

Nr 46.

Ankom till riksdagens kansli den 6 juni 1945 kl. 7 fm.

Utlåtande i anledning av väckta motioner angående förbättring av tomträttsförfarandet såsom upplåtelseform beträffande kommunernas och statens markområden.

Första lagutskottet har till behandling förehaft två inom riksdagen väckta, till lagutskott hänvisade motioner, nr 269 i första kammaren av herr *Ström* och nr 312 i andra kammaren av herr *Sköldin m. fl.* I motionerna, vilka äro likalydande, yrkas, »att riksdagen måtte besluta att i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa om ombesörjandet av en förutsättningslös och allsidig utredning rörande möjligheterna att genom lagändring förbättra tomträttsförfarandet som upplåtelseform beträffande kommunernas och statens markområden i syfte att därigenom å ifrågavarande område undanröja förefintliga bristfälligheter enligt vad som i motionen anförts, samt att för riksdagen framlägga de förslag till erforderliga lagändringar å olika rättsområden, som utredningen kan komma att föranleda».

Beträffande motiveringen till motionärernas hemställan får utskottet hänvisa till motionerna.

Utskottet har berett Stockholms stads fastighetsnämnd, Stockholms handelskammare, Svenska stadsförbundet, styrelserna för konungariket Sveriges stadshypotekskassa, för Svenska bostadskreditkassan och för Aktiebolaget Stockholms tomträttskassa samt Sveriges fastighetsägareförbund tillfälle att yttra sig över motionerna. De i anledning härav inkomna yttrandena, vilka samtliga innehålla en tillstyrkan av motionernas förslag om en utredning, ha såsom bilagor fogats vid utskottets utlåtande. (Bil. A—G.) Vid fastighetsnämndens och handelskammarens yttranden ha fogats de däri angivna bilagor, vilka här uteslutits.

Tomträttskassan, som beretts tillfälle att yttra sig efter hörande av Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsförening i Stockholm u. p. a. och villaägareförening i Stockholm, har vid sitt utlåtande fogat yttrande av Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a. samt av Stockholms trädgårdsföreningars centralförening, Olovslunds trädgårdsstadsförening, Ålsten—Nockeby trädgårdsstadsförening och Ulvsunda villaägareförening. Jämväl i sistnämnda yttranden har den av motionärerna begärda utredningen tillstyrkts. I flertalet av dessa yttranden har särskilt pekats på behovet av att stärka tomträttens ställning som kreditobjekt.

Tomträttsinstitutet infördes i svensk rätt genom 1907 års lagstiftning om nyttjanderätt till fast egendom. Bestämmelser om tomträtt finnas i 4 kap.

nyttjanderättslagen, och därjämte ha supplerande bestämmelser meddelats i lagen den 14 juni 1907 om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt samt av fång till sådan rätt, ävensom i en lag samma dag om inteckning i tomt-rätt och vattenfallsrätt.

Tomträtt är en speciell art av nyttjanderätt. Den innebär förfogande under viss tid, ej understigande 26 och ej överstigande 100 år, över en tomt inom stadsplan eller motsvarande område av annat tätbebyggt samhälle. Tomträtt kan upplåtas förutom av stad eller annan kommun och municipal-samhälle av kronan. Därjämte kan, efter särskild tillåtelse av Kungl. Maj:t, tomträttsupplåtelse ske av mark hörande till fideikommiss eller annan stiftelse. Jord i enskild persons ägo kan däremot icke upplåtas under tomträtt.

Upplåtelse av tomträtt skall ske i skriftligt, bevitnat avtal, i vilket uttryckligen skall angivas, att upplåtelsen avser tomträtt. Överlåtelse av tomt-rätt skall ock ske i skriftlig, bevitnad form.

Till säkerhet för beståndet av tomträtt kan inskrivning av rätten sökas hos inskrivningsdomaren i orten. Inskrivning av tomträtten har samma verkan som enligt lag i allmänhet gäller angående verkan av inteckning för nyttjanderätt. Därjämte har den vissa andra rättspåföljder. Efter inskrivningen skall sålunda byggnad, stängsel och annan för stadigvarande bruk avsedd anläggning, som finnes å tomten, såsom tillbehör hänföras till tomt-rätten. Tomträtt, varför inskrivning är meddelad, kan vidare intecknas för fordran, vilket innebär att fordringsägaren erhåller panträtt i tomträt-ten jämte nyss anmärkta tillbehör. De närmare bestämmelserna om inteckning i tomträtt ha i tillämpliga delar utformats i överensstämmelse med reglerna om inteckning i fast egendom. Inteckning till säkerhet för bestån-det av andra rättigheter kan däremot icke ske.

Då den i upplåtelsen bestämda tiden för tomträttens bestånd gått till ända, återgår tomten till ägaren. Några bestämmelser ha icke meddelats i lagen om skyldighet för tomtägaren att inlösa byggnader eller annat som tomt-rättshavaren uppfört å tomten, utan det har överlämnats åt kontrahenterna att själva i avtalen reglera detta. Lagen har över huvud taget inga andra normerande bestämmelser om tomträttsavtalets innehåll än beträffande föremålet för upplåtelsen och tiden därför. Är enligt avtalet tomtägaren skyl-dig att gälda lösen för byggnader o. d. och är inteckning meddelad i tomt-rätten, må emellertid sådan lösen ej utgivas till tomträttshavaren, utan lösenbeloppet skall nedsättas hos överexekutor. Denne har sedan att för-dela beloppet mellan inteckningshavarna och tomtsrättshavaren.

Lagberedningen anförde i motiven till nyttjanderättslagen (1905) beträffande tomträttsinstitutets användbarhet bland annat följande.

Då Beredningen nu går att uttala sig, huruvida detta system må anses kunna med fördel användas äfven i vårt land, vill Beredningen anmärka att enligt dess tanke det är hvarken möjligt eller önskligt att denna upp-låtelseform — hvilken torde kunna kort betecknas såsom superficialrisk —

