utan från början gifna begränsningar, få anpassa sig efter förhållanden, som i hvarje fall blefve de lämpligaste. I den mån institutet hinner tränga igenom och vinna användning, torde emellertid tomträttsupplåtelserna å de särskilda orterna komma att gifvas ett mera bestämdt rättsligt innehåll och hos tomträtten komma att utvecklas större förmåga att uppbära en panträtt.

Ännu har emellertid ingen som helst erfarenhet kunnat vinnas i sagda afseende eller öfver hufvud beträffande, huru tomträtten i praktiken kan komma att hos oss verka. Utskottet kan därför för närvarande icke förorda sådana åtgärder som de af motionärerna föreslagna, i hvad de falla under utskottets bedömande. Dylika åtgärder skulle för öfrigt, i brist på all erfarenhet, förmå synnerligen litet i det af motionärerna åsyftade hänseendet, men de skulle dock kunna medföra risker och förluster, hvilka icke blott för dem, som däraf berördes, blefve betungande,

utan kanske äfven skulle undergräfvat det förtroende för den ifrågasvarande kreditformen, hvilket beträffande denna, såväl som i fråga om krediten i allmänhet, är det första villkoret för dess användning och utveckling.

På grund af hvad utskottet sålunda anfört, får utskottet hemställa,

att den i förevarande motion under punkt 1:o) gjorda hemställan icke måtte till någon Riksdagens åtgärd föranleda.

Stockholm den 2 mars 1908.

På lagutskottets vägnar:

ERNST TRYGGER.

Reservationer:

af herr *Lindhagen*, som anförde:

Första grundvillkoret för att tomträthen skall komma till någon afsevärd tillämpning är, att inteckning i tomträth såsom realsäkerhet vinner erkännande och förtroende. Utskottet medgifver också, att nämnda form af realsäkerhet är af synnerlig betydelse för tomträthens praktiska användbarhet.

Vill man sålunda göra det mesta möjliga för att tomträthen skall utan dröjsmål slå igenom, måste man också låta sig vara angeläget att utan uppskof söka föra fram inteckning i tomträth till bland annat ett officiellt äfven i praktiken omhuldadt rättsinstitut. Större eller mindre likgiltighet för den förra angelägenheten alstrar naturligtvis en viss likgiltighet äfven för den senare.

Att redan utskottets sympati för själfva tomträthen ej varit påtaglig, kan slutas däraf, att betänkanudet iakttager tystnad om utskottets ställning till tomträthen. Meningarna därom voro också inom utskottet delade, växlande från verklig välvilja till ett skarpt framhållande, att tomträthen vore ett misslyckadt institut, som ej borde uppmuntras, och att upplåtelse af stat och kommun tillhörig mark endast borde ske med full äganderätt.

Hufvudmotivet i utskottets motivering synes också hvila på en viss benägenhet att underskatta tomträthen. Själfva tomträthen, säger utskottet, måste anses betinga ett jämförelsevis mindre värde, och inteckning i tomträth är någonting helt annat än inteckning i fast egendom. Denna utgångspunkt, som grundväsentligt skiljer sig från motionärernas framställning, kan vid första påseende synas antaglig, men är, anlagd på den fråga, som nu föreligger, vilseledande och oriktig. Tomträth är visserligen icke detsamma som äganderätt. Men tomträthen

har i likhet med den senare för hvarje speciellt fall ett alldeles bestämdt värde. Äfven om detta värde blir mindre än då äganderätten till själfva marken medföljer, är dock detta mindre värde lika tillräckligt att på vissa betingelser tjäna som säkerhet för ett däremot svarande mindre lånebelopp, som den fulla äganderätten till samma fastighet kan på vissa betingelser uppbära ett större lån.

Utskottets andra skäl för sitt afstyrkande af motionen synes vara, att tomträtten ännu är opröfvad. Onekligt är också, att någon bestämd erfarenhet ej hunnit vinnas om densamma. Att däraf emellertid draga den slutsatsen, att staten bör underlåta att bidra till sådan erfarenhets vinnande genom att äfven i hvad på staten ankommer med det snaraste verkställa undersökning om betingelserna för tomträttskrediten, förefaller vara föga hållbart. Staten har här dessutom ett eget omedelbart intresse att bevaka. Det är nämligen enligt lagen hufvudsakligen stat och kommun förbehållet att få upplåta jord med tomträtt. Då bör väl staten jämväl för egen räkning befitta sig om att utreda kreditfrågan.

Utskottet synes nu i strid häremot menat, att staten bör afvakta de anordningar och erfarenheter, som kunna vinnas »å de särskilda orterna», hvarmed förmodligen syftas på de kommunala initiativen. Man behöfver dock ej frukta, att ej kommunerna skola komma före med sina anordningar, innan en riksdagsskrivelse i ämnet leder till något. Redan inom den närmaste tiden blir med säkerhet Stockholms stad för sin del färdig med sina tomträttsvillkor och kreditanordningar. Men kommunerna behöfva äfven hjälp i statsmaktens initiativ. Sålunda stöder sig motståndet inom kommunerna mot tomträttens tillämpning bland annat på det städse upprepade talet, att statsmyndigheternas lagar och författningar ännu ej känna till tomträttskrediten. Det är med andra ord äfven för framgången i de kommunala sträfvandena för tomträttens förverkligande af betydelse, att staten ej håller sig i efterhand utan samtidigt går till verket med ett kraftigare och målmedvetnare intresse än det, som afspeglar sig i utskottets förevarande hemställan.

Däremot kan det ej begäras, att alla skola vara lika vissa på saken som motionärerna. Ett bifall till motionen bör lämpligen inskränkas till begäran om en utredning.

Jag hemställer alltså,

att Riksdagen i anledning af den i förevarande motion under punkt 1) gjorda hemställan ville anhålla,

det täcktes Kungl. Maj:t taga i öfvervägande huruvida, i hvad mån och under hvilka villkor inteckning i tomträtt må såsom säkerhet för lån kunna uti lagar och författningar likställas med vanlig fastighetsinteckning, samt därefter för Riksdagen, i den mån afgörandet kräfver dess medverkan, framlägga de förslag, hvartill utredningen kan gifva anledning.»

af herr *Pettersson* från Södertälge, som instämt uti den i herr Lindhagens reservation gjorda hemställan.

Herr *Rudebeck* har begärt få här antecknadt, att han icke deltagit i detta ärendes behandling inom utskottet.
