

## Nr 12.

Ankom till Riksdagens kansli den 21 april 1911 kl. 6 e. m.

*Första kammarens första tillfälliga utskotts utlåtande nr 9, i anledning af väckt motion om skrifvelse till Kungl. Maj:t angående skapande af utvägar att erhålla lån mot säkerhet af in-teckning i tomträtt m. m.*

Uti en inom Andra kammaren af herrar *Lindhagen* och *Linders* väckt, till behandling af dess femte tillfälliga utskott hänvisad motion, nr 248, har hemställts,

*Motionen.*

»att Riksdagen ville hos Kungl. Maj:t anhålla, att åtgärder måtte vidtagas i syfte att 1:o) de af postsparbanken och sparbanker förvaltade samt af öfriga banker på sparkasseräkningar indragna medel må i vidsträcktaste omfattning utlånas för att bereda mindre bemedlade personer tillfälle att skaffa sig jordbruk eller bostäder; 2:o) skapa utvägar att erhålla lån mot säkerhet af in-teckning i tomträtt.»

Till stöd för berörda hemställan har af motionärerna, bland annat, anförts:

»Senast vid 1909 års riksdag väcktes en motion om att efter allsidig undersökning åtgärder måtte vidtagas i syfte att

1:o) bereda största möjliga kredit på penningmarknaden till åstadkommande af bostäder och lägenheter åt mindre bemedlade personer;

2:o) skapa utvägar att på penningmarknaden erhålla lån mot säkerhet af in-teckning i tomträtt.

Andra kammaren biföll en skrifvelse i motionens syfte; i förstnämnda afseendet dock endast såvidt rörde postsparbanken.»

*Bihang till Riksd. prot. 1911. 9 Saml. 2 Afd. 1 Band. 1 Ser. 12 Häft. (Nr 12.) 1*

Andra kam-  
marens utskotts  
yttrande.

Andra kammarens utskott har i sitt öfver motionen afgifna utlåtande hemställt, »att Andra kammaren ville i anledning af herrar Lindhagen och Linders förevarande motion för sin del besluta, att Riksdagens måtte i skrifvelse till Kungl. Maj:t anhålla, det tacktes Kungl. Maj:t *dels* taga i öfvervägande, huruvida, i hvad mån och under hvilka villkor de af postsparbanken förvaltade medel kunna utlånas för att bereda mindre bemedlade personer tillfälle att skaffa sig jordbruk eller bostäder, samt för Riksdagen framlägga det förslag till ändring i förordningen om postsparbank, som kan befinnas för ändamålet erforderligt, *dels ock* 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 där- efter för Riksdagen, i den mån afgörandet kräfver dess medverkan, framlägga de förslag, hvartill utredningen kan gifva anledning».

Jämte det utskottet yttrat sig angående första delen af motionärens hemställan, anför utskottet beträffande sista delen däraf följande:

»Motionärerna påyrka slutligen, att Riksdagen ville i skrifvelse till Kungl. Maj:t anhålla, att utvägar måtte skapas för erhållande af lån mot säkerhet af inteckning i tomträtt. Med anledning af en vid 1908 års riksdag af herrar Lindhagen och Tengdahl väckt motion yttrade lagutskottet bland annat: '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 inteckning i tomträtt möjlighet till stiftande af en ny panträtt, hvartill vanlig nyttjanderättshafvare ej äger tillgång. Det är uppenbart, att denna form af realsäkerhet är af synnerlig betydelse just för tomträttens egen praktiska användbarhet.'

Utskottet anser sig böra erinra om, att enligt 1909 års riksdagsbeslut inteckningar i tomträtt må under vissa villkor<sup>1)</sup> kunna godtagas såsom säkerhet för lån ur statens egnahemslånefond i samma utsträckning som inteckningar i fast egendom, samt att i fråga om upplåtelser från vissa kronoegendomar af egnahemslägenheter åt mindre bemedlade och obemedlade upplåtelse under tomträtt efter Kungl. Maj:ts bepröfvande må äga rum. Vid innevarande års riksdag har Kungl. Maj:t i proposition nr 70 föreslagit, att tomträttsinstitutet måtte utsträckas att gälla jämväl i fråga om kronans vattenfall vid upplåtelser af dessa (vattenfallsrätt).