blefve den i fråga om byggnadsmark i städerna uteslutande använda, så att där staden vore den enda själfägande tomtägaren; det enskilda intresset är äfven härvidlag en faktor, som icke utan skada kan uteslutas eller förlamas. Men det bör icke vara allenahärskande, samhället bör vara i tillfälle att dämpande inverka på tomtspekulationen och utöfva ett reglerande inflytande på tomtprisen och därmed också på hyrorna. Uppenbart är det framför allt i storstäderna, med deras snabba utveckling, sådant är behöfligt, och att därvid superficiariska upplåtelser kunna med fördel användas såsom en öfvergångsform vid stadens utveckling synes icke kunna betviflas; i den mån denna utveckling fortskrider och marken erfordras för uppförande af kostbarare byggnader kan den upplåtas under äganderätt och nya, från stadens medelpunkt mer aflägsna områden superficiariskt upplåtas. — — — De afgifter, som skola utgöras af tomtinnehafvaren, kunna sättas skäligen låga, då samhället genom att åt sig bevara den värdestegring, som vid upplåtelse tidens slut — under förutsättning af stadens fortgående utveckling — inträdt, erhåller riklig godtgörelse för en måhända nog låg afkomst under tiden. Och om än vinsten icke skulle blifva betydande, blifver dock staden satt i tillfälle att utan uppoffring ingripa för beredande af sunda och billiga bostäder för dem, hvilka närmast och hårdast drabbas af bostadsnöd och uppjagade hyror. Sedt från den enskildes synpunkt erbjuder denna upplåtelseform väsentliga fördelar. Väl kan en superficiarisk besittningsrätt, synnerligast med de inskränkningar samhället till sitt betryggande måste betinga sig, aldrig jämföras med äganderätt; fördelen att icke behöfva utgifva någon köpeskilling uppväges väsentligen af den större lättheten för en ägare att belåna sin fastighet, och utsikten till en vinst genom värdestegringen bereder honom ersättning för den högre årliga ränteutgiften. Den som därtill är i tillfälle kommer naturligtvis alltid att föredraga att till bebyggande skaffa sig egen mark. Men det är endast för ett försvinnande fåtal, denna utväg i de större städerna står öppen; för det stora flertalet ligger det »egna hemmet» i sådan mening utom räckhåll, det är till förhyrning man är hänvisad för att bereda sig och de sina bostad; och ställes jämförelsen såsom sig bör mellan en hyresgästs vanliga läge och hvad med användande af ifrågakvarande system kan uppnås, utfaller jämförelsen visserligen till fördel för detta. Denna upplåtelseform bereder dock tillfälle för en enskild person, som icke förfogar öfver något större kapital, att förskaffa sig eget hus och därvid inom vissa gränser inrätta sig efter hvad han finner för sig behöfligt och lämpligt. Men framför allt ligger fördelen däri att innehafvaren, om han ordentligt erlagger sitt tomtöre, är — visserligen icke ovillkorligt — tryggad mot uppsägning och icke behöfver befara opåräknad hyresstegring. Är upplåtelsen gjord till en bostadsförening eller till ett aktiebolag med allmännyttigt syfte, kommer samma fördel en hvar hyresgäst till del. Allmänt väl och enskild nytta låta sig på denna väg väl förenas.

Om än Beredningen icke tillmåter användandet af detta institut den genomgripande betydelse, man stundom velat tillägga detsamma, är Beredningen af den bestämda uppfattning, att det kan verka i många hänseenden fördelaktigt såsom en länk i kedjan af de anordningar, hvilka särskildt i de stora städerna påkallas för främjande af en sund utveckling, samt att det äfven i ekonomiskt hänseende kan lända städerna till väsentlig bättnad. Det synes därför finnas giltiga skäl att genom lagstiftningen bereda dem

möjlighet att beträda denna väg. Från den allmänna rättssäkerhetens synpunkt möter därför intet hinder, därest åt institutet gifves nödig begränsning. Beredningen har därför funnit sig böra utarbета förslag till lagbestämmelser i syfte att ifrågavarande upplåtelseform må kunna för ofvan antydda ändamål användas.

Det rättsinstitut, hvilket Beredningen på nu anförda grunder ansett böra i förslaget upptagas, finner sin naturliga begränsning i det ändamål, det är afsedt att tjäna. Det skall befordra städernas bebyggande, underlätta ett ändamålsenligt ordnande af deras bostads- och hyresförhållanden och åt det allmänna bevara den naturliga stegringen af tomtvärdet. Det är därför, likasom den äldre upplåtelseformen »ofri tomt», ett så att säga municipalt institut, inskränkt till städerna, därvid emellertid med städer likställt andra platser med en tätare sammanträngd befolkning, såsom köpingar och municipalsamhällen. Dess användning är förbehållen samhället själf; för enskilda jordägare är denna upplåtelseform icke öppen. Att gifva institutet användning äfven enskilda emellan vore icke endast för angifna ändamål främmande, utan äfven efter Beredningens tanke föga välbetänkt. En sådan anordning skulle endast underlätta tomtmarkens monopolisering och kunde gifva upphof åt en byggnads- och hyresspekulation, till sina verkningar lika hinderlig för bevarande af sunda bostads- och hyresförhållanden som tomtspekulationen. Förhållandena i England synas i sådant hänseende icke ägnade att mana till efterföljd.

Den begränsning, institutet sålunda erhållit, har medfört, att med afseende å rättsförhållandets innehåll det syntts obehöfligt att i lag upptaga reglerande bestämmelser, hvilka eljest visserligen skulle hafva varit behöfliga; åt samhällena själfva har det syntts kunna och böra i hufvudsak öfverlämnas att i sådant hänseende inrätta sig efter hvad förhållandena å hvarje särskild ort föranleda.

Utskottet. Tomträtt, som är en egenartad form av nyttjanderätt, är ett jämförelsevis nytt institut i svensk rätt; det infördes år 1907 i samband med den allmänna revision, som reglerna om nyttjanderätt till fast egendom då undergingo. Lagberedningen, som utarbetat det då antagna förslaget till lag om nyttjanderätt till fast egendom, uttalade om tomträttsinstitutets syfte, att det skulle befordra städernas bebyggande, underlätta ett ändamålsenligt ordnande av deras bostads- och hyresförhållanden och åt det allmänna bevara den naturliga stegringen av tomtvärdet. Institutet funne, anförde lagberedningen vidare, sin naturliga begränsning i de ändamål, det vore avsett att tjäna. Av beredningens motiv synes vidare framgå, att beredningen närmast tänkt sig tomträtt som en provisorisk upplåtelseform för egnahemsbebyggelse, företrädesvis i samhällenas ytterområden, intill dess tiden vore inne för ett intensivare bebyggande av marken.

Tomträtt har huvudsakligen kommit till användning i de största städerna, framför allt i Stockholm. Såsom framgår av yttrandena över motionerna har i Stockholm tomträttformen tillämpats i allt mer vidgad omfattning, och upplåtelse av tomträtt ha där skett även för andra ändamål än lagberedningen synes ha avsett. Även för byggande av hyreshus i det inre

stadsområdet och för industribebyggelse har mark upplåtits genom tomt-rätt. Hos stadens myndigheter är för närvarande också ett förslag under övervägande, att tomtträtt skall tillämpas vid alla markupplåtelse från stadens sida.

När ett rättsinstitut på detta sätt kommit att användas för andra ändamål än vad lagstiftaren vid dess tillskapande avsett, är det icke överraskande att luckor och bristfälligheter kommit att visa sig vid institutets tillämpning på det utvidgade området. Bestämmelserna om tomtträtt äro med hänsyn härtill uppenbarligen i behov av en revision och anpassning till de ändrade förhållandena. Motionärernas förslag att frågan göres till föremål för en utredning har också vunnit stöd i samtliga yttranden, som avgivits över motionerna, och även utskottet vill uttala sin anslutning till detta förslag.

I betraktande av att åtskilliga av de förutsättningar, på vilka tomtträttsinstitutet byggts upp, genom utvecklingen kommit att förskjutas torde det vara nödvändigt att den ifrågasatta utredningen göres förutsättningslös och allsidig, och utskottet anser sig därför också sakna anledning att ingå på ett bedömande av de särskilda bristfälligheter i den nuvarande lagstiftningen, vilka påvisats i motionerna och i yttrandena. En revision av tomt-rätten ingår, enligt vad utskottet inhämtat, icke i de arbetsuppgifter, med vilka lagberedningen för närvarande är sysselsatt.

