

Nr 450.

Av herr Ewerlöf, i anledning av Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom m. m.

Det förslag till nya tomträttsregler som nu framlagts för riksdagen genom prop. nr 177 bygger väsentligen på den grundsatsen, att tomträtten skall i trygghetshänseende så mycket som möjligt närma sig äganderätten. Tomträtten har också i förslaget i princip konstruerats som en nyttjanderätt med obegränsad varaktighet. Man har emellertid icke velat taga steget fullt ut i detta hänseende utan har givit fastighetsägaren möjlighet att genom uppsägning bringa tomträtten att upphöra vid utgången av vissa tidsperioder, förutsatt att det är av vikt för honom att få använda fastigheten på annat sätt än tidigare. Enär nyttjanderätten till fastigheten sålunda kan komma att frångå tomträttshavaren, är tryggheten i hans position naturligen i andra hand beroende av vad för sådana fall gäller om fastighetsägarens skyldighet att lösa de byggnader, som utgöra tillbehör till tomträtten.

I sitt första förslag till nya tomträttsregler, vilket från lagberedningen remitterades till åtskilliga intresserade sammanslutningar och institutioner, upptog lagberedningen med utförlig motivering en regel om obligatorisk skyldighet för fastighetsägaren att vid tomträttens upphörande lösa alla byggnader å tomträttsmarken. Lagberedningen åberopade därvid bl. a., att tomträttsinstitutet endast ofullständigt kunde fylla sin från allmän synpunkt betydelsefulla uppgift att främja tillkomsten och vidmakthållandet av en ändamålsenlig bebyggelse, om tomträttshavaren riskerade att efter viss tid gå miste om det värde, som byggnaderna representerade.

Under intryck av innehållet i vissa remissyttranden upptog lagberedningen emellertid i sitt slutliga förslag till tomträttsregler en bestämmelse om obligatorisk lösenskyldighet endast i fråga om bostadshus; lösenskyldighet beträffande hus för andra ändamål skulle kunna genom tomträttsavtalet uteslutas eller begränsas. Såsom skäl för en begränsning av den lagstadgade lösenskyldigheten hade i nämnda remissyttranden främst åberopats, att en skyldighet för fastighetsägaren att lösa även industribyggnader skulle kunna bli alltför betungande. Detta må också vara riktigt. Emellertid är att märka, att med den utformning lagberedningens

slutliga förslag erhöll — vilken utformning oförändrat upptagits i propositionen — från den obligatoriska lösenskyldigheten uteslutits icke blott industribyggnader utan även affärshus, d. v. s. byggnader som väsentligen nyttjas för butiker och/eller kontor. Det vill synas som om lagberedningen icke vid omarbetningen av sin lösenregel till fullo uppmärksamhet, att denna i sin slutliga version jämställde affärshus icke — såsom naturligt är — med bostadshus utan med industrianläggningar. Denna distinktion är uppenbarligen otillfredsställande. Affärsbyggnader, framför allt den dominerande del därav som utgöres av kontorshus, äro nämligen i här relevanta hänseenden vida mer jämförbara med särskilt sådana bostadshus, som användas för uthyrning, än med industribyggnader. Redan den omständigheten att ett och samma hus mycket ofta rymmer såväl butiks- och kontorslokaler som bostadslägenheter talar för att hänföra bostads- och affärshus till samma kategori. Av stor betydelse är jämväl att fastighetsägaren vid upplåtelse av tomträtt för affärsbebyggelse regelmässigt har helt andra och bättre möjligheter att överblicka de byggnadsinvesteringar, som kunna ifrågakomma — och därmed omfattningen av sin lösenplikt — än vad som kan tänkas vanligen bliva fallet vid upplåtelse av tomträtt för industriföretag, inom vilka investeringarna ofta måste successivt utvidgas i takt med den tekniska och ekonomiska utvecklingen. Därtill kommer att industriella investeringar ofta ha en annan storleksordning än investeringar i bostads- och affärshus.

Under framhållande av dessa och andra synpunkter ha Konungariket Sveriges stadshypotekskassa, Svenska sparbanksföreningen och Svenska bankföreningen i skrivelser till Kungl. Maj:t i början av detta år understrukit betydelsen av att fastighetsägarens obligatoriska lösenskyldighet finge omfatta icke blott bostadshus utan även affärshus. Vad sålunda uttalats från institut som representera praktiskt taget alla områden av kreditlivet förtjänar all uppmärksamhet, enär omarbetningen av tomträttsreglerna kanske i första hand siktar till att öka tomträttens värde såsom kreditobjekt (jfr lagrådet s. 30 i prop. och departementschefen s. 67). Tomträttens värde som kreditobjekt påverkas naturligen i avgörande mån av innehållet i lagbestämmelsen om fastighetsägarens lösenplikt.

Emot att i fråga om den obligatoriska lösenskyldigheten skilja mellan å ena sidan bostads- och affärshus och å andra sidan övriga byggnader har departementschefen invänt (s. 75 i prop.), att en dylik gränsdragning skulle vara alltför obestämd för att läggas till grund för en lagregel. Det är emellertid att märka, att denna gränsdragning har godtagits i andra redan gällande lagbestämmelser och att veterligen inga svårigheter för sports vid tillämpningen av dessa regler. (Se 27 § sparbankslagen och 6 § förordningen den 17 maj 1935 angående grunderna för stadshypoteksför-

eningarnas bildande och verksamhet; jfr även 61 § i 1949 års banklags-sakkunnigas förslag till lag om bankrörelse m. m. SOU 1952: 2.) Därtill kommer att parterna vid tomträttsupplåtelsen säkerligen icke skulle underlåta att i avtalet fullt tydligt kvalificera de avsedda byggnaderna i anslutning till terminologien i lagregeln om fastighetsägarens lösenskyldighet; redan därigenom skulle tvekan om rätta tillämpningen av lagbestämmelsen behöva uppkomma endast i sällsynta undantagsfall. — Icke minst med stöd av bestämmelsen i § 1 mom. 16 i expropriationslagen och de blivande stadgandena om zonexpropriation komma kommunerna sannolikt att efter hand uppnå en helt dominerande ställning på tomtmarknaden, och de komma därmed även att vara den avgjort starkare parten vid upplåtelse av tomträtt. I motsats till vad departementschefen uttalar synes därför mest realistiskt att antaga att kommunerna framdeles icke komma att lösa andra byggnader å tomträttsmark än dem som omfattas av en lagstadgad lösenskyldighet för fastighetsägaren.

Det må slutligen tilläggas, att enligt ett uttalande av lagberedningen erfarenheten utomlands visar, att frånvaron av en regel om obligatorisk lösenskyldighet i längden medför olyckliga konsekvenser. Detta bör ihågkommas vid utformningen av en lagregel, som berör en stor och betydelsefull kategori av byggnader, vilka torde komma att utgöra en huvudsaklig del av bebyggelsen exempelvis å det nya nedre Norrmalm i Stockholm och efter hand i alltfler större städers cityområden.

På grund av vad sålunda anförts hemställes,

att riksdagen vid behandlingen av prop. nr 177 måtte för sin del besluta, att bestämmelsen i lagen om nyttjanderätt till fast egendom m. m. 4 kap. 17 § sista stycket skall erhålla följande lydelse:

”Upplåtes tomträtt väsentligen för industriellt ändamål, må därvid överenskommas, att lösenskyldighet icke eller allenast i begränsad omfattning skall åligga fastighetsägaren.”

Stockholm den 14 april 1953.

K. G. Ewerlöf.