<sup>1)</sup> dels att vid tiden för hvarje låns beviljande af upplåtelse- tiden återstår så mycket att denna återstod med minst 20 år öfverskjuter den tid, som åtgår till inbetalning af egnahemslånets amorteringsdel, och dels att tomträttsaftalet är så affattadt, att tomrätten icke under upplåtelse- tiden kan förverkas eller eljest upphöra.

Om nyttan däraf anför statsrådet och chefen för justitiedepartementet bland annat: 'Det synes mig otvifvelaktigt, att det angifna syftet med statens vattenfallspolitik skulle i hög grad befordras, därest genom förändrade lagbestämmelser kunde beredas möjlighet för nyttjanderätts-hafvare, hvarom nu är fråga, att begagna den åt honom upplåtna egen- domen med hvad därtill hör såsom underpant för fordran. En naturlig utväg att sålunda, oaktadt kronan behåller äganderätten till vattenfallet med därtill hörande markområde, ändock låta nyttjanderättshafvaren komma i åtnjutande af betingelserna för en verklig realkredit har, så- som af förut nämnde sakkunnige framhållits, blifvit öppnad genom de med vår lagstiftning nyligen införlivade rättsgrundsatser, på hvilka upp- låtelse af s. k. tomträtt hvilar. Detta nya rättsinstitut har till hufvud- sakligt syfte att för städer och andra kommuner samt kronan möjliggöra att till tomtmark upplåta nyttjanderätt af sådan särskild beskaffenhet, att, utan hinder däraf att själfva äganderätten fortfarande stannar hos samhällena eller kronan, byggnadsverksamhet må kunna äga rum, sär- skildt för beredande af egna hem åt mindre bemedlade. För vinnande af detta syfte har stadgats, att sedan i särskild ordning inskrifning meddelats till säkerhet för tomträttsens bestånd, byggnad och annan stadigvarande anläggning, som finnes å tomten, skall anses såsom till- behör till tomträtten, samt att i tomträtten tillika med hvad sålunda utgör tillbehör till densamma skall kunna meddelas in-teckning till säkerhet för fordran.'

Om staten sålunda uti berörda hänseende gått före med godt exempel, synas dock penningeinträttningarna hysa en viss betänksamhet mot tomträttsinstitutets tillämpning, oaktadt det erbjuder verklig real- kredit. Enligt utskottets åsikt är det nödigt, att in-teckning i tomträtt må uti vederbörande lagar och författningar likställas med vanlig fastig- hetsin-teckning, därest tomträttsinstitutet skall kunna slå igenom och medföra den nytta, som därmed afsetts.»

Andra kammaren beslöt till sitt utskott återremittera dess yttrande och hemställan, i hvad anginge postsparbanken. Hvad utskottet i öfrigt hemställt bifölls. I fråga om motiveringen härtill beslöt emellertid kammaren, att i andra meningen uti det å sidan 18 i det tryckta be- tänkandet upptagna andra stycket skulle mellan orden »författningar» och »likställas» inskjutes orden »i den mån så låter sig göra, såsom säkerhet för lån».

Beslutet öfver den ej återremitterade delen af utlåtandet har här- efter delgifvits Första kammaren, som hänvisat ärendet till behandling af sitt första tillfälliga utskott.

*Andra  
kammarens  
beslut.*

Utskottets  
yttrande.

I motion af herrar Lindhagen och Tengdahl vid 1908 års riksdag påyrkades, »att hemställan måtte göras hos Kungl. Maj:t om framläggande för Riksdagen af förslag till ändring i gällande lagstiftning i syfte att inteckning i tomträtt måtte i kreditafseende lagligen likställas med fastighetsinteckning, äfvensom om vidtagande af åtgärder för att i möjligaste mån ändringar i enahanda syfte måtte vidtagas i de af Kungl. Maj:t fastställda reglementen för inrättningar, som förvaltade medel».

Till stöd för detta yrkande anfördes 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 länemedel, 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 salunda, att inteckningssäkerhet för vissa lån afser endast fastighetsinteckning. 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:t ensam fastställda reglementen för inrättningar, som utlåna medel. I dessa fall bör det principiellt stadgas i författningarna, 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.»

