

Nr 4.

Utlåtande i anledning av väckta motioner angående utredning av möjligheterna att använda å ofri grund belägna magasin och dylika byggnader såsom kreditobjekt m. m.

Andra lagutskottet har till behandling förehåft två inom riksdagen väckta, till lagutskott hänvisade motioner, nr 113 i första kammaren av herr *Persson, Ivar, m. fl.* och nr 132 i andra kammaren av herr *Johnsson* i Skoglösa *m. fl.*

I motionerna, vilka äro likalydande, har hemställts, »att riksdagen i skriftelse till Kungl. Maj:t måtte anhålla om utredning angående lagstiftning, dels för möjliggörande av att använda å ofri grund belägna magasin och dylika byggnader såsom kreditobjekt, dels om möjlighet att vinna förlängning av upplåtelseavtal om mark där nyss angivna byggnader äro uppförda och eventuellt att finna lämpliga former för en avveckling utan värdeförstörelse av den gemenskap som föreligger när marken och byggnaderna i dylika fall tillhöra olika ägare».

Beträffande de skäl som anförts till stöd för detta yrkande får utskottet hänvisa till motionerna.

I *lagen den 24 maj 1895 angående vad till fast egendom är att hänföra stadgas*, att fast egendom är jord å landet och i stad. Till jorden höra bland annat därå uppförda hus och andra byggnader. Har någon efter särskilt stadgande eller på annan emot envar gällande grund äganderätt till byggnad å annans mark blir emellertid byggnaden att anse såsom lös egendom. Byggnad å tomt som besväras av inskriven tomträtt må ej, ändå att byggnaden tillhör ägaren av den fasta egendomen, hänföras till denna.

Enligt *lagen den 12 maj 1917 om expropriation* må fastighet, som tillhör annan än kronan, tagas i anspråk genom expropriation om Konungen prövar det nödigt för vissa i lagen närmare angivna ändamål av i huvudsak allmän eller allmännyttig natur.

Nyttjanderättshavare har i vissa fall möjlighet att inlösa till honom upplåtet markområde enligt *lagen den 18 juni 1925 om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område (ensittarlagen)*. Enligt denna lag kan den, som med nyttjanderätt för brukande eller bostadsändamål innehar annan tillhörig mark samt därå äger boningshus som lämnar nöjaktig bostad åt honom och hans familj, bliva berättigad att under vissa förutsättningar tvångsvis tillösa sig marken. Ensittarlagen äger

dock ej tillämpning beträffande mark, som i sin helhet tillhör kronan, stad, köping eller municipalsamhälle, eller å mark som innehaves med tomträtt.

Beträffande *nyttjanderätt till fast egendom* gäller enligt *lagen* därom den 14 juni 1907 att avtal varigenom upplåtits nyttjanderätt till fastighet å landet ej är bindande utöver 50 år, dock att nyttjanderätt må upplåtas åt någon för livstid. För nyttjanderätt till jord i stad är maximitiden 25 år. Med stadsjord likställes fastighet i köping eller å annan ort, där den för städerna gällande ordningen för bebyggande skall iakttagas. Dessa maximitider äga icke tillämpning å upplåtelse, som sker från kronan. Särskilda bestämmelser om nyttjanderättstidens längd gälla vid upplåtelse av tomträtt.

