

Nr 312.

Av herr **Sköldin m. fl.**, *angående förbättring av tomträttsförfarandet såsom upplåtelseform beträffande kommunernas och statens markområden.*

Genom beslut av 1907 års riksdag infördes bestämmelserna om tomträtt. Bestämmelserna härom återfinnas dels i fjärde kapitlet i lagen om nyttjanderätt till fast egendom, dels ock i lagen den 14 juni 1907 om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt samt av fång till sådan rätt.

Införandet av detta rättsförfarande utgör ett led i strävandet att lösa samhällenas och särskilt städernas bostadsfrågor. Tomträätten möjliggör för kommunerna och städerna att upplåta sin tomtmark för bebyggelse åt enskilda utan att därigenom förlora äganderätten till marken. Denna upplåtelseform medför att tomtmarken icke blir spekulationsobjekt i enskildas händer och förbehåller därigenom värdestegringen åt samhället. En avgjord fördel framför äganderätten har tomträätten därigenom att kommun genom att bibehålla äganderätten till marken bättre kan främja tillkomsten av goda stadsplaner och stödja en förutseende och sund bostadspolitik. Tomträätten möjliggör också att enskilda till relativt ringa kapitalutgifter kunna förvärva tomter, vilket underlättar anskaffandet av egna hem för mindre bemedlade. Det är därför av största vikt för vår bostadsfråga, att bestämmelserna så utformas, att tomträttsförfarandet icke i något hänseende är äganderätten underlägset.

Nuvarande bestämmelser medföra emellertid, att tomträttsförfarandet icke ges full rättvisa i konkurrensen med äganderätten. Det är därvid särskilt en svaghet, som behäftar tomträätten, nämligen att den icke kan bli föremål för servitutsintekning. Inteckningsförfarandet är i fråga om tomträtt enligt gällande lagstiftning genomfört allenast med viss begränsning. Man har endast funnit det behöfligt att bereda möjlighet till intekning av tomträtt för fordran. Att man haft en sådan uppfattning har troligtvis sin förklaring däri, att man vid lagens tillkomst saknade de erfarenheter på detta område som senare tidens utveckling givit vid handen. De fördelar ur ekonomisk synpunkt, som uppförandet av större bostadskomplex med gemensam värme- och varmvattencentral samt tvättstugor, skyddsrum m. m. kunnat uppvisa när det gäller drifts- och förvaltningskostnaderna för sådana komplex, uppgå till avsevärda belopp. Ett enda exempel — ehuru det finns många — må här nämnas. För byggnader med dylik gemensam värmecentral, vilken omfattar sammanlagt 25 fastigheter med 572 lägenheter — som uppförts i det "Centrala Bromma" — ha de årliga drifts- och förvaltningskostnaderna (bränsle o. d.) visat sig uppgå till ca 40 000 kronor. För samma antal fastigheter med envar sin värmecentral och portvakt skulle enligt gjorda

beräkningar motsvarande kostnader belöpa sig till icke mindre än 90 000 kronor. Utvecklingen pekar därhän att den framtida bostadsbyggnationen alltmer kommer att övergå till uppförande av sådana större bostadskomplex, som bli en förvaltningsenhet. En sådan byggnation måste vid byggande å tomträttsmark efter nuvarande tomtindelningsprinciper omfatta ett flertal tomträtter. Å en av dessa tomt-rätter kommer då den värmecentral, som skall försörja hela komplexet, att inrymmas. För att lämna de övriga tomträtterna erforderlig trygghet med värmeförsörjningen är man under nuvarande förhållanden hänvisad till rent civilrättsliga kontraktsoverenskommelser, vilka icke kunna in-tecknas. Detta utgör en svaghet och inverkar på kreditvärdigheten å tomträtten, samtidigt som de enskilda tomträt-terna i komplexet bliva mer svårsålda. Endast kapitalkraftigare intressenter, som hava ekonomiska resurser att förvärva och behålla hela fastighetskomplexet, kunna i praktiken framstå som spekulanter på dylika tomträtter. Nämda brister med tomträtten motverka indirekt strävandena att framskapa billigare bostäder. En lagändring, som gav möjlighet att medelst betryggande in-teckning av servi-tutskaraktär reglera tomträtternas inbördes förhållanden av här berörda eller liknande art, skulle vara ägnad att tillgodose både det allmänna och jordinnehava-rens intresse av en tryggad besittning. Vad som här önskas är alltså att det skall skapas likvärdighet mellan tomträtt och äganderätt i detta fall; huruvida detta sedan skall ske genom servitutsförfarandet eller genom annan åtgärd får utred-ningen utvisa.

I Stockholm har tomträttsförfarandet kommit till stor användning. För när-varande uppgår antalet med tomträtt upplättna tomter till cirka 11 700.

Stockholms stad gjorde också år 1927 till Kungl. Maj:t en framställning: *dels* om sådan revision av gällande lagbestämmelser om tomträtt att

- a) företrädesrätten till ny upplåtelse (optionsrätten) lagfästes,
- b) förbud mot tomträttens förverkande blir lagligen gällande,
- c) obligatorisk inskrivning av tomträtten påbjudes,
- d) in-tecknings ställning vid förnyelse av tomträttsavtal förtydligas, samt
- e) hyreskontrakt i tomträtt klart säkerställes vid tomträttens försäljning,

dels ock om vidtagande av åtgärder för att kredit mot in-teckning i tomträtt må kunna lagligen beviljas av de statens verk och inrättningar, som förfoga över fonder, av statens egna understödsfonder samt av sådana enskilda inrättningar och kassor, som hava av Kungl. Maj:t fastställda reglementen.

Detta är enligt vårt förmenande ett belägg för att ett verkligt behov förelig-ger av att en utredning på området i fråga företages och att riksdagen därom gör en framställning till Kungl. Maj:t.

Under återopande av vad sålunda anförts få vi anhålla,

att riksdagen måtte besluta att i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa om ombesörjandet av en förutsättningslös och

allsidig utredning rörande möjligheterna att genom lagändring förbättra tomträttsförfarandet som upplåtelseform beträffande kommunernas och statens markområden i syfte att därigenom å ifrågavarande område undanröja förefintliga bristfälligheter enligt vad som i motionen anförts, samt att för riksdagen framlägga de förslag till erforderliga lagändringar å olika rättsområden, som utredningen kan komma att föranleda.

Stockholm den 23 januari 1945.

P. A. Sköldin.

Adolf Wallentheim.

Frans Severin.

Olof Nilsson,
Göteborg.

Sven Hedqvist.