Motionen afstyrktes af lagutskottet med följande motivering:

»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 inteckning i tomträtt möjlighet till stiftande af en ny panträtt, hvartill vanlig nyttjanderättshafvare ej äger tillgång. Det är uppenbart, att denna form af realsäkerhet är af synnerlig betydelse just för tomträttens egen praktiska användbarhet.

I ändamål att för tomträttshafvare underlätta möjligheten att erhålla lån mot inteckning i tomträtt och sålunda röja väg för en större användning af tomträtsinstitutet 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 hvilar på andra förutsättningar och är beroende af väsentligen andra omständigheter än som är fallet med inteckning i fast egendom. Själftva tomträten 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 tomträten, samt på tomtägarens genom tomträtsaftalet stipulerade rättsförhållande med afseende å dessa byggnader och tomträten öfver hufvud. I fråga om tomträtsaftalets

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

Vid utlåtandet var emellertid fogad en af herr Lindhagen afgifven reservation, däri han anförde:

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

Vill man sålunda göra det mesta möjliga för att tomträten skall utan dröjsmål slå igenom, måste man också låta sig vara angeläget att utan uppskof söka föra fram inteckning i tomträtt 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 tomträten ej varit påtaglig, kan slutas däraf, att betänkanDET iakttager tystnad om utskottets ställning till tomträten. Meningarna därom voro också inom utskottet delade, växlande från verklig välvilja till ett skarpt framhållande, att

tomträtten 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 tomträtten. Själfva tomträtten, säger utskottet, måste anses betinga ett jämförelsevis mindre värde, och in-teckning i tomträtt är någonting helt annat än in-teckning 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. Tomträtt är visserligen icke detsamma som äganderätt. Men tomträtten 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 be-tingelser 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 kom-mun förbehållet att få upplåta jord med tomträtt. Då bör väl staten jämväl för egen räkning beflita 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 riksdagsskrifvelse 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 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 där- efter för Riksdagen, i den mån afgörandet kräfver dess medverkan, framlägga de förslag, hvartill utredningen kan gifva anledning.»

Medan Första kammaren biföll utskottets betänkande, blef däremot reservationen af Andra kammaren utan votering bifallen.

Till stöd för den i motiveringen till förevarande motion omför- mällda, vid 1909 års riksdag af herr Lindhagen jämte nio af Andra kammarens ledamöter väckta motion anfördes af motionärerna i hufvudsak samma motiv som för 1908 års motion.

Andra kammarens femte tillfälliga utskott yttrade i anledning af denna motion, bland annat, att, sedan tomträttsinstitutet numera bragts till användning på skilda orter och alltmera syntes komma att tagas i bruk, hölle utskottet före, att anledning funnes att förnya den af Andra kammaren vid 1908 års riksdag beslutade hemställan i fråga om tomträttsinteckning.

Andra kammaren biföll utskottets i enlighet härmed gjorda hem- ställan; hvaremot frågan föll i Första kammaren, utan att dess tillfälliga utskott af formella skäl ingått på saklig behandling däraf.

Utskottet, som till alla delar instämmer med 1908 års lagutskott uti dess principuttalande i förevarande fråga, har sökt utreda, i hvilken utsträckning tomträtten härstädes kommit till användning och huru den i praktiken verkat, särskildt ur synpunkten att kunna uppbära en panträtt.

Såsom Andra kammarens utskott framhåller, har staten gått före med godt exempel för att få tomträtten använd; och vill utskottet i sådant afseende ytterligare erinra, att Kungl. Maj:t den 27 november 1908, beträffande tomtupplåtelser från statens egendommar vid Trollhättan,



*dels* föreskrifvit, att, med undantag af hvad anginge tomter inom det till stadsplan indelade området därstädes, tomter afsedda för uppförande af bostäder i regel icke finge försäljas med äganderätt utan endast upplåtas med tomträtt, *dels* ock stadgat, att personer, som åtnöjdes med att få erforderlig mark upplåten mot tomträtt, skulle hafva företrädesrätt till erhållande af byggnadslån. Tillika har Kungl. Maj:t den 18 juni 1909 anbefallt vattenfallsstyrelsen tillse, att vid upplåtelse af tomt från område vid Trollhättan, som blifvit planlagdt för bebyggande, tomträttsinstitutet komme till användning i så vidsträckt omfattning som möjligt.