På grund av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,

att riksdagen i anledning av förevarande motioner, I: 269 och II: 312, måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla, att Kungl. Maj:t ville låta verkställa en förutsättningslös och allsidig utredning av tomtträttslagstiftningen samt för riksdagen framlägga de förslag, vartill utredningen kan föranleda.

Stockholm den 5 juni 1945.

På första lagutskottets vägnar:

K. SCHLYTER.

Vid detta ärendes behandling ha närvarit
från första kammaren: herrar *Schlyter*, *Gärde*, *Wagnsson**, *Karl Emil Johanson*,
Westman, *Karl Johan Olsson*, *Ahlkvist* och *Siljeström*;
från andra kammaren: herrar *Olsson* i *Mellerud*, *Björling* och *Berg*, fru *Gus-*
tafson samt herrar *Landgren*, *Lindahl*, *Sveningsson** och *Pettersson* i *Ersbacken**.

*) Ej närvarande vid utlåtandets justering.

Bilaga A.

STOCKHOLMS STAD.

Till Riksdagens första lagutskott.

I skrivelse den 12 februari 1945 har första lagutskottets sekreterare enligt erhållet uppdrag berett Stockholms stads fastighetsnämnd tillfälle att avgiva yttrande över tvenne i riksdagen väckta, likalydande motioner, nr 269 i första kammaren av herr Ström och nr 312 i andra kammaren av herr Sköldin m. fl. angående förbättring av tomträttsförfarandet såsom upplåtelseform beträffande kommunernas och statens markområden. — — —

Såsom yttrande över de sålunda till nämnden överlämnade motionerna får nämnden anföra följande.

Förfaringssättet att upplåta tomter med tomträtt har inom Stockholms stad tillämpats sedan år 1908. Sammanlagt ha till utgången av år 1944 runt 11 700 tomter upplåtits. Företrädesvis ha upplåtelseerna under tidigare år avsett tomter för villabebyggelse inom stadens ytterområden, där sammanhängande, av staden ägda markområden stadsplanelagts, tomtindelats och upplåtits. Efter hand som hyreshusbebyggelse i samband med stadens tillväxt och det inre stadsområdets fullbyggande förlagts till ytterområdena ha jämväl tomter för hyreshus i stort antal upplåtits med tomträtt. Upplåtelseverksamheten har i stort sett förlöpt gynnsamt; tomträttsinstitutet torde i fråga om dessa upplåtelse hava vunnit byggnadsföretagarnas och kreditgivarnas förtroende. Större tveksamhet har varit rådande beträffande lämpligheten att upplåta tomter med tomträtt inom det inre stadsområdet för bostadsändamål samt inom såväl ytterområdena som inre staden av mark för industrier. Denna tveksamhet har dock huvudsakligen haft sin grund mindre i principfrågan om tillämpning av tomträttsinstitutet vid upplåtelseerna än i utformningen av de ekonomiska villkor, som vid sådana upplåtelse borde tillämpas. Det synes nämnden i detta sammanhang vara lämpligt att såsom huvudsakligt yttrande överlämna och hänvisa till de omfattande utredningar om tomträdden och därmed sammanhängande spörsmål, som verkstälts inom kommunalförvaltningen och som torde giva en tämligen allsidig belysning av frågan. Nämnden har därför ansett sig till denna skrivelse böra bilägga *dels* fastighetsnämndens tomträttsdelegerades betänkande, tryckt som bihang nr 60 till stadskollegiets utlåtanden och memorial år 1938 (bilaga 1), *dels* ett ännu icke slutligt prövat, i korrektur föreliggande utlåtande angående utsträckt tillämpning av tomträttsinstitutet vid upplåtelse av staden tillhörig tomtmark, ändrade huvudgrunder för tomträttsupplåtelse m. m. (bilaga 2).

Vad särskilt gäller de spörsmål i fråga om tomträttsförfarandet, som beröras av motionärerna och böra bliva föremål för lagstiftningsåtgärder, vill fastighetsnämnden anföra följande.

Redan tidigt visade det sig att lagbestämmelserna om tomträtt tarvade viss revision. Vid deras tillkomst hade i denna nya sak någon erfarenhet icke vunnits, varav lagstiftaren kunde erhålla vägledning. De erforderliga ändringarna sammanfattades av vissa av fastighetsnämnden år 1923 till-

satta tomträttsdelegerade på sätt framgår av bilagda, tryckta utdrag av delegerades den 30 december 1924 avgivna betänkande (bil. 3).

Delegerade föreslogo en revision av tomträttslagarna i följande avseenden, nämligen:

- att företrädesrätten till förnyad upplåtelse (optionsrätten) lagfästes;
- att förbud mot tomträtts förverkande blir lagligen gällande;
- att obligatorisk inskrivning av tomträtten påbjudes;
- att intecknings ställning vid förnyelse av tomträttsavtal förtydligas; samt
- att hyreskontrakt i tomträtt klart säkerställas vid tomträtts försäljning.

Ovannämnda tomträttsdelegerade uppmärksammade jämväl behovet av vissa lagändringar i vad avsåge tomträttskrediten. Sålunda föreslogos åtgärder för att kredit mot inteckning i vederbörligt organiserad tomträtt må kunna lagligen medgivas dels av statens verk och inrättningar, som förfoga över fonder, dels av statens egna understödsfonder och dels av sådana enskilda inrättningar och kassor, som ha av Kungl. Maj:t fastställda reglementen.

Skrivelse till Kungl. Maj:t om åtgärder för ändring av lagstiftningen i de avseenden, som tomträttsdelegerade berört, blev av Stockholms stadsfullmäktige avlåten den 12 december 1927. Enligt uppgift hava de i skrivelsen framförda förslagen gjorts till föremål för vissa överväganden men ännu icke lett till något resultat. I detta sammanhang må jämväl erinras om att stadsfullmäktige den 2 februari 1942 avlåtit förnyad framställning till Kungl. Maj:t i sistnämnda avseende, nämligen att kredit mot inteckning i vederbörligt organiserad tomträtt må kunna lagligen medgivas av statliga kreditinstitutioner.

Ytterligare en del önskemål beträffande ändringar i tomträttslagstiftningen ha sedermera framträtt. Fastighetsnämnden ansåg sig sålunda den 2 april 1940 hos stadsfullmäktige böra hemställa, att fullmäktige hos Kungl. Maj:t måtte göra framställning om erforderlig utredning angående stärkande av tomträtts kreditvärde genom fastställande i lag av vissa normalbestämmelser, avsedda att tillämpas vid tomträttsupplåtelse, med föreskrift att inskränkning av tomträtts i normalbestämmelserna angivna innehåll icke får ske, utan att upplysning härom intagits i gravationsbevis. Vidare föreslog nämnden i detta sammanhang åtgärder för sådan ändring av kap. 8, § 4, i lagen om förmynderskap, att omyndigs penningmedel må kunna göras räntebärande jämväl genom utlåning mot säkerhet av inteckning i erforderligt organiserad tomträtt, ändring eller förtydligande av försäkringslagstiftningen i enahanda syfte samt sådan ändring av 17 kap., 6 §, handelsbalken, att förmånsrätt tillerkännes kommun eller annan menighet även för sådan skatt, vilken skall utgå för fast egendom och utgöras av den, som innehaft egendomen med tomträtt. Nämndens nu omförmälda förslag hava emellertid ännu icke varit föremål för stadsfullmäktiges prövning.

