

Nr 38.

Ankom till riksdagens kansli den 17 maj 1940 kl. 7 e. m.

Utlåtande i anledning av väckt motion om lagstiftning angående servitutsrättens förhållande till stadsplanelagstiftningen.

I en inom första kammaren väckt, till lagutskott hänvisad motion, nr 82, vilken behandlats av första lagutskottet, har herr *Bror Nilsson* hemställt, att riksdagen ville besluta att i skrivelse till Konungen anhålla om utredning och förslag till lagstiftning angående servitutsrättens förhållande till stadsplanelagstiftningen.

Sedan utskottet i den ordning § 46 riksdagsordningen föreskriver begärt *yttrande* över motionen från byggnadsstyrelsen och lantmäteristyrelsen, hava sådana yttranden inkommit (se Bilaga A och B). Vid lantmäteristyrelsens yttrande hava fogats däri angivna bilagor, av vilka Bilaga 1—4 fogas vid detta utlåtande medan Bilaga 5—9 icke medtagits.

Med servitut menas besvär eller last som lägges å en fastighet till förmån för en annan fastighet eller ock för gruva. I 1 § lagen den 14 juni 1907 om servitut nämnes såsom exempel på besvär och last av den natur att därigenom skapas ett servitut: väg, vattens ledning eller uppdämning, ledning för överförande av kraft, skogsfång, mulbete, torv-, ler- eller gruståkt, utsikt eller fönster. Servitut grundas genom avtal. Någon särskild form för avtalets ingående är icke föreskriven. För servitutsrättens inteckning krävs emellertid att avtalet är skriftligt.

Servitut kunna även tillskapas genom jorddelningsförrättningar. Sålunda innehåller 10 kap. 9 § lagen den 18 juni 1926 om delning av jord å landet särskilda föreskrifter rörande bildandet av servitut vid skifte. Motsvarande regler gälla om bildande av servitut vid avstyckningsförrättning enligt jorddelningslagen (19 kap. 12 §). Jämväl lagen den 12 maj 1917 om fastighetsbildning i stad upptar bestämmelser rörande servitut till förmån för fastighet som beröres av jorddelningsförrättning (5 kap. 6 och 10 §§).

Servitut kan även bildas vid andra förrättningar än jorddelningsförrättningar, såsom vid expropriation.

Genom rättsfall har fastslagits, att servitut även kunna grundas å urminnes hävd (N. J. A. 1930: 232 fönsterservitut; 1930: 526 dämmingsservitut).

Enligt särskilda rättsfall ha såsom servitut ansetts utfästelser i köpekontrakt eller annan handling, vilka utfästelser inneburit:

inskränkning i tomtägares rätt att överhuvud bebygga tomten (N. J. A. 1881: 548 och 1916: 522);

rätt för angränsande tomt att bibehålla vissa fönster (N. J. A. 1881: 307);

förbehåll att alla byggnader å försålt område skulle vara boningshus i villastil med nödiga uthus, att byggnaderna skulle ligga på visst avstånd från gatulinjen m. m. (N. J. A. 1890: 254, 1892: 279 och 1902: 351);

föreskrift att å tomt endast fick uppföras eller anläggas sådan byggnad, badhus eller brygga, vars ritning godkänts av angiven byggnadsnämnd, att tomt ej fick användas till industriella anläggningar eller upplagsplats för kol, sten, bräder eller andra materialier och ämnen ej heller för ladugård, svinhus, kompost eller för det allmännas trevnad störande inrättning samt att å tomten icke fick idkas utskänkningsrörelse eller försäljning av malt-drycker och ej heller salubod därå hållas (N. J. A. 1895: 434, jfr 1934: 114 och 1938: 241);

inskränkning i rätten att inhägna tomt i villasamhälle (N. J. A. 1924: 231).

Av vissa rättsfall framgår jämväl, huru servitutsrätt kunnat göras gällande oberoende av meddelat byggnadslov (N. J. A. 1892: 279, jfr 1890: 254).

Servituts fortbestånd kan tryggas genom inteckning; enligt 55 § inteckningsförordningen må, då servitutsrätt upplåtits skriftligen, inteckning meddelas till betryggande av rättighetens bestånd. Servitut som tillkommit före inteckningsförordningens ikraftträdande (den 1 januari 1876) gäller mot ny ägare av fastigheten utan inteckning. Detsamma gäller servitut som uppkommer vid laga skifte eller ägostyckning eller vid avstyckning av område som ej ingår i tomtindelning. Angående verkan av överlåtelse av fastighet som besväras av servitut gäller i övrigt i regel vad i lagen om nyttjanderätt till fast egendom är stadgat om nyttjanderätt (3 § servitutslagen).

Inteckning som meddelats till säkerhet för servitut kan på begäran av inteckningens innehavare dödas utan samtycke av ägaren av den besvärade fastigheten. Har den tid för vilken servitut upplåtits gått till ända eller visas att servitutet av annan anledning upphört, må inteckning för servitut dödas på begäran av den intecknade fastighetens ägare, även om inteckningshandlingen ej företes (44, 45 och 55 §§ int.för.). För skogsfångs- och mulbetes-servitut gälla särskilda regler.

På yrkande av ägaren till den fastighet som besväras av servitut må domstol förklara servitut förfallet, om servitutet till följd av ändrade förhållanden blivit onyttigt (7 § servitutslagen). Är servitutet ej onyttigt men är nyttan ringa i förhållande till den tunga som därav vid fastighetens bruk uppkommer, må domstol förordna, att servitutet skall avlösas, d. v. s. upphöra mot att löseskilling erlägges. Enligt särskilda i servitutslagen upptagna regler kan domstol jämväl förordna om begränsning, förflyttning eller förändring av servitut.

Bestämmelserna att servitut må kunna förklaras förfallet eller avlösas ha av lagberedningen vid tillkomsten av servitutslagen motiverats på följande sätt:

Servitutet är till för att bereda den härskande fastigheten nytta. Förändras förhållandena, så att denna nytta sedan icke kan uppnås, saknar servitutsbandet ändamål, rätten är ett skal utan kärna. Att icke desto mindre låta tungan vila på den fastighet, där den lagts, till dess den härskande fastighetens ägare bekvämar sig till att medgiva dess avlyftande, är att låta formen gälla mer än innehållet. I dylikt fall bör det vara den tjänande fastigheten medgivet att tilltvinga sig befrielse. Erinras bör emellertid, att för en sådan befohgenhet förutsättes, att servitutet blivit fullständigt onyttigt, icke endast att dess betydelse förringats, liksom också att detta förhållande skall vara av stadigvarande natur, icke endast tillfälligt. Har t. ex. till förmån för en fastighet upprättats en utsiktsrätt men skymmes utsikten genom sedermera uppförda byggnader å fastigheter, vilka icke äro på sådant sätt bundna, vore det obilligt att vidare hindra det fria bruket av den fastighet, varå servitutet vilar. Att däremot en drift, för vars skull t. ex. ett dämningsservitut upprättats, nedlägges, medför icke i och för sig tillämpning av här givna regler, då ju behovet kan när som helst åter inträda. Det är då blott utövningen som vilar.

