

## Nr 177.

*Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom m. m.; given Stockholms slott den 27 februari 1953.*

Under åberopande av bilagda i statsrådet och lagrådet förda protokoll vill Kungl. Maj:t härmed föreslå riksdagen att antaga härvid fogade förslag till

1) lag angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom;

2) lag angående tillägg till lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 25) om servitut;

3) lag angående ändrad lydelse av 36 § lagen den 22 juni 1920 (nr 474) med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m. m.;

4) lag om ändrad lydelse av 17 kap. 6 § handelsbalken;

5) lag om ändrad lydelse av 4 § lagen den 24 maj 1895 (nr 36 s. 1) angående vad till fast egendom är att hänföra;

6) lag angående tillägg till lagen den 30 september 1904 (nr 48 s. 1) om samäganderätt;

7) lag angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 27) om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt samt av fång till sådan rätt;

8) lag om inteckning i tomträtt och vattenfallsrätt;

9) lag om ändrad lydelse av lagen den 15 juni 1934 (nr 255) angående anteckning om innehav av fordringshandling på grund varav inteckning beviljats i fast egendom m. m.; och

10) lag om ändrad lydelse av 16 § förordningen den 16 juni 1875 (nr 42 s. 12) angående inteckning i fast egendom.

## GUSTAF ADOLF.

*Herman Zetterberg.*

**Propositionens huvudsakliga innehåll.**

De genom propositionen framlagda lagförslagen utgör resultatet av en av riksdagen begärd översyn av lagstiftningen om tomträtt. Huvudsyftet med reformen kan sägas vara att, med bevarande av de grundtankar på vilka tomträttsinstitutet vilar, i möjligaste mån stärka tomträttshavarens rättsliga ställning och därmed även tomträttens kreditvärde.

Enligt gällande lag skall tomträtt upplåtas på viss tid, minst 26 och högst 100 år. I förslaget har däremot tomträtten utformats som en på obestämd tid upplåten nyttjanderätt. Tomträttshavaren skall icke någonsin kunna uppsäga tomträttsavtalet. Däremot skall markägaren ha rätt att genom uppsägning bringa tomträtten att upphöra vid utgången av vissa på förhand bestämda tidsperioder, dock endast om det för honom är av vikt att marken användes för bebyggelse av annan art eller eljest på annat sätt än tidigare. Om ej längre tid avtalas, skall den första perioden omfatta 60 år och varje följande period 40 år. Den avgäld, som tomträttshavaren har att erlägga, skall under tomträttens bestånd kunna omregleras med hänsyn till inträdda ändringar i markvärdet. Omreglering skall, där ej längre tid avtalats, kunna påkallas vart tjugonde år. När tomträtten upphör på grund av uppsägning, skall markägaren vara skyldig att inlösa byggnader och annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten.

När upplåtelsen väsentligen avser annat ändamål än bostadsbebyggelse medger förslaget att avtal slutes om vissa avvikelser från de nu angivna reglerna om avgälds- och uppsägningsperiodernas längd och om markägarens lösenskyldighet.

Under det att tomträttens användningsområde för närvarande är inskränkt till tomtindelad mark, skall enligt förslaget alla slag av fastigheter i allmän ägo kunna vara föremål för tomträttsupplåtelse.

Även beträffande den inskrivningsrättsliga regleringen av tomträtten föreslås åtskilliga ändringar. Bl. a. skall skyldighet föreligga att söka inskrivning såväl av tomträttsupplåtelse som av senare fång till tomträtt. Vidare skall tomträtt kunna intecknas icke blott, såsom nu gäller, för fordran utan även för annan rättighet, t. ex. servitut.

Den nya lagstiftningen föreslås skola träda i kraft den 1 januari 1954. I princip skall de nya bestämmelserna emellertid icke gälla i fråga om äldre tomträtter.

## Förslag

till

## Lag

angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom.

Härigenom förordnas, dels att 1 kap. 1 § och 4 kap. lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom<sup>1</sup>) skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives, dels ock att till samma lag skall fogas ett nytt kapitel, betecknat 5 kap., av nedan angiven lydelse.

### 1 KAP.

#### 1 §.

Avtal, varigenom — — — för stad.

Avtal, varigenom upplåtes nyttjanderätt till fastighet i stad, vare, där fråga är om fastighet inom område, för vilket plan för bebyggande är gällande, eller om jord, som ligger utom sådant område men hör till tomt, ej bindande utöver tjugufem år från det avtalet slöts. Angår avtalet stadsjord, som ej hör till tomt, skall i fråga om tiden för nyttjanderättens bestånd tillämpas vad för fastighet å landet i allmänhet gäller.