Vad slutligen beträffar det av motionärerna berörda spörsmålet om lagändring i syfte att möjliggöra servitutsinteckning i tomträtt vill nämnden framhålla att en sådan servitutsinteckning torde vara svår att lagligen utforma, närmast av den anledningen att tomträtten i sig själv måste betraktas som ett servitut. Tomträtten konstitueras utav alla de kontraktsbestämmelser, som gälla för densamma, och då det i och för sig icke erbjuder någon svårighet att bland de sedvanliga bestämmelserna intaga även sådana, som kunna anses erforderliga för tryggande av gemensamma anläggningar. så-

som t. ex. värme- och varmvattencentral, tvättstuga och skyddsrum, avsedda att betjäna ett flertal fastigheter, synes behov enligt nämndens mening knappast föreligga av något särskilt servitutsförfarande. Inom kommunalförvaltningen har detta spörsmål på grund av aktuella fall varit föremål för utredning. Denna utredning återfinnes i stadskollegiets utlåtande nr 73/1945, vilket här bilägges (bilaga 4). Den föreslagna lösningen av denna fråga, vilken godkänts av stadsfullmäktige den 19 innevarande mars, innebär att fastighetsnämnden gives möjlighet att dels övervaka att de för byggnaderna gemensamma nyttigheterna faktiskt presteras och i sista hand ansvara för dessa prestationers utförande, dels att utöva ekonomisk påtryckning mot den, som försummar att tillhandahålla de gemensamma nyttigheterna respektive utgiva vederlag för desamma. I sistnämnda hänseende innebär förslaget att den försumlige dels kan åläggas betala en upp till femdubblad tomträttsavgäld, dels erlægga vite. Den förhöjda tomträttsavgälden intages i tomträttskontraktet såsom den gällande, dock med rätt för tomträttshavaren att erlægga en till normalt nedsatt avgäld så länge med innehavet förenade åligganden fullgöras. Det bör i detta sammanhang omnämnas, att statens byggnadslånebyrå har godkänt bestämmelserna såsom fullgod säkerhet för de intressen, som staten har att bevaka i samband med tertiärbelåning av dylika tomträtter.

Med hänvisning till det ovan anförda får fastighetsnämnden för sin del tillstyrka bifall till motionärernas förslag om en utredning angående översyn och revision av tomträttslagstiftningen.

Stockholm den 20 mars 1945.

På fastighetsnämndens vägnar

HARRY SANDBERG.

Ivar Ahlgren.

STOCKHOLMS HANDELSKAMMARE.

Bilaga B.

Till Riksdagens första lagutskott.

Genom remiss den 8 mars 1945 har riksdagens första lagutskott berett Stockholms handelskammare tillfälle att avgiva yttrande över de likalydande motionerna I: 269 och II: 312 angående utredning om möjligheterna att genom lagändringar förbättra tomträttsförfarandet som upplåtelseform beträffande kommunernas och statens markområden. I anledning härav får handelskammaren anföra följande. — — —

De nu gällande lagbestämmelserna om tomträtt ha i allt väsentligt utformats i enlighet med ett av lagberedningen år 1905 utarbetat förslag. Enligt beredningens mening vore det nya rättsinstitutet avsett att »befordra städernas bebyggande, underlätta ett ändamålsenligt ordnande av deras bo-

stads- och hyresförhållanden och åt det allmänna bevara den naturliga stegringen av tomtvärdet». I detta ändamål funne — framhöll beredningen — institutet sin naturliga begränsning. Tomträttsformen skulle närmast tillämpas provisoriskt och användas på områden avlägset belägna från stadens centrum. Då staden alltmera utvecklades och värdet av den upplåtna marken stigit, skulle marken vid upplåtelse tidens slut kunna överlåtas med äganderätt och bebyggas med värdefullare byggnader. Då tomträttsinstitutets användning lagts i samhällets hand, ansåg beredningen en närmare reglering av rättsförhållandet mellan jordägare och tomträttshavare icke erforderlig. Vederbörande samhällen lämnades inom ramen av de i lagen uppställda upplåtelse tiderna vidsträckt friliet att giva tomträttsavtalet det innehåll, som allt efter omständigheterna syntes bäst främja ändamålet.

Det är enligt handelskammarens uppfattning uppenbarligen icke möjligt att med bibehållande av det för de båda begreppen äganderätt och tomträtt väsentliga nå en sådan utformning av lagbestämmelserna för sistnämnda rättsinstitut, att detta — såsom motionärerna påyrkat — icke i något hänseende blir äganderätten underlägset. Tomträttens naturligt givna begränsningar ligga däri, att den är en tidsbestämd nyttjanderätt. Den därav föranledda ovissheten för tomträttshavaren angående rättens fortsatta bestånd efter upplåtelse tidens utgång skapar oro och verkar återhållande på hans benägenhet att förbättra och underhålla på tomten uppförda byggnader och anläggningar. Tomträttens karaktär av nyttjanderätt inverkar även på dess kreditvärde, och denna inverkan accentueras i samma mån som upplåtelse tidens slut nalkas. Särskilt då det gäller att tillämpa tomträttsinstitutet vid upplåtelse av mark för industribebyggelse bli dess nackdelar framträdande. Det torde icke heller kunna bestridas, att äganderätten alltså för det stora flertalet framstår som den mest eftersträfvade rättstiteln, då det gäller jordbesittning. Givetvis är det möjligt att göra tomträttsinstitutet mera begärligt, än vad det hittills visat sig vara, genom att i olika hänseenden säkra tomträttshavarens ställning exempelvis genom lagfäst optionsrätt, förbud mot förverkande klausuler och liberala inlösenbestämmelser vid vägrad fortsatt upplåtelse. Härigenom ökas även tomträttens värde som kreditbas. Tomträttens konstitutiva brist — att icke garantera innehavaren fortsatt besittning vid upplåtelse tidens utgång — kan dock icke avhjälpas med mindre man, vilket stundom ifrågasatts, tillskapar en form av tomträtt med *ständig* besittningsrätt. Skillnaden mellan en sådan tidsbeständig nyttjanderätt och vanlig äganderätt torde dock vara av uteslutande formell natur, och ur samhällets synpunkt torde näppeligen en dylik nyttjanderätt medföra några nämnvärda fördelar.