Mindre ofta läser det förekomma, att servitut bliver alldeles onyttigt, än att i följd av tidens förändrande inverkan fördelen av servitutet kommer att stå i missförhållande till tungan av den inskränkning, som därigenom göres i den tjänande fastighetens ägares handlingsfrihet. Fanns ett sådant missförhållande redan när servitutet kom till, är den frivilliga överenskommelsens väg den enda, på vilken en rubbning får ske, men är det en följd av senare förändringar, ställer sig saken annorlunda. Att i ett dylikt fall medgiva, att servitutet utan vidare upphävdes, vore visserligen obehörigt; men mot en avlösning, som fullt tillgodoser den härskande fastighetens intresse av servitutet, bör ur billighetens synpunkt intet vara att invända. På domstols prövning ankommer att avgöra, huruvida en dylik avlösning må vara påkallad.

Möjligheten att få ett villaservitut avlöst berördes i viss mån i en vid 1932 års riksdag väckt motion (II:132) angående lagstiftning till klarläggande i visst avseende av karaktären utav avtal, innefattande förbud mot öppnande av handelsbod. I motionen uppgavs till en början, att inom ett visst samhälle (Nya Huvudsta municipalsamhälle) praktiskt taget icke existerade mer än ett par tomter som icke besvärades av inteckning för servitut, innefattande förbud att öppna salubod. I övrigt anförde motionären i huvudsak följande:

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 ha förlorat sin betydelse såsom servitut, nämligen att använda den störande inverkan, som en handelsbod kunde ha i ett villasamhälle. Vid ett par tillfällen hade man sökt att få ett ansett företag att öppna en butik i samhället. Det hade emellertid mött stora svårigheter att för rimligt pris förvärva en tomt, som icke besvärades av servitutsinteckning av nämnda slag. En rättegång angående upphävande av sådan inteckning finge antagas taga en tid av åtminstone tre år och densamma utgång måste anses vara oviss. Detta fall belyste, huru vissa bestämmelser under sken av att vara servi-

tutsbestämmelser kunde utnyttjas för rent privatekonomiska intressens främjande.

I sitt i anledning av motionen avgivna utlåtande (nr 8) anförde första lagutskottet bland annat:

Gällande lag innehåller särskilda stadganden, som äro avsedda att förhindra, att saknaden av tidsbegränsning vid servitutsavtalen leder till orimliga eller obilliga konsekvenser. På yrkande av vederbörande fastighetsägare kan domstol förklara servitut, som blivit onyttigt till följd av ändrade förhållanden, förfallet eller ock, därest servitutet ej kan anses onyttigt men nyttan därav är ringa i förhållande till den tunga som detsamma medför för den besvärade fastigheten, förordna om servitutets avlösning mot ersättning, som i så fall bestämmes av skiljemän. Utskottet — — — vill erinra därom, att genom dessa bestämmelser möjligheter öppnats att i vissa fall på grund av ändrade förhållanden vinna befrielse från servitut.

Första lagutskottet hemställde, att motionen icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd, vilket även blev riksdagens beslut.

Upplysning om intecknade servitut erhålles genom anskaffande av gravationsbevis å fastigheten. Genom uttryckliga författningsföreskrifter har man sökt tillse, att gravationsbevis komma att innehålla uppgifter rörande beskaffenheten av intecknade servitut (9 § 2. kungörelsen huru lagfarts- och inteckningsböcker skola inrättas och föras; 3 § kungörelsen den 25 febr. 1921 med vissa bestämmelser att iakttaga vid utfärdande av gravationsbevis etc.). Kännedom om servitut som uppkommit vid jorddelningsförrättningar torde i regel endast kunna erhållas ur handlingarna rörande förrättningen. I jorddelningslagen stadgas (10 kap. 9 §), att i protokollet över förrättningen samt, i den mån så lämpligen kan ske, jämväl å kartan till förrättningen skall angivas område för servituts utövande. Genom en kungörelse den 30 april 1937 har domstol, som förordnat om begränsning, förflyttning, förändring eller upphörande av servitut, ålagt att under vissa betingelser föranställa därom, att avskrift av utslaget översändes till länets lantmäterikontor eller, om den av servitutet besvärade fastigheten är belägen i stad eller köping eller annat samhälle, för vilket skall föras fastighetsregister enligt de för stad meddelade bestämmelser, till vederbörande byggnadsnämnd.

Då ny fastighet skall bildas genom sammanläggning av olika områden, måste vissa av lagen uppställda fordringar angående inteckningsförhållandena vara uppfyllda. I regel må sammanläggning, när mer än ett av områdena är besvärat av inteckning, äga rum allenast om icke något av dem häftar för andra inteckningar än sådana som äro i samma inbördes ordning gällande jämväl i vart och ett av de övriga områdena; den omständigheten att i ett av områdena tillika finnes inteckning med sämre rätt skall dock ej utgöra hinder mot sammanläggningen, såframt innehavare av sådan inteckning medgivit sammanläggningen (3 kap. 3 § och 4 kap. 2 § lagen den 12 maj 1917 om fastighetsbildning i stad samt 14 § lagen den 18 juni 1926 om sammanläggning av fastigheter å landet). Består en administrativt bildad tomt

av mark som hör till skilda fastigheter, må tomten införas i tomtboken först sedan vederbörlig sammanläggning skett, och dessförinnan är tomten icke att anse såsom rättsligen bestående (1 kap. 2 § fastighetsbildningslagen). Å tomt som icke är rättsligen bestående är nybyggnad icke tillåten (18 § stadsplanelagen den 29 maj 1931).

I den nu förevarande motionen anföres:

Genom lagen den 31 augusti 1907 angående stadsplan och tomtindelning erhöll vårt lands stadsplaneväsen sitt första egentliga civilrättsliga underlag. Dessförinnan hade ordnandet av bebyggelsen vid stads- och annan samhällsbildning i väsentlig mån överlämnats åt den enskilde. Därvid hade servitutsinstitutet fått en stor användning. De s. k. bebyggelse- eller villaservituten fingo ersätta både stadsplan, allmän byggnadsstadga, byggnadsordning och särskilda byggnadsbestämmelser. Dessa servitut ha i allmänhet varit av negativ art och innehållit en rad av förbud mot den tjänande fastighetens användning. Genom upprättandet av dylika servitut har det varit möjligt att tillförsäkra ett uppväxande samhälle en viss önskad karaktär, t. ex. av villasamhälle. Inskränkningarna i förfogandet över fastigheten ha ofta formulerats mindre lyckligt. Överhuvud taget ha bebyggelseservituten betecknats såsom ett *crux* i servitutsläran.