Utskottet vill äfven erinra, att Kungl. Maj:t uti nådig proposition till detta års Riksdag, nr 122, angående anordnande af ett egnahems-samhälle för statstjänstemän å kronoegendomen Mörby i Danderyds socken af Stockholms län, föreslagit, att upplåtelsema skulle ske med tomträtt.

Beträffande resultatet af statens åtgärder för att befordra tomträttsinstitutets användning har utskottet inhämtat, att tomträttsupplåtelsema vid Trollhättan, efter att i början hafva mottagits med misstro, numera börja blifva begärliga (15 upplåtelse år 1909 och 31 år 1910); att i anledning af 1909 års förenämnda riksdagsbeslut, hvarigenom möjlighet beredts innehafvare af tomträtt att, mot säkerhet af inteckning däri, erhålla lån ur statens egnahemslånefond, intet sådant lån ens blifvit ifrågasatt; samt att på grund af 1909 års riksdagsbeslut i fråga om upplåtelse under tomträtt från vissa kronoegendommar af egnahemslägenheter åt mindre bemedlade och obemedlade någon upplåtelse ej heller ägt rum. Dock vill utskottet anmärka, att från egendomen Stenhammar, ehuru på annan grundval än förenämnda riksdagsbeslut, skett 4 upplåtelse med tomträtt.

Utskottet får vidare anföra, att åtskilliga stadskommuner visat intresse, delvis redan i handling, för tomträttsinstitutet, och har i sådant afseende inhämtat följande:

Uti städerna Göteborg, Malmö, Gäfle och Örebro föreligga förslag till åtgärder för upplåtande af mark med tomträtt, hvarjämte i flera andra städer frågan är under kommittébehandling.

Falun har år 1908 samt Linköping och Karlstad år 1909 beslutit upplåta vissa områden med dylik rätt.

De utan jämförelse mest anmärkningsvärda åtgärderna hafva dock vidtagits af Stockholms stad genom anordnande af Aktiebolagets Stockholms tomträttskassa, som registrerats den 23 december 1909. Angående detta bolags verksamhet vill utskottet åberopa följande styrelseberättelse öfver förvaltningen år 1910:

»Sedan bolaget den 14 juli 1909 påbörjat sin låneverksamhet

genom beviljande af det första byggnadskreditivet, omfattade verksamheten under år 1909 uteslutande byggnadskreditivlån, hvilka intill årets slut hade beviljats till ett antal af 55 och till ett sammanlagdt belopp af 297,480 kronor. Af kreditivsumman hade vid årets slut utbetalats 175,360 kronor.

Under år 1910 har kreditivverksamheten fortgått och sammanlagdt 94 nya kreditiv å tillsammans 686,790 kronor beviljats. Å samtliga kreditivlån hafva under året 665,990 kronor utbetalts samt hafva 93 kreditiv å tillsammans 500,490 kronor återbetalts. Vid årsskiftet 1910—1911 voro 56 byggnadskreditiv gällande å tillsammans 483,780 kronor, hvaraf 354,560 kronor blifvit utbetalda.

Byggnadskreditiven hafva beviljats till högst 70 procent af byggnadernas beräknade värde enligt af Stockholms stad godkända ritningar. Erforderliga besiktningar för kreditivbeloppens successiva utbetalande hafva enligt särskild öfverenskommelse med Stockholms stads landtegendomsnämnd verkställt af nämndens byggnadskontrollant.

Den 22 december 1909 fastställde landtegendomsnämnden de första tomträttsvärderingarna å Enskede, hvarefter bolaget den 16 påföljande februari kunde påbörja beviljande af amorteringslån.

Till grund för amorteringslånen belopp ligger dels den tomträttsvärdering, hvilken fastställes af landtegendomsnämnden och i hvilken bolaget enligt särskild öfverenskommelse deltagar genom sin värderingsman, och dels en vid tomträttsvärderingarna företagen klassificering af de till tomträtterna hörande byggnaderna. Alltefter denna klassificering belånas tomträtterna till 70 å 80 procent af värderingssumman, öfver hvilken senare, för Stockholms stads garanti å bolagets obligationer gällande maximigräns ingen belåning ägt rum. Medeltalet för 1910 års amorteringslån utgör 72,69 procent af de fastställda värderingarna.