Under de mer än 35 år, som tomträttsinstitutet funnits, har det använts endast i ringa grad. Utanför Stockholm ha tomter upplåtits i mycket begränsad omfattning, och allenast ett fåtal orter har överhuvud taget begagnat sig av denna upplåtelseform. I Stockholm har däremot tomträtten kommit till användning i långt större utsträckning än vad lagberedningen vid institutets införande avsåg. Från att till en början ha använts blott i huvudstadens trädgårdsstäder har tomträttsformen här fått en alltmer vidgad tillämpning. Problemet äganderätt — tomträtt har under många år stått i förgrunden i den offentliga debatten i Stockholm, och för närvarande behandlas inom stadens förvaltning ett av finansborgarrådet framlagt, av drätselnämnden den 28 september 1943 tillstyrkt förslag innebärande bl. a.,

att tomträtt skall tillämpas vid *all* markupplåtelse från stadens sida, oavsett om marken är belägen i den inre staden eller i dess ytterområden och oberoende av om den är avsedd för bostadsändamål eller för industribebyggelse. Denna utvidgning av tomträttsinstitutets tillämpningsområde har väckt allvarliga betänkligheter inom huvudstadens näringsliv och har föranlett Stockholms handelskammare och Sveriges industriförbund att i skrivelse den 27 september 1943 hos drätselnämnden hemställa, att det föreslagna principbeslutet till förmån för tomträten icke måtte genomföras i fråga om upplåtelse av mark för industri, hantverk och handel. I skrivelsen, varav avskrift här bifogas, ha de båda näringsorganisationerna berört flertalet av de problem, som möta vid en alltför vidsträckt användning av tomträttsformen.

Med det ovan anförda har handelskammaren icke avsett att bestrida tomträttens fördelar vid markupplåtelse i städernas ytterområden samt i dess inre delar vid trafikknutpunkter och hamnar m. m. Vid sådana markupplåtelser har tomträten tvärtom ofta sitt berättigande, och det måste fördenskull anses angeläget, att de brister, som för närvarande vidlåda tomträttsförfarandet såvitt möjligt avhjälpas. Handelskammaren delar följaktligen motionärernas uppfattning angående vikten av att tomträttsinstitutet moderniseras. Det bör givas ett sådant innehåll, att det med tillgodoseende av det allmännas berättigade intressen bereder tomträtthavaren en så stark ställning, som det över huvud taget är möjligt att nå inom ramen av denna upplåtelseform, och samtidigt kreditgivarna största möjliga säkerhet.

Handelskammaren får sålunda tillstyrka den av motionärerna begärda utredningen. Enligt handelskammarens mening bör utredningen emellertid icke begränsas att avse allenast en teknisk revision av tomträttslagstiftningen utan jämväl innefatta en objektiv och förutsättningslös prövning av tomträttsförfarandets berättigande och dess ekonomiska förutsättningar och verkningar. Avsaknaden av en dylik undersökning har i hög grad försvårat den allmänna diskussionen angående tomträttsupplåtelseernas företräden ur samhällets synpunkt framför äganderättsöverlåtelser och torde enligt handelskammarens uppfattning stundom ha lett till en överskattning av tomträttsformens fördelar. Det kan för övrigt ifrågasättas, huruvida tomträttsinstitutet utgör den slutgiltiga lösningen av problemet om hur samhället skall kunna utöva kontroll över markens användning utan att den enskilda markinnehavarens besittningsrätt fördenskull utsättes för alltför stora inskränkningar. Erinras må i detta sammanhang om det försök att finna en annan lösning, som gjordes genom införande av 1924 års lagstiftning om återköpsrätt till fast egendom.

Stockholm den 27 mars 1945.

För Stockholms handelskammare

HARALD NORDENSON.

Olof Leffler.

Bilaga C.

SVENSKA STADSFÖRBUNDET.

Till Riksdagens första lagutskott.

Sedan svenska stadsförbundet beretts tillfälle att avgiva yttrande över de båda likalydande motionerna I: 269 och II: 312 angående förbättring av tomträttsförfarandet såsom upplåtelseform beträffande kommunernas och statens markområden, får förbundets styrelse härmed anföra följande.

Tomträtten synes otvivelaktigt vara en värdefull form för markupplåtelse i städer och stadsliknande samhällen. På senaste tiden har från dessas sida också förmärkts ett påtagligt ökat intresse för att använda denna upplåtelseform beträffande dem tillhörig mark. I likhet med motionärerna finner styrelsen det därför mycket angeläget, att man söker såvitt möjligt komma till rätta med konstaterade brister eller svagheter i tomträttsinstitutets utformning, som kunna vara till hinder för ökad användning av det samma. Vad motionärerna anfört därom, att tomträtten ej kan bli föremål för servitutsinteckning och att detta särskilt framstår såsom en brist i fråga om uppförandet av större bostadskomplex med gemensam värmecentral, påkallar enligt styrelsens mening beaktande. Likaså synes den i motionen omnämnda framställningen till Kungl. Maj:t av Stockholms stad om revision i vissa hänseenden av lagbestämmelserna angående tomträtt böra upptagas till slutligt övervägande. Att så icke skett för länge sedan finner styrelsen beklagligt.

Då även eljest kunna erfarenheter av tomträttsinstitutets hittillsvarande användning torde kunna ge anledning till omarbetning av hithörande lagbestämmelser på en eller annan punkt, tillstyrker styrelsen motionärernas hemställan om en förutsättningslös och allsidig utredning i ämnet.

Stockholm den 19 mars 1945.

Svenska stadsförbundets styrelse

OSCAR LARSSON.

*Sixten Humble.**Bilaga D.*

KONUNGARIKET SVERIGES STADSHYPOTEKSKASSA.

Till Riksdagens första lagutskott.

Sedan i två inom riksdagen väckta likalydande motioner, nämligen inom första kammaren nr 269 och inom andra kammaren nr 312, anhållits, att riksdagen måtte besluta att hos Kungl. Maj:t hemställa om ombesörjandet av en förutsättningslös och allsidig utredning rörande möjligheterna att genom lagändring förbättra tomträttsförfarandet som upplåtelseform beträffande kommunernas och statens markområden, har utskottet berett sty-

relsen för Konungariket Sveriges stadshypotekskassa tillfälle att avgiva yttrande över motionerna.

Styrelsen får i anledning härav anföra följande.

Såsom i motionerna omnämnes har Stockholms stad på sin tid gjort framställning hos Kungl. Maj:t dels om viss revision av gällande bestämmelser om tomträtt, dels ock om vidtagande av åtgärder för att kredit mot in-teckning i tomträtt må kunna lagligen beviljas av vissa statens verk och inrättningar, av statens egna understödsfonder och av sådana enskilda in-rättningar och kassor, som hava av Kungl. Maj:t fastställda regementen.

I den mån tomträttsinstitutet vinner ökad användning, synes det styrelsen vara ett berättigat önskemål, att åtgärder vidtagas för underlättande av möjligheten att erhålla lån mot säkerhet av in-teckning i tomträtt. För så-dant ändamål är emellertid ofrånkomligt, att tomträtten såsom kreditobjekt blir i möjligaste mån likvärdig med fast egendom. Härför förutsättes åter att tomträttens innehåll i olika hänseende närmare regleras genom lagstiftning i den riktning, som angivits i Stockholms stads nyssnämnda framställning till Kungl. Maj:t.

Styrelsen, som icke anser sig ha anledning att i detta sammanhang ingå på frågan om möjligheten eller lämpligheten av en utvidgning av lagens bestämmelser om servitut att omfatta jämväl tomträtt liksom icke heller på frågan angående de former, under vilka efter en revision av tomträttslagstiftningen belåning av tomträttsin-teckning skall kunna ske hos stads-hypoteksinstitutionen, får för sin del tillstyrka, att den i motionerna föreslagna utredningen kommer till stånd.