I 2 kap. nyttjanderättslagen, som handlar om *arrende*, finnas i 49—69 §§ för vissa slag av arrenden, s. k. sociala arrenden, särbestämmelser av för arrendatorerna förmånlig art. Dessa särbestämmelser äro tillämpliga å upplåtelse på arrende av brukningsdel, som omfattar högst femtio hektar odlad jord, bland annat om brukningsdelen tillhör bolag, förening eller stiftelse. För små brukningsdelar finns dock visst undantag. Upplåtelse av socialt arrende för viss tid skall ske för minst fem år. Är kortare arrendetid avtalad, gäller upplåtelsen likväl för fem år. Vid utgången av arrende, som gäller för viss tid, äger arrendatorn rätt till nytt arrende för en tid av fem år; sådan rätt tillkommer arrendatorn vid utgången av vart femte år (optionsrätt). Rätten till nytt arrende (optionsrätten) förfaller dock, om arrendatorn påtagligen eftersatt sina förpliktelser enligt arrendeavtalet eller jordägaren avser, att han själv, hans make eller avkomling eller hans adoptivbarn eller dess avkomling skall bruka fastigheten, eller det på grund av särskilda förhållanden måste anses för jordägaren medföra påtagligt men, att arrendatorn kvarsitter å fastigheten. Särskilda bestämmelser gälla därest med avseende å nytt arrende endera parten vill påkalla ändring i arrendevillkoren, därvid skiljedomsförfarande kan komma till användning.

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 område, som är planlagt för bebyggande. Tomträtt kan upplåtas förutom av stad eller annan kommun och municipalsamhälle 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.

Till säkerhet för beståndet av tomträtt kan inskrivning av rätten sökas hos inskrivningsdomaren i orten. Inskrivning av tomträtten har samma ver-

kan som enligt lag i allmänhet gäller angående verkau av in-teckning för nyttjanderätt. Därjämte har den vissa andra rättspåföljder. Efter inskrivningen skall sålunda byggnad, stängsel och annan för stadigvarande bruk avsedd anläggning, som finnes å tomt, såsom tillbehör hänföras till tomt-rätten. Tomträtt, varför inskrivning är meddelad, kan vidare in-tecknas för fordran, vilket innebär att fordringsägaren erhåller panträtt i tomt-rätten jämte nyss anmärkta tillbehör. De närmare bestämmelserna om in-teckning i tomtträtt ha i tillämpliga delar utformats i överensstämmelse med reglerna om in-teckning i fast egendom. In-teckning till säkerhet för beståndet av andra rättigheter kan däremot icke ske.

Då den i upplåtelsen bestämda tiden för tomtträttsens 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 tomtträtthavaren uppfört å tomt, utan det har överlämnats åt kontra-henterna att själva i avtalen reglera detta. Lagen har över huvud taget inga andra normerande bestämmelser om tomtträttsavtalets innehåll än beträffande föremålet för upplåtelsen och tiden därför. Är enligt avtalet tomtägaren skyldig att gälda lösen för byggnader och dylikt och är in-teckning meddelad i tomt-rätten, må emellertid sådan lösen ej utgivas till tomtträtthavaren, utan lösenbeloppet skall nedsättas hos överexekutor. Denne har sedan att fördela beloppet mellan in-teckningshavarna och tomtträtthavaren.

Tomtträttsinstitutets syfte var enligt motiven till lagen att befordra stä-dernas bebyggande, underlätta ett ändamålsenligt ordnande av städernas bo-stads- och hyresförhållanden och åt det allmänna bevara den naturliga steg-ringen av tomtvärdet. Lagstiftaren har närmast tänkt sig tomt-rätten som en provisorisk upplåtelseform för egnahemsbebyggelse, företrädesvis i sam-hällenas ytterområden. Tomträtt har emellertid kommit att användas även för upplåtande av mark för hyreshus i inre stadsområden och för industri-bebyggelse.

Genom de i motionerna berörda instituten *förlagsin-teckning* och *in-teckning i jordbruksinventarier* kan en säkerhetsrätt stiftas i viss lös egendom. In-teckningen medför vid konkurs en förmånsrätt i förlagsegendomen eller inventarierna.

Enligt *förordningen den 19 april 1883 angående förlagsin-teckning* kan denna form av in-teckning begagnas av den som driver industriell rörelse av viss storlek. In-teckningen omfattar för rörelsen avsedda lösa inventarier och råvaror samt i rörelsen frambragta alster. Av förlagsin-teckning kan, under vissa närmare angivna villkor, jämväl den använda sig som driver hotell-, pensionat- eller restaurangrörelse ävensom den som driver apoteksrörelse.