Tillkomsten av den moderna stadsplanelagstiftningen och därmed sammanhängande författningar har medfört, att servitutets roll vid samhällsbildningen i väsentlig mån minskats. Det har uppdragits åt offentliga myndigheter att i det allmännas intresse planera för och besluta om bebyggelsens ordnande. Den enskilde jordägarens rätt att förfoga över marken är direkt begränsad av stadsplanen och de däri ingående särskilda stadsplanebestämmelserna. Liknande inskränkningar kunna också innefattas i stomplaner, utomplansbestämmelser och vissa andra planer. Hela denna lagstiftning avser att sätta myndigheterna ett verktyg i handen för att leda samhällets utveckling i önskvärd riktning i socialt, ekonomiskt, hygieniskt och estetiskt avseende.

Det har i praktiken visat sig, att de gamla bebyggelseservituten och vissa andra former av servitut icke så sällan kommit att stå hindrande i vägen för den av myndigheterna önskade utvecklingen, och detta har i flera fall lett till svårlösta problem och konflikter.

I ett enskilt nyligen timat fall hade tomtägaren i en stad erhållit byggnadslov av stadens byggnadsnämnd för uppförande av en viss byggnad, vilkens uppförande påbörjats. Byggnadsarbetet måste emellertid till stor förlust för den byggande avbrytas, emedan det visat sig förefinnas ett gammalt servitut, som påbjöd ett helt annat byggnadsätt än det, vartill tomtägaren erhållit byggnadslov.

Om förhållandet i fråga måste i första hand sägas, att det utgör en administrativ oförmlighet. Gives ett byggnadslov av stadens myndighet, så bör detta utan fara kunna följas. Är det på grund av servituts- eller andra bestämmelser omöjligt att få uppföra den önskade byggnaden, så bör berörda myndighet äga kännedom därom och *icke* utfärda byggnadslov. Respekten för myndigheten blir annars undergrävd. I andra hand tvingas man göra den reflexionen, att ett servitut angående viss slags bebyggelse av ett stadsområde kan bliva i högsta grad hindringsamt för stadens utveckling och ändamålsenliga bebyggelse, vadan detsamma i tid och med relativ lätthet borde kunna utlösas. Vad man under alla förhållanden borde kräva är detta, att en stads myndigheter äga noggrann kännedom om sådana servituts befintlighet.

Utskottet.

När nya områden tagits i anspråk för bostadsbebyggelse ha servitut, framför allt de s. k. bebyggelseservituten, kommit till vidsträckt användning då det gällt att åstadkomma en viss planmässighet vid ett samhälles grundläggning och första utveckling. Vid den fortskridande samhällsbildningen erfordras emellertid för bebyggelsens ordnande föreskrifter av den natur och omfattning att de möjligheter servitutslagstiftningen erbjuder icke längre förslå. Detta behov tillgodoses genom stadsplanelagstiftningen och de övriga författningar och föreskrifter som ansluta sig till densamma. Beträffande ett visst område kan således en tidigare genom servitut åstadkommen ordning för områdets uppdelning och bebyggande efterföljas av den stadsplanemässiga regleringen, varvid den tidigare ordningen dock icke avlöses utan kvarstår i princip orubbad. Därmed är möjlighet till konflikter given och sådana konflikter ha också, på sätt framgår av förevarande motion och de till utskottet inkomna handlingarna, uppstått med betydande praktiska olägenheter som följd. Sålunda kunna in-tecknade servitut utgöra hinder för sammanläggning och därmed för en tomts rättsliga bildande samt för dess bebyggande. I andra fall kunna servitut vara av den innebörd att de hindra den bebyggelse som överensstämmer med stadsplanebestämmelserna. Vissa servitut återigen kunna, utan att vålla egentliga konflikter, framstå såsom ändamålslösa, exempelvis servitut i fråga om vägar vilka blivit överflödiga sedan gator enligt stadsplanen utlagts.

I regel torde de praktiska behoven kräva att ett servitut måste kunna bringas att upphöra då det står i strid med eller ersatts av stadsplane- eller byggnadslagstiftning. Enligt gällande rätt kan ett servitut upphävas, förutom genom uppgörelse mellan vederbörande intressenter, genom ett domstolsbeslut att servitutet skall anses förfallet eller skall avlösas. Förutsättning för ett dylikt beslut är emellertid, att servitutet är onyttigt eller att nytan av detsamma är ringa. Där den av lagen sålunda anvisade vägen överhuvud är framkomlig, är dess begagnande förenat med väsentliga olägenheter. Beträffande varje särskilt servitut måste process föras vid domstol angående dess upphävande, och i varje process måste samtliga ägare av fastigheter till vilkas förmån servitutet gäller instämmas såsom svarande. Bebyggelseservituten ha ofta stiftats till förmån för alla fastigheter inom ett större område, vilket exploaterats i ett sammanhang, och detta har medfört att de härskande fastigheternas antal kan vara mycket stort. Domstolsförfarandet kan således vara förenat med avsevärt besvär och betydande kostnader.

Det torde ej böra råda någon tvekan därom, att behov föreligger av ett enklare förfarande för upphävande eller avlösande av onyttiga eller för ett samhälles framtida utveckling hinderliga servitut. Hur ett dylikt förfarande bör utformas synes först en närmare utredning kunna klarlägga. Byggnadsstyrelsen har ifrågasatt införande av bestämmelser i servitutslagen av innebörd, att mot en fastställd stadsplan stridande eller därmed oförenliga servitut icke vidare skulle få göras gällande av den härskande fastighetens ägare gentemot den tjänande fastighetens. En lösning efter denna linje torde

förutsätta, att vid stadsplans upprättande hänsyn toges till gällande servitut. Vid en kommande utredning torde det i motionen berörda spörsmålet rörande möjlighet att erhålla upplysningar om alla bestående servitut böra ägnas uppmärksamhet.

Huruvida den av utskottet ifrågasatta utredningen bör upptagas i samband med den åt lagberedningen anförtrodda revisionen av jordabalken eller i annan form lärer Kungl. Maj:t taga under övervägande, för den händelse riksdagen begär utredning i ärendet.

På grund av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,

att riksdagen ville i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla, att Kungl. Maj:t måtte låta verkställa utredning av frågan om servitutsrättens förhållande till stadsplanelagstiftningen och den lämpliga regleringen av denna fråga samt för riksdagen framlägga det förslag vartill denna utredning kan föranleda.

Stockholm den 17 maj 1940.

På första lagutskottets vägnar:

K. SCHLYTER.

Vid detta ärendes behandling hava närvarit:

från första kammaren: herrar *Schlyter*, *Gärde*, *Wagnsson**, *Ewerlöf**, *Caap*, *Ahkvist*, *Lindblom* och *Anton Svensson*;

från andra kammaren: herrar *Lindqvist*, *Hedlund* i Östersund, *Lindmark**, *Ryberg*, *Olsson* i Mellerud, *Björbling*, *Hansson* i Vännäsby och *Landgren*.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

KUNGL. BYGGNADSSTYRELSEN.