Stockholm den 1 mars 1945.

Styrelsen för Konungariket Sveriges stadshypotekskassa

ERIK STRIDSBERG.

Ragnar Öhman.

Bilaga E.

SVENSKA BOSTADSKREDITKASSAN.

Till Riksdagens första lagutskott.

Genom skrivelse den 12 februari 1945 har utskottet berett styrelsen för Svenska bostadskreditkassan tillfälle att avgiva och före den 24 mars 1945 inkomma med yttrande över två inom riksdagen väckta likalydande motioner nr 269 i första kammaren och nr 312 i andra kammaren angående förbättring av tomträttsförfarandet såsom upplåtelseform beträffande kommunernas och statens markområden.

Med anledning härav får styrelsen anföra följande.

Erfarenheten har visat, att tomträtten i sin nuvarande utformning är behäftad med vissa svagheter, som förminska dess användbarhet. Motionärerna ha pekat på en av dessa svagheter, nämligen att tomträtten ej kan bli föremål för servitutsin-teckning. Med nuvarande lagstiftning är dessutom tomträttens kreditvärde väsentligen beroende av hur villkoren

för upplåtelse mot tomträtt utformas. Frånvaron av föreskrifter på detta område har lett till att tomträttsavtalen icke alltid blivit avfattade på ett tillfredsställande sätt. Därtill kommer, att ett bedömande av tomträttsens innebörd och rättsliga ställning försvåras därav, att skiftande villkor tillämpas icke blott inom olika orter utan även inom en och samma ort. Därest innehållet i tomträttsavtalen kunde regleras genom lagstiftning, skulle detta säkerligen vara till fördel. I sådant avseende synas de förslag, som framställts i Stockholms stads skrivelse till Kungl. Maj:t den 12 december 1927, vara förtjänta av beaktande.

I detta sammanhang bör erinras, att tomträttsupplåtelse, vilka tidigare företrädesvis avsett mark för villabebyggelse i städernas ytterområden, sedermera vad särskilt angår Stockholm kommit att i ökad utsträckning omfatta mark för hyreshus inom såväl nämnda områden som inom stadens inre delar. Staden har vidare tillhandahållit tomträttsmark för industriändamål och har för avsikt att mot tomträtt upplåta centralt belägna, väsentligen för affärsändamål avsedda tomter. Att tomträttsupplåtelse, sålunda fått en annan karaktär än tidigare, synes vara en omständighet, till vilken hänsyn måste tagas vid en blivande revision av tomträttslagstiftningen. De nya bestämmelserna synas med andra ord böra avfattas med tanke jämväl på de särskilda problem, som uppstå vid upplåtelse mot tomträtt för andra ändamål än bostäder.

Tomträtten såsom kreditobjekt torde för närvarande icke vara fullt likvärdig med fast egendom. En viktig förutsättning för en förbättring av tomträttsens kreditvärde är, att bristerna i den nuvarande tomträttslagstiftningen avhjälpas. Tomträttsens ställning på kreditmarknaden skulle dessutom förstärkas, om — såsom Stockholms stad yrkat i sin ovanberörda skrivelse — rätt till belåning av tomträttsinteckningar medgives kreditinrättningar, som författningen sakna sådan rätt. För närvarande är detta fallet beträffande bland andra stadshypoteks- och bostadskreditinstitutionerna. Styrelsen har förlidet år låtit verkställa en utredning rörande möjligheterna för dessa institutioner att inom den nuvarande lagstiftningens ram utgiva lån mot säkerhet av tomträttsinteckningar. Denna utredning var avsedd att ligga till grund för en eventuell framställning till Kungl. Maj:t om de för en sådan lånerörelse erforderliga ändringarna i de för institutionerna gällande författningarna. Slutlig ståndpunkt har ännu ej tagits till denna fråga, som skulle komma i ett nytt och som det vill synas bättre utgångsläge, om en revision av tomträttslagstiftningen i motionernas syfte kunde genomföras. Det synes önskvärt och lämpligt, att i samband med en dylik revision grunder fastställas för tomträttsbelåning hos olika kreditinrättningar, som för närvarande enligt gällande författningar äro förhindrade att belåna tomträttsinteckningar.

Under åberopande av det anförda får styrelsen tillstyrka, att den i motionerna föreslagna utredningen av frågan om ändrad lagstiftning rörande tomträtten kommer till stånd.

Stockholm den 14 mars 1945.

Styrelsen för Svenska bostadskreditkassan

GUNNAR FANT.

Sten Widlund.

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMS TOMTRÄTTSKASSA.

Bilaga F.

Till Riksdagens första lagutskott.

Sedan utskottet berett styrelsen för Aktiebolaget Stockholms tomträttskassa tillfälle att avgiva yttrande över två inom riksdagen väckta motioner, varigenom anhållits att riksdagen måtte besluta att hos Kungl. Maj:t hemställa om ombesörjande av en förutsättningslös och allsidig utredning rörande möjligheterna att genom lagändring förbättra tomträttsförfarandet som upplåtelseform beträffande kommunernas och statens markområden, får styrelsen härmed *dels* överlämna infordrade yttranden från Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsförening i Stockholm u. p. a., från Stockholms trädgårdsföreningars centralförening, omfattande trädgårdsstadsföreningarna i Enskede och Brännkyrka, Åkeshovs trädgårdsstadsförening, Stora Ångby trädgårdsstadsförening u. p. a. och Eneby-Bällsta trädgårdsstadsförening u. p. a., från Olovslunds trädgårdsstadsförening, från Ålsten-Nockeby trädgårdsstadsförening och från Ulvsunda villaägareförening, *dels ock* för egen del anföra följande.

I lagberedningens på sin tid avgivna förslag till omarbetning av jordabalkens bestämmelser angående nyttjanderätt till fast egendom utgick man från, att tomträttsinstitutet endast skulle användas som upplåtelseform för provisoriska egnahemsområden, som så småningom vid den inre stadens fortsatta utbyggnad skulle ersättas med höghusbebyggelse, varvid marken skulle överlåtas med äganderätt. Längre bort belägna »ytterområden» skulle därvid upplåtas med tomträtt för egnahemsbebyggelsen. Tomträtten skulle med andra ord endast vara en lämplig övergångsform för utnyttjande av sådan mark, som tills vidare icke behövde tagas i anspråk för intensivt bebyggande. Lagbestämmelserna angående tomträtt blevo mycket knapphändiga och meddela endast allmänna kännetecken för tomträttsavtal, överlämnande åt parterna att genom fritt avtal reglera sitt rättsförhållande. Anledningen härtill var, att vid tidpunkten för lagens tillkomst erfarenhet icke hade vunnits, varav lagstiftarna kunde erhålla någon vägledning för utformning av detaljerade bestämmelser samt att man genom att göra tomträtten till ett municipalt institut förväntade att de närmare tomträttsvillkoren av de upplåtande myndigheterna skulle utformas på ett för tomträtts-havarna gynnsamt sätt.