Angående tiden för beståndet av nyttjanderätt, vilken upplåtits såsom tomträtt, gäller vad i 4 kap. stadgas.

### 4 KAP.

#### Om tomträtt.

#### 1 §.

Nyttjanderätt till fastighet under obestämd tid må för visst ändamål mot årlig avgäld i penningar upplåtas såsom tomträtt enligt vad i detta kapitel stadgas.

#### 2 §.

Tomträtt må upplåtas i fastighet, som tillhör kronan eller kommun eller eljest är i allmän ägo, så ock i fastighet, som tillhör stiftelse, om Konungen för särskilt fall finner skäligt medgiva det.

Ej må tomträtt upplåtas i andel eller område av fastighet eller i flera fastigheter gemensamt.

<sup>1</sup> Senaste lydelse av 4 kap., se SFS 1911:68 s. 1 och 1937:454.

## 3 §.

Avtal om upplåtelse av tomträtt skall upprättas skriftligen och med vittnen. I upplåtelsehandlingen skall uttryckligen angivas att upplåtelsen avser tomträtt.

I fråga om avtal varigenom tomträtt överlåtes äge vad i 1 kap. 2 § jordabalken är stadgat motsvarande tillämpning.

## 4 §.

I upplåtelsehandlingen skall angivas det ändamål för vilket upplåtelsen äger rum och det belopp varmed avgälden till dess annat bestämmes skall utgå. Handlingen skall tillika innehålla de närmare föreskrifter rörande fastighetens användning och bebyggelse samt de bestämmelser i övrigt som skola gälla i fråga om tomträtten.

Äro vid tiden för upplåtelsen i stadsplan eller eljest särskilda byggnadsbestämmelser meddelade rörande fastigheten, skola de, om ej annat avtalats, anses ingå i upplåtelsen.

## 5 §.

Tomträttsupplåtelse skall anses innefatta överlåtelse å tomträttshavaren av byggnad och annan egendom, som vid upplåtelsen enligt lag hör till fastigheten. Vill fastighetsägaren betinga sig ersättning för den överlättna egendomen, skall den bestämmas särskilt.

## 6 §.

Ej må i tomträttsupplåtelse upptagas villkor, varav tomträttens inträde eller bestånd skulle vara beroende, ej heller inskränkning ske i tomträttshavarens rätt att överlåta tomträtten eller i denna upplåta panträtt. Inskränkning i rätten att upplåta nyttjanderätt i tomträtten må ske allenast med Konungens medgivande.

## 7 §.

Har fastighetsägaren eller tomträttshavaren överskridit sin rätt eller åsidosatt sin skyldighet på grund av upplåtelsen, åligge honom att återställa vad som rubbats eller fullgöra vad som eftersatts samt ersätta skadan. Ej må i anledning av vad någondera sidan sålunda låtit komma sig till last upplåtelsen hävas.

## 8 §.

Är till säkerhet för beståndet av tomträtt inskrivning sökt eller meddelad, gälle om verkan därav vad i allmänhet är stadgat angående inteckning för nyttjanderätt till fast egendom.

Om inskrivning av fång till tomträtt, så ock om inteckning i sådan rätt är särskilt stadgat.

## 9 §.

Tomträtt må ej uppdelas på särskilda områden av den fastighet, i vilken den upplåtits.

Angående frågan vilken egendom som är tillbehör till tomträtt gälle, sedan inskrivning skett, de grunder som äro stadgade i fråga om tillbehör till fastighet.

## 10 §.

Avgälden skall utgå med oförändrat belopp under vissa tidsperioder, med rätt för såväl fastighetsägaren som tomträttshavaren att under näst sista året av varje period väcka talan angående omprövning av avgäldens belopp för nästföljande period. Sker det ej, skall avgälden under den perioden utgå med samma belopp som förut, där ej före den i första punkten angivna fristens utgång annat avtalats. Om ej längre tid överenskommes, utgör varje period tjugu år, den första räknad från upplåtelsen eller den senare dag som däri angivits.

Upplåtes tomträtt väsentligen för annat ändamål än bostadsbebyggelse, må därvid överenskommas kortare tidsperioder än i första stycket sägs, dock minst tio år.

## 11 §.

När omprövning enligt 10 § sker, skall avgälden fastställas på grundval av det värde marken då äger. Vid bedömande av markvärdet skall hänsyn tagas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som skola tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse.

