

Nr 132.

Av herr **Källman**, *angående lagstiftning till klarläggande i visst avseende av karaktären utav avtal, innefattande förbud mot öppnande av handelsbod.*

Genom nådigt utslag den 20 maj 1903 (N. J. A. 1903, sid. 249) i ärende angående servitutsinteckning har i Högsta domstolen uttalats bl. a. den meningen, att ett avtal, innefattande förbud mot salubods hållande å fastighet till förmån för annan fastighets ägare, vore att anse såsom inteckningsbart servitut. Frågan föredrogs i plenum, varvid nio justitieråd uttalade förenämnda mening, under det att åtta justitieråd ansågo, att ifrågavarande förbud icke vore att anse såsom servitutsavtal. Ett justitieråd anmälde ytterligare en avvikande mening.

Detta torde vara det sista prejudikat, som i dylikt ärende meddelats av Högsta domstolen. Frågan om huruvida ett avtal, innefattande förbud att öppna salubod, alltid är att anse såsom servitutsavtal eller icke, har i viss mån klarlagts i lagberedningens yttrande till lag om servitut av den 14 juni 1907. Lagberedningen säger där följande:

»Under vissa förhållanden kan ett avtal om servitut äga ett berättigande, vilket man under andra måste fränkänna det. Ett avtal, varigenom i syfte att utesluta konkurrens upprättande av en fabrik eller handelsrörelse å en fastighet förbjödes, grundar icke ett servitut, medan under andra förhållanden — då därmed avses att avvända den störande inverkan, som fabriken eller rörelsen skulle utöva å närboende — alldeles samma inskränkning i en fastighets ägares handlingsfrihet helt naturligt faller under servitutsbegreppet. Att det intresse, som av servitutsrätten skall uppbäras, måste äga en viss grad av allmängiltighet och att åt godtycket icke under denna form får beredas rättskydd, är en inskränkning, som gäller icke endast för detta rättsområde. Åt domstolarnas prövning måste alltid i förevarande hänseende lämnas vidsträckt utrymme.»

Frågan om ett förbud att öppna salubod skall anses vara av servitutsnatur eller icke har på senare tider blivit av den största betydelse, i all synnerhet som på många håll inteckningar till säkerhet för dylika avtal för många år tillbaka beviljats och fastighetsförhållandena på orten numera undergått omfattande förändringar till följd av tätare bebyggelse. Jag syftar nu närmast på Nya Huvudsta municipalsamhälle utanför Stockholm. Den mark, som ingår i detta

municipalsamhälle, ägdes vid tiden omkring sekelskiftet av en familj, som sedermera styckat och försålt marken till tomter. När tomterna försålles intogs i köpekontrakten bestämmelser om att salubod icke finge öppnas på tomterna utan medgivande av stamfastighetens ägare. Dessa avtal ha intecknats i så stor utsträckning, att det praktiskt taget icke existerar mer än ett par tomter i Huvudsta municipalsamhälle, som icke besväras av dylika servitutsinteckningar.

Nya Huvudsta municipalsamhälle har emellertid under de senaste trettio åren undergått en oerhörd utveckling och bebos nu av mer än 3,000 människor. Det är alldeles uppenbart, att behovet av butiker under sådana förhållanden i hög grad stegrats. I och med att samhällets utveckling blivit mer stadsbetonad och den ursprungliga villa- och egnahemstypen på bostäderna frångåtts, måste förbudet att utan tillstånd av ägaren till stamfastigheten öppna handelsbod anses hava förlorat sin betydelse såsom servitut, nämligen att avvända den störande inverkan, som en handelsbod kan hava i ett villasamhälle.

Vid ett par tillfällen hava olika sammanslutningar av konsumenter inom Huvudsta försökt att få ett mycket ansett och kapitalstarkt företag, som arbetar för konsumenternas bästa, att öppna en butik i samhället. Företaget ifråga äger där en servitutsbesvärad tomt. Vid förfrågan hos stamfastighetens ägare, huruvida denne ville medgiva ett öppnande av salubod, har ägaren förklarat sig icke kunna lämna ett dylikt tillstånd. Stamfastighetens ägare förklarade däremot, att han vore villig att till företaget försälja en tomt i samhället, som icke besvärades av servitutsinteckning; å vilken tomt företaget alltså utan hinder skulle kunna öppna salubod. Emellertid var det pris, som begärdes för denna tomt, ungefär tre gånger så högt, som det tomtvärde, vilket åsatts av opartisk värderingsman, vadan alltså rätten att öppna salubod skulle få betalas med ett oskäligt högt pris.

Vederbörande företag måste alltså, om det icke ville avstå från förslaget antingen betala det begärda tomtpriset, vilket naturligtvis skulle medföra högre varupris till konsumenternas skada, eller också påbörja en rättegång angående inteckningens upphävande, en rättegång, vars slutförande upp till högsta instans måste taga en tid av åtminstone tre år och vars utgång, med hänsyn till de stridiga åsikter, som kommit till synes i dylika frågor, måste anses vara mycket oviss. Företaget ansåg sig icke heller kunna taga risken att utan vidare bebygga sin tomt och öppna handelsbod, enär i ett motsvarande fall en tomtägare av häradsrätt och hovrätt vid vite ålagts att upphöra med handelsrörelsen på grund av det intecknade servitutet. — Se N. J. A. 1902 sid. 431.

Jag har velat framdraga detta mycket betungande fall för att belysa huru vissa bestämmelser under sken av att vara servitutsbestämmelser, tillkomna för att hindra störningar och öka trevnaden i ett samhälle, kunna utnyttjas för rent privatekonomiska intressens främjande. Att något sådant överhuvud taget kan ske beror naturligtvis på att det saknas fixa bestämmelser om när ett förbud att öppna handelsbod skall anses ha servitutskaraktär eller ej, och att det till följd härav föreligger en stor ovisshet i de olika fallen.

I anledning av vad sålunda anförts, hemställer jag,

att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte begära skyndsam utredning och framläggande av förslag till lagstiftning, innebärande ett klarläggande av de fall, i vilka ett avtal, innefattande förbud att öppna handelsbod, skall kunna anses vara ett servitut eller ej.

Stockholm den 20 januari 1932.

G. W. Källman.