Uppfattningen att egnahemsbebyggelsen skulle ersättas av höghusbebyggelse har alltmera försvunnit. Stadsdelar med öppet byggnadssätt ha vuxit upp bredvid stadsdelar med höghusbebyggelse och stadsdelarna komma säkerligen att i framtiden förnyas med bibehållande av sin ursprungliga karaktär med respektive egnahemsbebyggelse och höghusbebyggelse.

Erfarenheten har visat, att tomträttsmarken — upplåten enligt de av Stockholms stad tillämpade villkoren — icke varit mindre begärlig än annan mark för både egnahemsbebyggelse och hyreshusbebyggelse, varför tomträttsinstitutet med framgång kunnat vara den inom stadens ytterområden så gott som uteslutande upplåtelseformen.

Tomträttens belåningsvärde beror på de villkor, som skilda kommuner fastställt för tomträttsupplåtelsen av kommunerna tillhöriga tomter. I Stockholm ha villkoren efter hand noggrant utformats i syfte att skapa en trygg besittning och en kreditvärdighet av liknande kvalitet som den äganderätten erbjuder.

Kreditgivningens underlättande, en ytterligare stabilisering av tomträttsinstitutet och ett i allmänhet vidgat förtroende för tomträtten kräva emellertid vissa ändringar uti lagbestämmelserna om tomträtt, syftande till eliminering från tomträtten av vissa onödiga osäkerhetsmoment. Den fria avtalsrätten beträffande tomträttsvillkoren medför, att långgivaren måste pröva säkerheten icke endast ur finansiell synpunkt utan även ur rättssäkerhetens synpunkt, att granska tomträttsavtalet för att konstatera om det föreligger några för inteckningshavarna ofördelaktiga bestämmelser.

Kanske bör den fria avtalsrätten bibehållas, men i varje fall torde vid sidan om den nuvarande tomträtten en kvalificerad tomträtt böra tillskapas med lagfästade upplåtelsevillkor av ensartat innehåll. I gravationsbevis beträffande dylik tomträtt skulle framgå, att den vore upplåten på normalvillkor.

De i motionen omnämnda av Stockholms stad år 1927 framförda lagändringsförslagen synas vara minimifordringar på en sådan kvalificerad tomträtt.

a) Företrädesrätten till ny upplåtelse lagfästes.

Frånvaron av optionsbestämmelser i nuvarande lagstiftning överensstämmer med lagberedningens förut nämnda uppfattning om tomträtten som ett provisorium för den upplåtna markens begagnande för en intensivare bebyggelse. I de av Stockholms stad tillämpade villkoren ha tomträttshavarna tillerkänts optionsrätt till ny upplåtelse. På vissa håll i landet har emellertid tomträtten till tomträttens uppenbara misskreditering upplåtits efter opraktiska och för tomträttshavaren mindre gynnsamma villkor i detta hänseende, varför det vore fördelaktigt, att optionsrätten infördes i lagen såsom en tomträttshavarens absoluta rätt.

b) Förbud för tomträttens förverkande blir lagligen gällande.

Den nuvarande avtalsfriheten beträffande tomträttsvillkoren medgiver vederbörande samhällen rätt att som påföljd för avtalsförsummelse stadga förlust av tomträtten. Uppenbarligen har en inteckning, beviljad i en tomträtt som av någon anledning kan förverkas, ett ringa värde, och har blotta möjligheten av att ett tomträttsavtal över huvud kan innehålla förverkandeklausul föranlett många kreditgivare att principiellt vägra att befatta sig med tomträttskredit.

Ett införande i tomträttslagen av ett förbud mot tomträttens förverkande synes vara av allra största vikt för stärkande av tomträttens kredit.

c) Obligatorisk inskrivning av tomträtten påbjudes.

Erfarenheten har visat, att överlåtelse av tomträtter ofta icke inskrives med påföljd att då tomträttshavaren underlåter att betala förfallen avgäld eller inteckningsränta en tidigare inskriven ägare blir lagsökt. Inskrivning bör därför enligt lag vara obligatorisk med visst äventyr, liksom fallet är beträffande lagfart, för underlåtenhet att inskriva tomträtter.

d) Intecknings ställning vid förnyelse av tomträttsavtal förtydligas.

I syfte att säkerställa inteckningshavaren föreskriver lagen för närvarande att dessa skola hava företrädesrätt i den löseskilling, som kan hava avtalats skola av den upplåtande kommunen betalas vid upplåtelseidens slut. I övrigt innehåller icke lagen några bestämmelser angående inteckningarnas öden vid tomträttsavtalets förlängning, om nu denna sker på oförändrade eller andra villkor, en brist som kräver lagstiftarnas uppmärksamhet.

e) Hyreskontrakt i tomträtt klart säkerställes vid tomträttens försäljning. Tomträttens utformning till jämnställdhet i tillämpliga fall med äganderätt bjuder att det skydd som hyreslagstiftningen lämnat ingånget hyresavtal vid försäljning av fastighet jämväl erhåller tillämpning beträffande tomträtt.

Ett ytterligare led i strävan att åstadkomma likvärdighet mellan tomträtt och äganderätt utgör motionärernas förslag om lagändring, innefattande möjlighet för servitutsinteckning av tomträtt, vilken vi på av motionärerna anförda skäl tillstyrka.

I sin framställning till Kungl. Maj:t år 1927 föreslog Stockholms stad även att åtgärder skulle vidtagas för att undanröja de hinder, som möta i författningarna för beviljande av tomträttskredit, så att kredit lagligen kunde beviljas av de statens verk och inrättningar, som förfoga över fonder, av statens understödsfonder samt av sådana enskilda inrättningar och kasor, som hava av Kungl. Maj:t fastställda reglementen.

Det synes styrelsen angeläget att även en sådan förändring kommer till stånd.

Med hänvisning till förestående tillstyrker styrelsen för sin del, att den i motionerna föreslagna utredningen kommer till stånd, och uttrycker samtidigt en önskan att i samband med en dylik utredning få lämna de vidare yttranden, som utredningen kan föranleda.

Stockholm den 23 mars 1945.

Aktiebolaget Stockholms tomträttskassa

BERTIL NYQVIST.

N. V. Sacklén.

Bilaga G.

SVERIGES FASTIGHETSÄGAREFÖRBUND.

Till Riksdagens första lagutskott.

Sedan utskottet berett Sveriges fastighetsägareförbund tillfälle att avgiva yttrande över inom riksdagen väckta likalydande motioner nr 269 i första kammaren av herr Ström och nr 312 i andra kammaren av herr Sköldin m. fl. angående förbättring av tomträttsförfarandet såsom upplåtelseform beträffande kommunernas och statens markområden, får förbundet härmed anföra följande.