Till riksdagens första lagutskott.

Genom beslut den 8 mars 1940 har Kungl. Maj:t anbefallt kungl. byggnadsstyrelsen att senast den 1 april 1940 avgiva och till riksdagens första lagutskott överlämna av utskottet begärt yttrande över en vid årets riksdag i första kammaren väckt motion, nr 82, om lagstiftning ang. servitutsrättens förhållande till stadsplanelagstiftningen.

Med anledning härav får byggnadsstyrelsen anföra följande.

Motionären tager närmast sikte på inom städer och stadsliknande samhällen förekommande servitutsförhållanden och åsyftar särskilt de s. k. bebyggelseservituten, vilka exempelvis kunna innebära en utfästelse till förmån för annan fastighet att icke bebygga en fastighet eller att i viss mån inskränka bebyggelsen å den egna fastigheten. De vanligaste av dessa servitut äro utan tvivel de, som tillkommit med anledning av stadgandet i § 23, andra mom., i 1874 års byggnadsstadga för rikets städer angående överenskommelse mellan ägare av angränsande tomter att gemensamt utlägga ett gårdsrum av minst 12 meters bredd såsom förutsättning för rätt att utåt detta gårdsrum hava boningshus med fönster till boningsrum. Sådana ömsesidiga servitut förekomma i mycket stor utsträckning, särskilt i Stockholm, och dessa gemensamma gårdar benämnas även gemenligen servitutsgårdar.

Motionären åberopar ett inträffat fall, där ett av byggnadsnämnd erhållet byggnadslov icke kunnat utnyttjas till följd av förefintligheten av ett servitut, om vars existens varken fastighetsägaren eller nämnden ägt kännedom. Med anledning härav anser motionären, att vederbörande stadsmyndigheter böra äga noggrann kännedom om sådana servituts befintlighet och icke meddela byggnadslov, om det på grund av servituts- eller andra bestämmelser är omöjligt att utnyttja detsamma.

Härvid bör dock framhållas, att i 62 § byggnadsstadgan föreskrives, att ansökning om byggnadslov skall åtföljas av bevis, att sökanden förfogar över marken eller eljest är berättigad till arbetets utförande. Av ett sådant bevis bör givetvis bland annat även framgå, huruvida något för byggnadslovet utnyttjande hinderligt servitut förefinnes. Det ankommer väl för övrigt på vederbörande fastighetsköpare att före förvärvet av en fastighet själv taga reda på, huruvida något för honom betungande servitut belastar densamma.

Genom kungl. kungörelsen den 30 april 1937 om skyldighet för domstol att till lantmäterikontor eller byggnadsnämnd översända avskrift av vissa beslut rörande servitut är det för övrigt numera sörjt för, att även en byggnadsnämnd i stad eller stadsliknande samhälle erhåller underrättelse om domstols förordnande om begränsning, förflyttning, förändring eller upphörande av servitut i staden eller samhället. Att föreskriva ytterligare dylik underrättelseplikt lär dock knappast vara tillfyllest, då icke alla servitut äro intecknade.

Såsom i motionen framhålles, har den moderna stadsplanelagstiftningen medfört att servitutets roll vid samhällsbebyggelse i väsentlig mån minskats. Det förhåller sig ju nämligen så, att förfaringssättet att genom stadsplanebestämmelser reglera bebyggelsen har mer än väl ersatt de begränsade möjlig-

heter, som tillämpningen av servitutsinstitutet i dessa hänseenden kunde erbjuda. Samtliga förut nämnda gårdsservitut torde också få anses vara av sådan beskaffenhet, att de, i den mån detta icke redan skett, komma att helt ersättas av stadsplanebestämmelser i enlighet med 1931 års stadsplanelag och byggnadsstadga. I enlighet härmed måste ju numera all kvartersbebyggelse regleras medelst stadsplanebestämmelser, varför det alltså hädanefter icke finnes några behov av servitut angående själva bebyggelsen eller exempelvis de enskilda byggnadernas plan- och höjdbegränsningar.

Av det sagda torde framgå, att utvecklingen gjort servitutsförfarandet praktiskt taget obehövt för den fortsatta regleringen av stadsmässig byggnadsverksamhet. Det måste därför anses vara i hög grad olämpligt, att befintligheten av ett servitut, som realiter ersatts med tidsenliga stadsplanebestämmelser, skall kunna anses få utgöra hinder för en stadsplans genomförande.

Styrelsen finner det därför i likhet med motionären önskvärt, att möjligheter erhållas att kunna i tid och med relativ lätthet på ena eller andra sättet neutralisera dylika slag av byggnadsservitut. För möjliggörande härav synes förslagsvis kunna ifrågasättas införandet av en bestämmelse i servitutslagen av innebörd, att mot en fastställd stadsplan stridande eller därmed oförenliga byggnadsservitut icke vidare må göras gällande av den härskande fastighetens ägare gent emot den tjänande fastighetens.

Styrelsen vill i detta sammanhang omnämna, att enligt danska stadsplane-lagen av år 1938 har stadsplanen givits den rättsverkan, att däremot stridande eller oförenliga servitut eller andra rättigheter helt bortfalla.

På grund av vad sålunda anförts får byggnadsstyrelsen, som för sin del är angelägen, att allt göres, som är ägnat att underlätta en stadsplans genomförande, i anledning av förevarande motion förorda en utredning om ovan berörda spörsmål.

I detta ärendes handläggning har jämväl byråchefen Lovén deltagit.

Stockholm den 30 mars 1940.

HENNING LEO.

GUSTAF LINDEN.

Curt Nilsson.

KUNGL. LANTMÄTERISTYRELSEN.

Till riksdagens första lagutskott.

I enlighet med utskottets anhållan har Kungl. Maj:t i skrivelse till lantmäteristyrelsen den 8 innevarande mars anbefallt styrelsen att senast den 1 instundande april avgiva och till utskottet överlämna yttrande över en vid årets riksdag väckt motion, nr 82 i första kammaren, om lagstiftning angående servitutsrättens förhållande till stadsplanelagstiftningen.

I anledning härav får lantmäteristyrelsen anföra följande.