Enligt *lagen den 3 juni 1932 om in-teckning i jordbruksinventarier* kan den som driver jordbruk utfästa, att hans för visst jordbruk avsedda lösa in-ventarier skola utgöra säkerhet för fordran.

Vid 1945 års riksdag behandlades två frågor av intresse i nu förevarande sammanhang.

I två likalydande motioner, nr 269 i första kammaren av herr Ström och nr 312 i andra kammaren av herr Sköldin m. fl., hemställdes om utredning rörande möjligheterna att genom lagändring förbättra tomträttsförfarandet som upplåtelseform beträffande kommunernas och statens markområden. Första lagutskottet yttrade i sitt utlåtande nr 46 över motionerna — efter att ha hänvisat till att upplåtelser av tomträtt skett även för andra ändamål än som ursprungligen synas ha avsetts — bland annat följande:

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 tomträtt 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 tomträttsinstitutet 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.

Utskottet hemställde, att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t hålla, att Kungl. Maj:t ville låta verkställa en förutsättningslös och allsidig utredning av tomträttslagstiftningen. Riksdagen biföll utskottets hemställan. Riksdagens skrivelse i anledning av beslutet har överlämnats till lagberedningen för att tagas i beaktande vid dess arbete för en revision av jordabalken.

Vid samma års riksdag väcktes två likalydande motioner, nr 76 i första kammaren av herr Elofsson, Gustaf, m. fl. och nr 106 i andra kammaren av herr Norup m. fl., angående lagstiftning om rätt i vissa fall för innehavare av en jordbrukets å ofri mark belägen förädlingsindustri att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område.

Andra lagutskottet, som behandlade motionerna, anförde i sitt över motionerna avgivna utlåtande nr 73 bland annat följande:

Såsom motionärerna framhållit torde det inom flera av jordbrukets förädlingsindustrier i icke obetydlig utsträckning förekomma, att anläggning som hör till industriföretaget uppförts å mark, tillhörig annan än anläggningens ägare. Det är anledning förmoda, att anläggningen i dylika fall uppförts för ganska lång tid sedan; numera torde företagaren sällan underlåta att iakttaga den försiktigheten att förskaffa sig äganderätt till marken, innan anläggningen kommer till stånd.

Starka skäl kunna sålunda enligt utskottets mening åberopas för en inlösningrätt av den art motionärerna föreslagit. Därest rätt till inlösen av mark, varå industrianläggning uppförts, anses böra införas, torde emellertid dylik rätt böra tillkomma icke blott de företag som avses i motionerna, nämligen jordbrukets förädlingsindustrier, utan även industriföretag i övrigt.

Med hänsyn till vad ovan anförts finner utskottet giltiga skäl föreligga för att en utredning rörande det nu behandlade spørsmålet kommer till stånd.

Vid utformning av en eventuell lagstiftning i förevarande ämne måste givetvis noga beaktas, att markägarens berättigade intressen icke åsidosättas samt att det ingrepp i äganderätten som lagstiftningen måste innebära icke göres mera vidsträckt än som kan anses oundgängligen påkallat. Att markägaren bör erhålla full ersättning för den mark som avstås är uppenbart. Det bör övervägas, huruvida lagstiftningens syfte kan tillgodoses genom att inlösningsrätten begränsas till sådana anläggningar som finnas uppförda vid en viss tidpunkt. Utan särskilda skäl torde lagstiftningen sålunda icke böra gälla jordupplåtelse som ske i framtiden. Tydligt måste för rätt till inlösen uppställas det villkoret, att anläggningen representerar ett icke obetydligt värde i förhållande till marken. Det torde även böra krävas, att anläggningen funnits uppförd under en icke alltför kort tid. Övervägas bör, om för rätt till inlösen böra uppställas villkor, som ha avseende å anläggningens betydelse ur allmän eller enskild synpunkt eller å anläggningens beskaffenhet i övrigt. Att den ifrågasatta inlösningsrätten bör omgärdas med restriktioner även i andra hänseenden än nu angivits är icke uteslutet.

