

Nr 451.

Av herrar Ewerlöf och Werner, i anledning av Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom m. m.

På senare år ha en del städer begagnat den enligt gällande lag rådande avtalsfriheten beträffande innehållet i tomträttsavtal till att vid upplåtelse av tomträtt föreskriva inskränkningar i tomträttshavarens rätt att upplåta hyresrätt eller annan nyttjanderätt. Det förekommer sålunda i tomträttskontrakt föreskrifter om att uthyrning får ske endast genom kommunal bostadsförmedling eller att högre hyra icke får uttagas än upplåtaren medger. Dylika föreskrifter äro bindande för varje innehavare av tomträtten.

I de av Svenska stadsförbundets tomträttskommitté år 1949 framlagda förslagen till normalkontrakt till tomträttsupplåtelser intogos emellertid icke några dylika föreskrifter. Denna ståndpunkt motiverades med att kommittén hyste den uppfattningen, att samhälleliga åtgärder för reglering av bostadsförhållanden i första hand borde tillkomma lagstiftningsvägen och i lika mån gälla fastigheter och tomträtter. Ur principiell synpunkt syntes det betänkligt att belasta tomträttskontrakten med bestämmelser, som åsyftade att reglera spörsmål, vilka uppenbarligen vore präglade av stundens förhållanden.

I lagberedningens promemoria angående huvudgrunderna för en reform av tomträttslagstiftningen framhölls, att intresset av att ändamålsenligt ordna bostads- och hyresförhållandena icke kunde begränsas till tomträttsinstitutet. Till förhindrande av hyresspekulation borde i stort sett samma medel komma till användning, vare sig tomtmarken upplåtits med tomträtt eller innehades under äganderätt.

Under remissbehandlingen av promemorian lämnades beredningens uttalande i denna del utan erinran av alla remissinstanser utom en, nämligen Malmö stads drätselkammare. Sedan frågan varit föremål för överläggningar med beredningens rådgivande nämnd samt representanter för Svenska stadsförbundet och vissa städer, upptog beredningen i 4 kap. 6 § av sitt förslag till lag angående ändring i nyttjanderättslagen ett stadgande av följande lydelse:

"Ej må i tomträttsupplåtelse upptagas villkor, varav tomträttens inträde eller bestånd skulle vara beroende, ej heller inskränkning ske i tomt-

rättshavarens rätt att överlåta tomträtten eller i denna upplåta panträtt, nyttjanderätt, servitut eller annan särskild rättighet.”

Till motivering av det föreslagna förbudet mot inskränkningar i tomt-rättshavarens förfoganderätt anförde lagberedningen i huvudsak följande. Huvudsyftet med reformen av tomträttsinstitutet vore att stärka förtroendet för tomträtten och därigenom öka dess användbarhet. Med denna utgångspunkt syntes det angeläget att i största möjliga utsträckning undvika åtgärder som innebure diskriminering av tomträtten i förhållande till äganderätten. Från principiell synpunkt föreläge icke andra skäl för det allmänna att ingripa med hyresreglerande åtgärder i fråga om tomt-rätt än beträffande fast egendom. I den mån hyreskontroll ansåges behöfelig, borde den därför komma till stånd genom lagstiftning som omfattade båda dessa kategorier. Mot inskränkningar i rätten att i tomträtt upplåta annan begränsad rättighet än nyttjanderätt kunde i huvudsak framställas samma invändningar.

I sitt den 23 december 1952 avgivna yttrande lämnade lagrådet lagberedningens förslag i denna del utan anmärkning.

Den 13 februari 1953 remitterade Kungl. Maj:t till lagrådet ett förslag till ändrad lydelse av förevarande paragraf. Detta förslag avviker i två hänseenden från lagberedningens förslag. Sålunda skall inskränkning i tomt-rättshavarens rätt att upplåta nyttjanderätt i tomträtten få ske med Kungl. Maj:ts medgivande. Vidare har förbudet mot inskränkning i rätten att upplåta annan särskild rättighet helt slopats.

Lagrådet avstyrkte i yttrande den 18 februari 1953 detta ändringsförslag. I propositionen nr 177 har emellertid Kungl. Maj:t vidhållit det-samma.

Enligt vår mening har lagberedningen anført tungt vägande skäl för sitt förslag att i tomt-rättsupplåtelse ej skall få göras inskränkning i tomt-rättshavarens rätt att i tomträtten upplåta nyttjanderätt eller annan särskild rättighet. Kungl. Maj:ts ändringsförslag på denna punkt innebär en betänkelig försvagning av tomträtten. Inskränkningar av ifrågavarande slag äro ägnade att väsentligt minska förtroendet för tomträtten såväl från byggnadsproducenternas som från kreditgivarnas sida. Vi kunna icke finna någon rimlig anledning till att hyresvärdar i hus på tomt-rättsmark i förevarande hänseende skola intaga en särställning i förhållande till hyresvärdar i hus på egen grund. De invändningar som lagrådet framställt mot Kungl. Maj:ts förslag förtjäna enligt vår mening i hög grad beaktande.

Med stöd av det anförda få vi hemställa,

att riksdagen ville besluta sådan ändring i det genom Kungl. Maj:ts proposition nr 177 framlagda förslaget till

lag angående ändring i lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom, att 4 kap. 6 § erhåller den lydelse som lagberedningen föreslagit.

Stockholm i april 1953.

K. G. Ewerlöf.

Osc. Werner.