Före tillkomsten av nu gällande stadsplane- och byggnadslagstiftning genomfördes inom städernas icke stadsplanelagda områden fastighetsbildning och bebyggelse i stort sett utan reglering av i lag eller annan författning intagna föreskrifter. Flerstädes tillämpades emellertid viss planmässighet. I brist på allmänt gällande rättsregler tillskapades därvid vissa grundläggande bestämmelser för områdenas uppdelning och bebyggande genom servitut. Dessa bestämmelser avsågo exempelvis rätt till utfartsväg, viss minimistorlek å fastighet såsom villkor för bebyggande, visst avstånd mellan huvudbyggnader, visst avstånd mellan huvudbyggnad och gräns mot grannfastighet, viss höjd och storlek å huvudbyggnad, förbud mot bebyggelse annat än för visst ändamål m. fl. omständigheter, som enligt numera gällande lagstiftning regleras direkt genom föreskrifter i allmän författning, främst 80 § byggnadsstadgan, eller genom fastställda utomplansbestämmelser.

Härmed liknande förhållanden voro rådande jämväl å de områden av den egentliga landsbygden, där marken togs i anspråk för en mera stadsmässig bebyggelse. Genom inkorporeringar hava åtskilliga sådana områden, belastade främst med omfattande vid styckningar tillkomna vägservitut, tillförts städerna.

Servitut som här avses kan ha uppkommit:

- 1) genom bestämmelse vid delningsförrättning,
- 2) genom avtal före den 1 januari 1876 eller
- 3) genom avtal som upprättats efter den 1 januari 1876.

Av dessa servitut äro de under 3) angivna, vilka för sitt fortbestånd äro underkastade inteckning, i regel antecknade i vederbörande fastighetsböcker, varest även anteckning torde finnas angående ändring, förfall eller avlösning av servitutsrätten.

Beträffande de under 1) och 2) angivna servitut, som utan intecknande åtnjuta sakrättsligt skydd, kan vetskap om desamma icke erhållas på annat sätt än genom undersökning av förrättningsakter, köpehandlingar m. m. Angående servitut under 1) må dock framhållas, att desamma i samband med fastighetsregistreringen för städerna varit föremål för viss uppmärksamhet. I 28 § fastighetsregisterförordningen föreskrives nämligen, dels att servitut som efter den 1 januari 1918 tillkommer vid laga skifte eller vid avstyckning av område, som ej ingår i tomtindelning, skall antecknas i fastighetsregistret, och dels att sådan anteckning ock må göras om servitut, som före den 1 januari 1918 tillkommit vid laga skifte, hemmansklyvning eller ägostyckning och om vilket upplysning vunnits under registrets uppläggande eller anmälan sker hos registerföraren. Det kan emellertid förutsättas, att de uppgifter i sistberörda hänseende, som kunna hämtas ur fastighetsregistret, helt naturligt och då obligatorisk föreskrift om servitutens efterforskande icke givits,

måste vara mycket ofullständiga. Jordregistret innehåller icke några aneckningar rörande servitut. Någon gemensam eller tillförlitlig förteckning över servitutsbeståndet står sålunda icke till buds.

Så länge av servitut belastade områden icke intagas i stadsplan, förekommer i stort sett föga anledning till svårigheter eller konflikter. Sedan områdena intagits i stadsplan, ställa sig emellertid förhållandena annorlunda.

Till belysande av servitutsfrågor, vilka under genomförandet av stadsplan eller i fråga om byggnadsväsendet kunna påkalla uppmärksamhet, får lantmäteristyrelsen hänvisa till härmed i avskrifter eller utdrag överlämnade skrivelser nämligen:

dels till fastighetsregisterkommissionen ställda skrivelser den 26 februari 1934 från kommunalborgmästaren i Lidingö E. Norman (Bil. 1) och den 10 november 1934 från dåvarande andre stadsingenjören i Malmö T. Ågren (Bil. 2) och

dels till lantmäteristyrelsen ställda skrivelser den 26 maj 1937 från stadsingenjören i Göteborg P. Hofflander (Bil. 3) samt den 26 maj 1937 från inskrivningsdomarna i Göteborg Hj. Hygrell och Torsten Buhrman (Bil. 4) jämte till sistnämnda skrivelse fogade exempel å gravationsbevis (Bil. 5—9).

Av de anförda skrivelserna synes med all tydlighet framgå, att förekomsten inom planlagt område av servitut, som här avses, *ej mindre* med hänsyn till gällande villkor för sammanläggning innebära högst avsevärda svårigheter eller omöjliggöra genomförande av rättslig tomtbildning eller i vart fall betänkligt fördyra densamma *än även* — såsom i föreliggande motion jämväl antytts — kunna förorsaka betydande rättsosäkerhet i samband med behandling av frågor rörande tomtindelning och byggnadstillstånd.

Från städer över hela landet har styrelsen hört klagomål över svårigheter för sammanläggning vid tomtbildning till följd av gällande servitut. Det är *ej ovanligt* att inom i övrigt bebyggda delar av stadsplanlagda områden tomter ligga kvar obebyggda av den anledning att servitut hindrat sammanläggning och därigenom tomtbildning. Den rådande svårigheten synes så mycket mera betänklig, som åtskilliga av dessa servitut ersatts av allmänna eller i samband med stadsplanen tillkomna bestämmelser med liknande eller annat innehåll än servitutet eller av genom stadsplanen tillkomna gator.

Servitut uppmärksammas i regel icke vid stadsplans upprättande. Såvitt styrelsen har sig bekant göres vid dylika arbeten mycket sällan någon inventering av gällande servitutsbestånd. Givet synes dock vara, att befintliga servitut mången gång kunnat, därest de varit kända, påverka stadsplanens eller bestämmelsernas utformning.

Tomtindelning och i vissa fall rättslig tomtbildning kan ske, utan hinder av befintliga servitut. Såsom huvudregel för behandling av tomtindelningsärende stadgas i 5 § stadsplanlagen, att byggnadskvarter skall indelas till tomter sålunda, att de med iakttagande av gällande föreskrifter d. v. s. i överensstämmelse med stadsplanen kunna ändamålsenligt bebyggas. Även om befintligt servitut förutsätter annat byggnadssätt och annan tomtindelning än stadsplanen, torde den som upprättar tomtindelningen vara lagligen bunden att upprätta densamma i enlighet med stadsplanen, churu han är medveten om, att den på stadsplanen grundade tomtindelningen tills vidare och för obestämd framtid icke kan genomföras. Betänkligt är även att servitutets närvaro icke alltid bringas till kännedom för de enskilda, som i samband med nybyggnadsverksamhet eller eljest hava intresse av det tomtindelade området, och som måhända vidtagit omfattande dispositioner i tanke, att endast ordinarie formella hinder för byggandet äro för handen.

Vad särskilt angår servituts inverkan å behandlingen av nybyggnadsärenden må crinras om att byggnadsnämnd icke kan förutsättas äga kännedom

ens om intecknade servitut. Någon kommunikation mellan inskrivningsdomare och byggnadsnämnd är i dessa ärenden icke föreskriven i annan mån, än som föreskrives i k. k. den 30 april 1937 om skyldighet för domstol att till lantmäterikontor eller byggnadsnämnd översända avskrift av vissa beslut rörande servitut d. v. s. rörande begränsning, förflyttning, förändring eller upphörande av befintligt servitut. Det kan sålunda väl tänkas, att byggnadsnämnd meddelar ett med hänsyn till gällande stadsplane- och byggnadsförfattningar fullt regelrätt byggnadstillstånd, som måhända sedan nybyggnaden påbörjats eller uppförts måste få vika för ett påvisat servitut.