Amorteringslånen beviljades å 23, 33 eller 43 år, och hafva af de under 1910 beviljade lånen

5,74	procent	tagits	på	23	år,
92,25	»	»	»	33	» och
2,01	»	»	»	43	».

I vissa fall har belåningen af en tomträtt uppdelats i A-, B- och C-lån med sinsemellan olika amorteringstid.

Under 1910 hafva 279 amorteringslån beviljats å 246 tomträtter samt till en sammanlagd summa af 1,540,375 kronor. Af dessa låntagare hafva 93 förut innehaft byggnadskreditiv till en sammanlagd summa af 500,490 kronor.

Byggnadsverksamheten å Enskede har under året hufvudsakligen

afsett enfamiljsbyggnader. Med hänsyn till värdet af de under 1910 med amorteringslån belånade tomträtterna utgjorde af de till desamma hörande byggnaderna

80,88 procent	enfamiljsbyggnader,
8,47	» tvåfamiljsbyggnader och
10,65	» flerfamiljsbyggnader.

Hittills hafva de för låneverksamheten erforderliga medlen bestridts dels af aktiekapitalet dels ock genom tillfällig kredit, men har styrelsen numera, sedan låneverksamheten nått den ökade omfattning, som ofvan visats, gått i författning om uppläggande af ett obligationslån.

Bolagets ställning den 31 december 1910 framgår af nedanstående utdrag af bolagets balans- samt vinst- och förlustkonti.

### Bolagets tillgångar och skulder den 31 december 1910.

#### Tillgångar:

På räkn. med Stockholms Ensk. bank .....	1,165: 60
” ” ” ” ” ” .....	158: 85
Byggnadskreditivens konto .....	355,560: —
Amorteringslårens ” .....	1,497,450: —
Ombudsmannens förskottskassa .....	500: —
Obetalda räntors konto .....	20,432: 39
Kassakonto .....	102: 50
	<hr/>
	Kronor 1,875,369: 34

#### Skulder:

Aktiekapitalet .....	500,000: —
Reservfonden .....	5,000: —
På räkn. med Stockholms Ensk. bank .....	509,718: 94
” ” ” ” ” ” .....	205,126: 88
” ” ” A.-B. Stockholms handelsbank .....	613,652: 27
Sparkassekonto .....	423: 41

#### Till bolagets disposition:

Från 1909 kvarstående .....	265: 77
Årets vinst .....	41,182: 07
	<hr/>
	Kronor 1,875,369: 34

## Bolagets vinst- och förlustkonto den 31 december 1910.

*Inkomster:*

På vinst- och förlustkonto kvarstå .....	265: 77
Kreditivavgifters konto .....	7,124: 10
Låneavgifters konto .....	14,974: 50
Intressekonto .....	31,183: 04
	<hr/>
Kronor	53,547: 41

*Utgifter:*

Omkostnadskonto .....	9,250: 57
Organisationskonto .....	2,849: —
Till bolagets disposition .....	41,447: 84
	<hr/>
Kronor	53,547: 41

Till bolagsstämmans disposition stå alltså .....	41,447: 84
Styrelsen föreslår, att af detta belopp till reservfonden af- sättes .....	5,000: —
Till aktieägarna utdelas:	
för 1909 1: 46 per aktie .....	7,300: —
,, 1910 5: — „ „ .....	25,000: —
och till 1911 års vinst- och förlustkonto öfverföres .....	4,147: 84
	<hr/>
Kronor	41,447: 84

Stockholm i mars 1911.

*Herm. Lamm.*

*Carl Frisk.*

*Eric Hjort.*

*Carl H. Meurling.*

*L. Reuterskiöld.*

*Nils Carlsson.»*

Beträffande de former, under hvilka tomträten kommit till användning, vill utskottet anmärka, att en väsentlig skillnad råder mellan de upplåtelsesystem, som förekomma, å ena sidan, i Trollhättan, och, å andra sidan, i Stockholm.