Utskottet hemställde, att riksdagen måtte anhålla, att Kungl. Maj:t måtte föranstalta om utredning, huruvida och under vilka förutsättningar rätt bör tillerkännas innehavare av industrianläggning å ofri grund att inlösa den mark varå anläggningen är belägen samt för riksdagen framlägga det förslag, vartill utredningen kunde föranleda. I en vid utlåtandet fogad reservation av herr Holmbäck m. fl. yrkades, att motionerna icke måtte föranleda till någon riksdagens åtgärd. Riksdagen biföll utskottets hemställan och ärendet är föremål för beredning inom justitiedepartementet.

Utskottet. I nu förevarande motioner framhålles, att flera av jordbrukets sammanslutningar låtit uppföra dyrbara byggnader å mark vid järnvägsstationer, hamnar och liknande platser, oaktat marken, vartill äganderätt av olika anledningar icke kunnat förvärfvas, endast upplåtits genom kortfristiga nyttjanderättsavtal. Tämligen vanligt torde vara att jämväl industri- och handelsföretag låtit uppföra lagerlokaler och liknande byggnader å dylik ofri grund. Skäl kunna uppenbarligen åberopas för önskvärdheten av att, särskilt i de fall då byggnaderna äro av permanent natur och betingat avsevärda kostnader i uppförande, kunna använda dem som kreditobjekt.

Då motionärerna icke synas ifrågasätta, att genom lagändring vidga möjligheterna för byggnadens ägare att förvärva äganderätten till den mark varå byggnaden är uppförd, finner utskottet ej skäl ingå på berörda spørsmål. Såsom redogörelsen ovan visar är för övrigt frågan om införande av inlösningsrätt i vissa fall, likartade med de i motionerna åsyftade, föremål för beredning inom justitiedepartementet.

En förutsättning för byggnadernas utnyttjande i kreditsyfte i de fall, då äganderätt till mark, varå en byggnad är uppförd, ej kan förvärfvas, torde vara att garanti finnes för att byggnaden får kvarbliva å marken och nyttjas en viss bestämd tid av avsevärd längd eller i annat fall att skyldighet föreligger för markägaren att vid nyttjanderättstidens utgång inlösa byggnaden. Först

härigenom synes ett verkligt underlag för en kredit uppkomma. Då sålunda byggnad å mark, till vilken byggnadens ägare har en endast kortvarig nyttjanderätt, torde sakna större värde ur kreditsynpunkt, finnes icke anledning att till övervägande upptaga frågan om de former som skulle kunna tänkas för utnyttjande av dylik byggnad i creditsyfte.

Vad angår redan nu befintliga byggnader, som äro uppförda å mark till vilken byggnadens ägare ej har nyttjanderätt av den art att något nämnvärt kreditvärde finnes, erfordras för att det med motionerna avsedda syftet skall uppnås, att byggnadsägaren-nyttjanderättshavaren tillägges rätt att få nyttjanderättskontraktet förlängt eller att tvinga markägaren att inlösa byggnaderna. Införande av bestämmelser om dylik rätt skulle emellertid innebära att man genom lagstiftning rubbade ett redan bestående rättsförhållande och skulle sålunda vara ett avsteg från de inom civilrätten eljest gällande principerna. Skäl av social art för ett dylikt avsteg — som skett vid införandet 1943 av bestämmelserna om optionsrätt vid s. k. sociala arrenden — kunna uppenbarligen icke åberopas i förevarande fall. Fastmera torde den mark, varom här är fråga, i regel tillhöra kronan eller kommun, som i framtiden kan behöva taga marken i anspråk vid utvidgning av t. ex. hamn eller järnväg. I dessa fall tala ett allmänt intresse mot att till förmån för en nyttjanderättshavare men mot markägarens bestridande medgiva inskränkning i dennes dispositionsrätt till marken. Av nu anförda skäl torde det näppeligen kunna ifrågakomma att beträffande redan nu bestående nyttjanderättsupplåtelser genom lagstiftning giva nyttjanderätten en sådan vidgad innebörd, att en byggnad, uppförd å den med nyttjanderättsavtalet avsedda marken, bleve tjänlig som kreditunderlag.