Lantmäteristyrelsen har haft sin uppmärksamhet riktad på ovan antydda förhållanden och haft för avsikt att i annat samband efter närmare utredning väcka förslag om åtgärder för undanröjande i möjligaste mån av de av befintliga servitut påvisade svårigheterna. För lantmäteristyrelsens del gäller detta särskilt i vad servituten medföra svårigheter för stadsplanens genomförande, eller alltså den av stadsplanen föranledda fastighetsbildningen. Dessa åtgärder kunna då närmast tänkas böra gå ut på: föreskrift om inventering i görligaste mån av befintliga servitut vid upprättande av stadsplan och tomtindelning samt förenkling och förbilligande av åtgärder för att få servitut förfallna eller avlösta. Detta senare gäller särskilt sådana servitut inom kvartersmark, som avse vägrätt och tillkommit före stadsplanen och bli onödiga, sedan gator enligt stadsplanen utlagts.

Styrelsen håller alltså före att åtgärder i motionens syfte äro påkallade.

Stockholm den 29 mars 1940.

HARALD MALMBERG.

T. ÅGREN.

Bil. 1.

Till Fastighetsregisterkommissionen.

I skrivelse till Kungl. Maj:ts befallningshavande i Stockholms län den 3 februari 1934, varav en avskrift tillställts stadsstyrelsen i Lidingö, har fastighetsregisterkommissionen hemställt, att Kungl. Maj:ts befallningshavande ville vidtaga åtgärder för att bringa fastighetstaxerings- och mantalslängderna för Lidingö i bättre överensstämmelse med gällande föreskrifter.

Genom detta kommissionens initiativ torde större reda i fastighetsredovisningen vara att förvänta.

Emellertid torde alltjämt vissa omständigheter föreligga här i Lidingö, vilka medföra att fastighetsredovisningen icke blir så överskådlig, som önskvärt vore.

I Lidingö har den normala utvecklingsgången varit, att ett område bebyggt utan stadsplan och att fastighetsbildningen skett genom avstyckning eller motsvarande äldre förfarande. Stadsplan har i allmänhet fastställts först sedan ett område praktiskt taget färdigbyggt och fastighetsbildningen varit färdig. Följden härav har blivit, att tomtindelning under lång tid icke kommer att ske, då initiativet härtill ju tillkommer markägaren och något intresse för markägaren att begära tomtindelning icke föreligger förr än fråga blir om en framtida nybyggnad. I många fall kan en tomtindelning endast tänkas ske på det sättet, att varje i kvarteret ingående stadsäga bildar en tomt, i andra fall blir den enda avvikelser från bestående fastighetsindelning, att två eller flera stadsägor, som redan tidigare utgöra en bruks- och

taxeringsenhet, tillsammans skola bilda en tomt. Det synes kunna ifrågasättas, huruvida icke i dylika fall initiativ till tomtindelning skulle kunna tillerkännas byggnadsnämnden. Ett annat sätt att åvägabringa att tomtindelning sker vore måhända, att stadshypoteksföreningarna vägrade belåna stadsägor och alltså fordrade genomförd tomtindelning för beviljande av lån.

Även om tomtindelning sker, dröjer emellertid ofta avsevärd tid innan tomtindelningen blir rättsligen genomförd. Även på denna punkt torde en ändrad praxis från hypoteksföreningarnas sida i åtskilliga fall kunna leda till önskat resultat. Är fråga om sammanläggning, möta emellertid i många fall stora svårigheter på grund av fastighetsbildningslagens nuvarande bestämmelser.

Följande exempel från Lidingö illustrera detta förhållande.

a) En tomt bildas genom sammanläggning av två stadsägor (stadsägorna n:ris 2562 B och 2673 C). Dessa besväräs av följande inteckningar. 1. En gemensam servitutsinteckning, gällande med bästa rätt i båda stadsägorna till förmån för ett otal andra fastigheter. 2. Åtskilliga servitutsinteckningar, gällande endast i stadsägan nr 2673 C. Ett par av dessa inteckningar gälla likaledes till förmån för ett mycket stort antal fastigheter. Inteckningshandlingarna kunna icke tillrättaskaffas, medgivande till sammanläggningen eller inteckningarnas dödande från samtliga ägare av de härskande fastigheterna är av praktiska skäl omöjligt att erhålla. Återstår visserligen att efter stämning utverka förklaring att servitutet icke längre skall gälla. Detta förefaller dock vara en alltför kostsam och omständlig omgång, och är utslutande i de fall, där servitutet alltjämt äger betydelse just i fråga om den fastighet, som ingår i sammanläggningen. En lagändring vore därför önskvärd i den riktningen, att en sammanläggning i dylikt fall finge ske även om innehavarna av inteckning med sämre rätt icke medgivit åtgärden. En dylik lagändring torde icke medföra någon fara för inteckningshavarnas rätt.

b) En tomt skall bildas genom sammanläggning av två stadsägor, vilka var för sig besväräs av ett s. k. villaservitut, som upplåtits genom skilda avhandlingar men är av likartat innehåll i båda fallen. Även om fastigheterna icke besväräs av några andra inteckningar, är en sammanläggning omöjlig, om servitutsinteckningarna icke kunna dödas, vilket sannolikt icke är möjligt, då servituten gälla till förmån för ett otal fastigheter och icke kunna sägas sakna praktisk betydelse.

c) En tomt skall bildas av en del av en stadsäga (återstod av ett gammalt hemman) och del av annan stadsäga (likaledes återstod av ett gammalt hemman). Vardera stadsägan besväräs av en mångfald servitutsinteckningar, varav några gemensamma men flertalet särskilda. En del servitut torde kunna lokaliseras såsom icke besvärande de delar, som beröras av sammanläggningen, men i andra fall är detta knappast möjligt. Att få servituten dödade möter svårigheter av allehanda slag.

Utan lagändring torde sammanläggning vara omöjlig i fallen b) och c). I samband med en lagändring erfordras visserligen särskilda regler för att bestämma den inbördes förmånsrättsordningen mellan de olika servitutsinteckningarna. Denna svårighet torde dock endast vara av formell natur, då det torde sakna varje praktisk betydelse, om inteckningarna efter sammanläggningen gälla med lika rätt eller med förmånsrätt efter varandra i någon särskild ordning.