Såväl förarbetena till tomträttslagen som under dess tillämpning fram till början av 1930-talet betraktades tomträttsinstitutet såsom en särskilt för egnahemsområden lämplig upplåtelseform. Då nu under de senaste åren tomträttsinstitutet i en del kommuner föreslås såsom en mera allmän upplåtelseform även för hyreshusbebyggelse synes det föreligga anledning att erinra om, vad lagberedningen framhållit i sitt den 4 februari 1907 framlagda förslag. Enligt lagberedningen skulle tomträtten innebära en provisorisk upplåtelseform för sådana områden som voro tämligen avlägsna från det egentliga, med hyreshus bebyggda stadsområdet. När

sedermera detta stadsområde efter hand växte ut till de *provisoriskt* med mindre egna hem bebyggda områdena skulle dessa försvinna och tomterna *med äganderätt* säljas för bebyggelse med hyreshus. På detta sätt skulle man enligt lagberedningen kunna tillgodose såväl bostadsbehovet som de fiskaliska intressena. Bostadstillgången skulle ökas genom att områden bebyggdes innan de kommit att tillhöra det egentliga stadsområdet och städernas fiskaliska intressen skulle komma att tillgodoses därigenom, att tomterna, då de sedermera såldes för hyreshusbebyggelse, betingade en högre köpeskilling, varigenom den uppkomna jordvärdestegringen komme att tillfalla samhället. Överhuvud taget tyckes man i förarbetena till denna lagstiftning icke tänkt sig möjligheten av, att tomträtt i någon större utsträckning skulle komma till användning för upplåtelse vare sig för större hyreshus eller industriella anläggningar. Genom att så emellertid blivit fallet, har tomträttsinstitutet kommit att användas för ett helt annat ändamål än det ursprungligen avsedda, vilket medfört, att allvarliga olägenheter uppstått. Det har sålunda förekommit, att industriföretag icke kunnat förlägga sin verksamhet till den för verksamheten i fråga mest lämpliga orten, beroende på att de kommunala myndigheterna vägrat upplåta mark för bebyggelse under annan form än tomträttens.

Att införa tomträtten såsom upplåtelseform för bebyggelse av större hyreshus måste anses i hög grad olyckligt. Det måste kraftigt understrykas, att byggnad och tomt höra ihop och böra ligga i samma ägares hand om de stora kapital, som erfordras för hyreshusens finansiering, skola kunna stimuleras att söka sig till fastighetsmarknaden. Den osäkerhetskänsla, som ett motsatt förhållande skapar ur såväl kredit- som förvaltningshänsyn, kan på intet sätt vara till gagn för en sund bostadsutveckling. Att öka fastigheternas livslängd är icke blott ett privatekonomiskt utan i ännu högre grad ett nationalekonomiskt önskemål. Endast den person, som med äganderätt disponerar sin tomt kan äga ett verkligt intresse av att genom underhåll och reparationer söka så långt möjligt är hålla fastigheten i dess ursprungliga skick och medelst ombyggnader komma den att motsvara de stigande standardfordringarna.

Erfarenheterna ha också visat, att bristerna i tomträttsinstitutet äro så uppenbara, att detsamma rönt ett utomordentligt ringa intresse från såväl kommunernas som allmänhetens sida. Med undantag för Stockholm, Göteborg och Malmö har — såvitt förbundet har sig bekant — intill 1945 i intet fall tomträtt kommit till användning för upplåtelse av mark för större hyreshus annat än i enstaka undantagsfall. Och även för egnahemsbebyggelse har tomträtten endast i ett 10-tal städer mera allmänt begagnats. De praktiska erfarenheterna under en så lång tidrymd som trettio år hava sålunda klart visat tomträttens ringa betydelse för hyreshusbebyggelsen. När nu tomträtten ånyo tagits upp till diskussion finnes det all anledning att erinra om dessa erfarenheter.

De villkor för tomträttsupplåtelse, som vid tiden för lagens tillkomst utformades, togo i första hand sikte på, såsom nämnts, tomträttens användning för upplåtelse av mark för egna hem. De kapitalbelopp, som härvid förutsattes skola komma att investeras i dessa byggnader, beräknades bliva jämförelsevis ringa, och överhuvud taget ifrågasattes icke, att några större intresse motsättningar skulle kunna uppstå. Det var därför en fullt naturlig åtgärd att, som skedde, till samhällena själva anförtro uppgiften att

utforma tomträttsvillkoren. Men när det nu gäller att upplåta mark med tomträtt för hyreshusbebyggelse är förhållandet ett helt annat. De avsevärda kapitalbelopp som här investerats framtvunga helt andra krav på villkorens utformning. Med hänsyn härtill måste lämpligheten av att varje kommun själv kan diktera sina villkor starkt ifrågasättas. Erfarenheten har också visat, att mycket skiftande villkor förekomma. På sina håll, varest kommunerna ägt övervägande delen av mark, lämplig för bebyggelse, har denna monopolställning inbjudit till missbruk. Tomträttsavtalet, som utformas helt och hållet av den ena parten, har stundom fått ett innehåll, som på ett betänkligt sätt binder tomträttshavaren i hans fastighetsförvaltning och pålägger honom ett tvång, som har mycket litet gemensamt med fritt näringsliv. I detta hänseende påpekas punkt 6 i det av Malmö stad tillämpade tomträttsavtalet, som har följande lydelse:

»Vid uthyrning av lägenhet inom byggnad å tomten ävensom, därest lägenhet upplåtes med bostadsrätt, vid sådan upplåtelse äger staden bestämma den hyra eller avgift, som får uttagas vid första uthyrning eller upplåtelse. Därefter äger tomträttshavaren icke utan stadens tillstånd uttaga hyra eller avgift med högre belopp eller beräknad efter andra grunder än staden godkänner.» (Kursiverat av förbundet).

Med andra ord, här är avsikten att skapa en lokal hyresreglering för all framtid.

Det framstår överhuvud såsom ett oeftergivligt villkor att tomträttsavtalens bestämmelser utformas på ett sådant sätt, att trygghet skapas för tomträttshavaren, vilket endast torde kunna ske genom att för hela landet gällande normalavtal komma till stånd. De risker en tomträttshavare måste taga äro större än för ägare av fastighet på fri grund. Det är för den skull nödvändigt, att tomträttshavaren lämnas frihet att förvalta sin fastighet på det för honom och hans insatta kapital mest betryggande sättet. Den utveckling av tomträttsinstitutet, som framträtt under de senaste åren, var helt främmande för dem, som på sin tid föreslogo införandet av denna upplåtelseform i Sverige, och de lagstiftande myndigheterna hava tidigare icke beretts tillfälle att taga ställning därtill.

Ehuru förbundet utgår ifrån att äganderätten till marken alltjämt måste anses vara den enda rationella grunden för en sund förvaltning av fastigheter, vare sig dessa äro avsedda att utgöra hyreshus eller att av ägaren användas för industri- eller affärsändamål, håller förbundet före, att en utredning icke vore ur vägen i syfte att bättre än hittills skett normera villkoren för tomträttsupplåtelse i de fall, då denna upplåtelseform såsom för egna hem och dylikt undantagsvis kan anses motiverad. Då det spörsmål, som här är i fråga, är av utomordentligt stor betydelse för de intressen förbundet representerar, utgår förbundet ifrån, att det blir representerat bland de sakkunniga, åt vilka en eventuell utredning kommer att anförtros.

Stockholm den 28 mars 1945.

Sveriges fastighetsägareförbund

I. FAGRAEUS.

C. A. G. Landgren.