Beträffande framdeles skeende nyttjanderättsupplåtelser av den art som åsyftas i motionerna — och de därmed likställda fallen, då fråga är om förlängning vid nyttjanderättstidens utgång av redan nu förefintliga nyttjanderättsupplåtelser — torde, åtminstone då fråga är om det allmänna tillhörig mark, som senare kan tänkas komma att behöva användas för något allmänt ändamål, av skäl som ovan antytts ej heller kunna ifrågakomma att genom lagstiftning tillägga nyttjanderättshavaren en rätt att mot markägarens bestridande ernå förlängning av nyttjanderättsavtalet. Ej heller torde det kunna ifrågasättas att i dylikt fall i lag upptaga en tvingande bestämmelse om skyldighet för markägaren att inlösa byggnaden.

I de fall åter, där markägaren själv medgiver att med nyttjanderättsupplåtelsen förenas villkor, som medföra att nyttjanderätten jämte byggnad å den med nyttjanderättsavtalet avsedda marken är ägnad att utgöra kreditunderlag, anser utskottet starka skäl tala för att möjlighet bör finnas för nyttjanderättshavaren att utnyttja detta kreditobjekt. I gällande lagstiftning finnes redan ett institut, som bereder dylik möjlighet, nämligen tomträttsinstitutet. Emellertid kan detta institut nu ej vinna tillämpning i alla de fall, då skäl kunna finnas för nyttjanderättshavaren att begagna nyttjanderätten för kreditändamål. Såsom av den ovan lämnade redogörelsen framgår

kan denna upplåtelseform nämligen komma till användning endast under förutsättning bland annat att upplåtelsen avser tomt inom område, som är planlagt för bebyggande, och att tomten äges av kronan, stad, kommun eller municipalsamhälle eller tillhör fideikommiss eller annan stiftelse. Om tomträttsinstitutet finge något vidgat tillämpningsområde, torde möjlighet kunna givas att i önskvärd utsträckning anlita sådana byggnader, varom nu är fråga, såsom kreditobjekt. Att införa något nytt institut synes ej behöfligt. Enligt utskottets mening finnes därför skäl att utreda i vilken utsträckning tomträtt bör kunna komma till användning även i andra fall än enligt gällande lag. Lämpligt synes tillika vara att i samband därmed till övervägande upptages frågan om reglering i lag av de spörsmål, som uppkomma i samband med tomträttens upphörande vid tomträttstidens utgång.

Som ovan anförts har en av 1945 års riksdag framställd begäran om en förutsättningslös och allsidig utredning av tomträttslagstiftningen överlämnats till lagberedningen för att tagas i beaktande vid dess arbete för en revision av jordabalken. Utskottet finner därför lämpligt att jämväl ifrågavarande motioner överlämnas till lagberedningen.

På grund av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,

att riksdagen i anledning av förevarande motioner måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla, att Kungl. Maj:t ville överlämna motionerna till lagberedningen för att tagas under övervägande vid fullgörandet av dess uppdrag att revidera jordabalken.

Stockholm den 23 februari 1949.

På andra lagutskottets vägnar:

DAVID NORMAN.

Vid detta ärendes behandling ha närvarit

från första kammaren: herrar Norman, Holmbäck, Wistrand*, Hallagård, Nils Elowsson, Uhlén, Nerman och Nils A. Larsson;

från andra kammaren: herrar Hellbacken, Jacobsson i Igelsbo, Holm, Stjärne, Andersson i Alfredshem, Levin*, Carlsson i Bakeröd och fru Ewerlöf.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.