De nu angivna exemplen äro ingalunda några enstaka undantagsfall utan liknande fall uppkomma gång efter annan, då det ligger i sakens natur, att tomtindelning många gånger måste ske utan hänsyn till äldre ägo gränser. Nu gällande bestämmelser i fastighetsbildningslagen angående villkoren för

sammanläggning utgöra därför ett allvarligt hinder för en ny, ändamålsenligare fastighetsindelning och för byggnadsverksamheten, då ju tomtindelningens rättsliga genomförande utgör förutsättning för byggnadslov. En lagändring, som i sak innebure, att sammanläggning finge ske, så snart fastigheterna endast besvärades av inteckningar för nyttjanderätt och servitut, skulle därför vara synnerligen önskvärd.

Jag har härmed velat underställa dessa spörsmål fastighetsregisterkommissionens prövning under hemställan, att kommissionen, därest en lagändring i en eller annan form anses påkallad, ville taga initiativ därtill.

Lidingö den 26 februari 1934.

ERIK NORMAN
Kommunalborgmästare.

Bil. 2.

Till Kungl. Fastighetsregisterkommissionen.

Härmed anhåller undertecknad vördsamt att inför kommissionen få framlägga nedanstående spörsmål.

I 28 § av fastighetsregisterförordningen föreskrives anteckningsskyldighet om servitut, vilka tillkommit i samband med laga skifte eller annan delningsförrättning. I förordningen lämnas ock anvisning om delgivningsförfarande mellan domstol och registerförare då det gäller frågor om avlyftning av förrättnings-servitut.

Beträffande servitut, vilka icke tillkommit i samband med delningsförrättning, föreskrives icke anteckningsskyldighet. Däremot anföres härom i andra stycket av noten under 28 § (sid. 329 i Grefberg, Fastighetsbildningslagen, uppl. 1926) att det ansetts uppenbart, att liknande servitut icke böra antecknas i fastighetsregistret. De hava sin plats i fastighetsboken.

Nu inträffar emellertid att åtskilliga på privaträttsliga avtal grundade servitut taga direkt syfte på jorddelningsproblem. De kunna sålunda uppträda såsom influerande faktorer vid bedömandet av jorddelningsåtgärder. Om t. ex. grupp av fastigheter ömsesidigt äro belastade med servitut av innehåll, att fastighet inom gruppen ifråga icke får givas mindre areal än 2,000 kvm, uppstår i samband med avstyckning eller tomtindelning åtgärd den frågan: är befintligheten av sagda servitut att anse såsom rättsgrund för att avvisa ansökan om delning till mindre fastigheter än den i servitutet angivna. Den anförda frågeställningen förutsätter att förrättningsmannen har kännedom om servitutet, vilket — då underrättelseinstitutet mellan domstol och registerförare icke existerar — endast undantagsvis kan beräknas vara fallet.

Har förrättningsmannen icke kännedom om servitutet, torde förrättningen i allmänhet komma att fortskrida till laga kraft. Om förrättningsökanden av ovetskap eller annan anledning icke påvisar servitutets förekomst och då »servitutsägande» granne endast undantagsvis (i fall av gränsbestämning) kallas till avstyckningsförrättning, förekommer nämligen i samband med dylik förrättning ingen omständighet, varigenom servitutet kan framträda och påkalla uppmärksamhet.

Skulle det nu vara så, att servitutet icke blott får utan skall respekteras vid kännedom om detsamma, men av klar anledning icke gives inflytande om förrättningsmannen saknar motsvarande kännedom, så uppstår — synes

det mig — en ojämnhet i behandlingen, som icke är tillfredsställande ur rättssäkerhetssynpunkt.

Det bör framhållas, att servitut av angiven eller besläktad typ kunna komma i direkt strid med senare än servitutet fastställda bestämmelser av allmän natur. Så kan t. ex. servitut visa sig strida mot en av vissa av Kungl. Maj:t fastställda stadsplanebestämmelser betingad tomtindelning, och härmed ledes spörsmålet in på en hel grupp av befintliga servitut, vilka måhända kunna sammanfattas under begreppet byggnadsservitut. Dessa servitut tillkommo nämligen allmänt under den nu avlösta byggnadslagstiftningens giltighetstid. Man hade då för område utanför fastställd stadsplan icke möjlighet att tillämpa några av de för byggnadsverksamheten inom stadsplan reglerande bestämmelserna och sökte i stället att med tillhjälp av servitut reglera byggnadsverksamheten utanför stadsplanlagt område. I sådant syfte tillkommo servitut med ofta mycket vidlyftigt innehåll. De kunna i jämförelse med nu gällande byggnadslagstiftning betecknas såsom en blandning av stadsplanebestämmelser och byggnadsordningsföreskrifter.

När stadsplan blivit fastställd för på sådant sätt servitutsbelagt område, uppträder måhända kontrovers mellan å ena sidan servitutet — å andra sidan den allmänna byggnadslagstiftningens föreskrifter. I samband härmed uppkommer — vid tomtbildning och därefter vid behandling av ärenden rörande byggnadstillstånd — tvång för förrättningsman respektive byggnadsnämnd att taga ställning till servitutet, alltid förutsatt att kännedom om det samma är för handen.

I extremaste fall inställer sig frågan: hur förfara, om servitut och allmän författning stå i strid mot varandra? Såsom exempel på antaget förhållande kan anföras det fall, då servitutet bestämmer att stängsel *skall* vara genombrutet (trådnät, spjälstaket och liknande), men att byggnadsordning stadgar att stängsel *icke* mot grannes bestridande må vara genombrutet. Begär så ena grannen att få såsom stängsel uppföra stenmur (laga stängsel enligt byggnadsordningen) återstår att taga ställning till de mot varandra stridande bestämmelserna. Ett annat fall kan uppkomma, om servitutet stadgar, att å fastighet inom område må inredas bostad för allenast en familj och stadsplanen måhända fastställer olika bebyggelsetyper från enfamiljshus upp till mångvånings hyreshus. Det kan även förutsättas, att stadsplanen verkar restriktivt i förhållande till servitutet och påbjuder enfamiljshus, där servitutet tillförsäkrar eller medgiver högre grad av utnyttjande.

Det förefaller som om servitut skulle kunna innebära en särskilt omfattande grupp av konflikthanledningar av alla slag.

Beträffande byggnadsordnings-stadsplanebestämmelseservitut har redan framhållits, att servitutstypen vanligen tillkom utslutande på den grund, att andra reglerande bestämmelser icke funnos att tillämpa. När servitutet därefter och på grund av stadsplan kom att gälla vid sidan av numera synnerligen detaljerade föreskrifter, vilka härledas från lagkomplexet stadsplane-lag—byggnadsstadga—byggnadsordning, så synes något institut för avkoppling på offentlig väg av det dåmera skäligen onyttiga servitutet vara erforderligt. Den offentliga vägen för servituts avlyftande ifrågasättes här på den grund, att om servitutets avlyftande skall vara beroende på enskild markägares initiativ, så kan — synes det — eventuell ovillighet att vidtaga åtgärder för servitutets avlyftande effektivt förhindra t. ex. stadsplans genomförande.