Enligt Trollhättesystemet skall lösen för å tomt uppförda byggnader m. m. alltid af jordägaren vid tomträttstidens slut erläggas till

tomträttsinnehafvaren. Denne får emellertid genom årliga inbetalningar själf hopspara det belopp, som han vid tomträttstidens slut skall få såsom lösen för byggnader m. m. Om han icke ordentligt underhållit byggnaderna, göres afdrag å lösesumman. Man utgår från den förutsättningen, att rättsförhållandet mellan jordägaren och tomträttshafvaren är slut vid tomträttstidens utgång.

Stockholmssystemet åter, hvilket i hufvudsak torde vara följdt vid tomträttsupplåtelser af andra kommuner, närmar sig däremot så mycket som möjligt äganderätten. Enligt detta system föreskrifves, att lösen för å tomt uppförda byggnader skall vid upplåtelsetidens slut utgå endast i fall staden återtager tomten för att använda den till annat ändamål eller i fall staden för den förnyade upplåtelse, hvartill tomträttsinnehafvaren har företrädesrätt, betingar sig en årlig afgäld, som med mer än 30 procent öfverstiger den förut varande, eller eljest strängare villkor stadgas och tomträttshafvaren ej vill på dessa villkor mottaga ny upplåtelse. Man utgår således icke från den förutsättningen, att en ny upplåtelse är regel, och möjliggör endast för staden att, om marken behöfves för annat stadens ändamål, kunna återtaga densamma, utan att nödgas betala oskäligt högt pris. Några årliga inbetalningar af mindre belopp, som vid tomträttstidens slut skola till tomträttshafvaren utbetalas såsom lösen för byggnaderna, erfordras alltså icke.

Utskottet har vidare inhämtat, att kontrakten angående upplåtelse-erna från Stenhammar, hvilka ägt rum med iakttagande af bestämmelser i det af framlidne hofmarskalken friherre von Kræmer upprättade testamente, innehålla bland annat, att vederbörande område jämte därå befintliga anläggningar efter utgången af upplåtelse- tiden återgår till stamhemmanet utan lösen eller ersättning af något slag, ägande dock den, hvilken på grund af kontraktet senast innehaft området, att före upplåtelse- tidens utgång borttaga därå befintliga, honom tillhöriga byggnader.

I detta sammanhang vill utskottet erinra, att 1909 års förenämnda senare riksdagsskrifvelse innehållit, bland annat, att, därest i något fall upplåtelse under tomträtt funnes böra äga rum, sådant efter Kungl. Maj:ts bepröfvande kunde ske, dock att kronan icke i något fall utan Riksdagens särskilda medgifvande betungades med skyldighet att vid besittningstidens utgång lösa å området uppförda byggnader eller andra inrättningar.

Utskottet har äfven erfarit, det ansökan gjorts hos Kungl. Maj:ts att från en fideikommisssegendom i stor omfattning upplåta lägenheter med tomträtt, afsedda för industriarbetare.

Beträffande härefter den kredit, som lämnats mot säkerhet af in-teckning i tomträtt, framgår af här ofvan intagna redogörelse för aktiebolaget Stockholms tomträttskassas verksamhet, att denna kassa i stor omfattning tillhandagått tomträttsinnehafvarne med lån mot säkerhet af in-teckning i deras tomträtter.

De andra stadskommuner, som gjort upplåtelser med tomträtt, torde hafva äfven i större eller mindre utsträckning bisträckt tomträttsinnehafvare med lån; och vill utskottet särskildt framhålla, att staden Linköping för ifrågavarande ändamål afsatt en lånefond å 75,000 kronor, beräknad för 5 år.

Sparbanker och s. k. kassor synas i ytterst obetydlig omfattning hafva utlämnat lån mot säkerhet i tomträttsin-teckning.

Utskottet får till sist anföra, att, då tomträttsinstitutet blifvit in-fördt i vår rättsordning samt åtgärder i det syfte, Andra kammarens beslut afser, torde komma att befordra institutets användning, synas sådana åtgärder böra vidtagas, dock först efter det en tillräcklig och tillfredsställande erfarenhet vunnits om tomträttens förmåga att uppbära en panträtt. Då emellertid tomträttsinstitutet först under sista tiden kommit till afsevärd användning, kan sådan erfarenhet ännu icke anses vara för handen; och hemställer utskottet alltså,

att Första kammaren icke måtte biträda Andra kammarens i ärendet fattade beslut.

Stockholm den 4 april 1911.

På utskottets vägnar

G. LAGERBJELKE.