Malmö den 10 november 1934.

T. ÅGREN.

Andre stadsingenjör.

Till Kungl. Lantmäteristyrelsen.

Förslag till stadsplan för bl. a. delar av Lundby i Göteborg har gjorts upp. Ett av de svåraste problemen vid stadsplanearbetet har varit övervinnandet av det hinder, som gällande ägoförhållanden utgjort. Samtidigt som Lundbys inkorporering med Göteborgs stad blev mer aktuell, omkring åren 1902—1903, begynte en livlig försäljning av fastigheter i Lundby. För att underlätta denna verksamhet läto de dåvarande markägarna, vanligen genom ägostyckning, uppdelade sin mark i till storleken lämpliga tomtplatser med gator. Detta gatusystem utgjordes av ett fullkomligt odifferentierat gatunät, där samtliga gator gjordes lika breda och utan hänsyn till terrängen. I de flesta fall avsattes gatumarken som samfällad mark för samtliga ägolotter inom skiftet. Stundom utlades emellertid gatumarken som ägolotter och åsattes mantal, men belades med vägservitut till förmån för de till tomtplatser avsedda lotterna. Sedan ha många sådana tomtplatser sålts och andelarna i den samfällda marken eller vägrättigheterna ha på detta sätt spritts ut på ett mycket stort antal personer. Inom Lundby förekomma även andra samfälligheter, bildade vid enskifte å Lundby by m. fl. hemman, fastställt år 1822, eller genom laga skifte å Lundby by, fastställt år 1838, vilka äro samfällda för mer än 5,000 fastigheter med skilda ägare. Det är uppenbart att ett bibehållande i stadsplan av sådant genom ägostyckning bildat gatunät dels skulle omöjliggöra en rationell utformning av stadsplanen och dels för såväl de enskilda markägarna som staden skulle medföra onödigt stora gatukostnader. I anledning härav har det uppgjorda stadsplaneförslaget i stor utsträckning måst avvika från gällande fastighetsindelning.

Genomförande av denna stadsplan och även av andra redan fastställda stadsplaner blir nu i hög grad beroende av möjligheterna att mot rimliga kostnader förvärva ingående samfällad mark.

I anslutning till vad här sagts får jag till Kungl. styrelsens bedömande hänskjuta följande frågor.

2. Angående servitut.

Vid ägostyckning avsattes för samfällt behov mark till vägar, bäck, utmål för brunn m. m. Hemmansdelen i fråga uppdelades i över 200 lotter. Sedermera fastställdes stadsplan för området, varvid större delen av den samfällda marken kom att ingå i gator, delar av densamma ingingo även i byggnadskvarter. Genom särskilda avtal förvärvade staden alla andelarna i den samfällda marken, som sedan avstyckades. I varje ägolott hade vid försäljning tagits ett antal servitutsinteckningar, olika för varje lott, vilka samtliga nu kommo att gravera den avstyckade marken. Flertalet av dessa inteckningar sakna numer praktiskt taget all betydelse, men de utgöra icke desto mindre ett i vissa fall oöverkomligt hinder vid tomtsammanlagning såväl då fråga är om enskilda fastigheter som då fråga är om förutvarande samfällad mark. Att bringa servituten till rättsenligt upphörande på sätt och under förutsättningar, som stadgas i 7 och 7a §§ lagen om servitut torde, i fall där så är möjligt, draga orimligt höga kostnader på grund av mängden härskande fastigheter.

I Lundby och även i andra stadsdelar torde i stor utsträckning liknande eller snarlika förhållanden komma att uppstå. Så t. ex. avser staden att

förvärva alla andelarna i ett soldattorp för att sedan intaga detsamma i stadsplanen för bebyggelse. Visserligen kan området i vissa fall befrias från ansvar för inteckning för fordran eller för rätt till avkomst eller annan förmån, men kvar stå servitutsinteckningar.

Även s. k. skiftesservitut, ehuru icke intecknade, utgöra stundom ett mer eller mindre svåröverkomligt hinder vid stadsplaners genomförande på grund av svårigheterna i många fall att få bort dem. Med all sannolikhet komma dessa servitut att bliva ett betydande hinder vid genomförandet av den nya stadsplanen för Lundby.

Med nu gällande lagstiftning bli svårigheterna ej mindre vid tomtes rättsliga bildande än även vid bebyggandet av rättsligen bestående tomt, som besväras av ointecknat servitut, i många fall så stora, att vissa tomter aldrig komma att byggas. Till dessa olägenheter kommer för det allmänna det förhållandet, att oinlösta och ovärdade markområden för framtiden komma att störa stadsbilden; syftet med stadsplanen blir icke uppnått. En lagändring syftande till ett förenklat förfarande vid avlösning eller dödning av vissa inteckningar och servitut torde därför vara i hög grad påkallad.

Under återopande av vad här ovan anförts får jag vördsamt hos kungl. lantmäteristyrelsen dels anhålla om svar å följande fråga:

3. att, till underlättande av tomtes eller tomtplats rättsliga bildande, servitut må kunna avlösas, förflyttas eller förklaras förfallet enligt ett förenklat förfarande;

Göteborg den 26 maj 1937.

HUGO P. HOFFLANDER.

Stadsingenjör i Göteborg.

Bil. 4.

Till Kungl. Lantmäteristyrelsen.

Sedan undertecknade, inskrivningsdomare i Göteborg, fått tillfälle att taga del av stadsingenjören därstädes Hugo P. Hofflanders skrivelse av den 26 maj 1937, innefattande framställning till kungl. styrelsen om, bland annat, lagändring, syftande till förenklat förfarande vid avlösning eller dödning av vissa inteckningar och servitut, få vi på det kraftigaste instämma i vad stadsingenjör Hofflander i ämnet föreslagit.

Under vår mångåriga befattning med hithörande frågor hava vi förnummit, vilken dödande hand över utvecklingen i ett modernt samhälle, då det är fråga om bildandet av för byggnadsändamål avsedda tomter, nu gällande lagar lägga i vägen. Det kan förekomma och förekommer icke heller så sällan, att en person, som äger samtliga områden, vilka ingå i en tomt, på grund av gamla, numera fullständigt betydelselösa servitut, icke kan få medgivande till sammanläggning av områdena och följaktligen ej heller kan utnyttja tomten för bebyggelse, då byggnadslov vid sådant förhållande icke lämnas.

För att visa, vilka svårigheter eller rent av hinder för tomtbildningen servituten kunna åstadkomma, hänvisa vi till bilagda tryckta blanketter till gravationsbevis.

På grund av vad vi sålunda anført, få vi vördsamt tillstyrka bifall till stadsingenjör Hofflanders framställning i vad densamma rör dödandet av servitut.

Göteborgs Rådhus den 26 maj 1937.

Hj. Hyggrell.

Torsten Buhrman.