## 12 §.

Utan hinder av vad i 10 § stadgas äge fastighetsägaren och tomträttshavaren överenskomma om sådan jämkning i avgäldens belopp, som påkallas av ändrade förhållanden rörande tomträttens utövning.

Kommer till följd av nya eller ändrade byggnadsbestämmelser eller av annan särskild omständighet, som icke är att hänföra till tomträttshavaren eller beror av denne, tomträttens värde att avsevärt minskas, äge tomträttshavaren påkalla därav föranledd jämkning i avgäldens belopp.

## 13 §.

Tomträttsavtal må ej uppsägas av tomträttshavaren.

## 14 §.

Genom uppsägning från fastighetsägarens sida må tomträtt bringas att upphöra allenast vid utgången av vissa tidsperioder. Om ej längre tid överenskommes, utgör den första perioden sextio år räknat från dagen för upplåtelsen eller den senare dag som däri angivits samt varje följande period fyrtio år från utgången av närmast föregående period.

Upplåtes tomträtt väsentligen för annat ändamål än bostadsbebyggelse, må därvid överenskommas kortare tidsperioder än i andra stycket sägs, dock minst tjugu år.

Ej må uppsägning ske, med mindre det är av vikt för ägaren att fastigheten användes för bebyggelse av annan art eller eljest på annat sätt än tidigare.

## 15 §.

Uppsägning av tomträttsavtal skall ske minst två år före periodens utgång, om ej längre tid överenskommits; dock må uppsägning icke i något fall ske tidigare än fem år före periodens utgång. Fastighetsägaren låte ock inom samma tid som gäller för uppsägningen anteckna denna i tomträttsprotokollet; sker det ej, vare uppsägningen utan verkan.

Uppsägning skall ske skriftligen; därvid böra skälen angivas. Angående sättet för uppsägning gälle i övrigt i tillämpliga delar vad i 2 kap. 38 § är stadgat.

## 16 §.

Anser tomträttshavaren att skäl för uppsägning ej föreligga, må han klandra uppsägningen. Talan därom skall väckas inom tre månader sedan uppsägningen antecknades i tomträttsprotokollet; försittes denna tid, vare rätt till talan förlorad.

## 17 §.

Skall på grund av uppsägning tomträtten upphöra, vare fastighetsägaren skyldig att lösa byggnad och annan egendom, som utgör tillbehör till tomträtten. Löseskillingen skall motsvara egendomens värde vid tomträttens upphörande, under antagande att tomträtten med samma ändamål och i övrigt oförändrade föreskrifter angående fastighetens användning och bebyggelse alltjämt skulle bestå.

Har efter uppsägningen å tomträtten nedlagts kostnad, som icke varit nödig, må därigenom uppkommen värdeökning icke tagas i beräkning vid löseskillingens bestämmande.

Upplåtes tomträtt väsentligen för annat ändamål än bostadsbebyggelse, må därvid överenskommas, att lösenskyldighet icke eller allenast i begränsad omfattning skall åligga fastighetsägaren.

## 18 §.

Då lösenskyldighet åligger fastighetsägaren, skall inom ett år sedan uppsägningen antecknades i tomträttsprotokollet eller, om uppsägningen klandrats, inom ett år sedan dom i målet vann laga kraft väckas talan om löseskillingens bestämmande, vid påföljd att eljest uppsägningen förfaller. Talan må väckas av såväl fastighetsägaren som tomträttshavaren.

Sedan genom dom som vunnit laga kraft löseskillingen blivit bestämd, skall den inom en månad nedsättas hos länsstyrelsen, dock ej i något fall tidigare än en månad före den dag till vilken uppsägning ägt rum. Sker det ej, äge på ansökan länsstyrelsen låta uttaga beloppet som om betalningsskyldighet ålagts genom domen.

Medel som nedsatts skola ofördröjligen insättas i bank för att där inestå mot ränta.

## 19 §.

När den genom uppsägningen bestämda tillträdesdagen är inne och i 18 § föreskriven nedsättning av löseskilling blivit fullgjord, upphör tomträtten med däri upplåtna rättigheter. Innan nedsättning skett, må utan tomträtts-havarens medgivande tillträde ej äga rum.

Har å den genom uppsägningen bestämda tillträdesdagen tomträtten från-trätts, men är löseskillingen då ännu icke nedsatt, åligge fastighetsägaren att till tomträtts-havaren gälda ränta efter sex procent om året från nämnda dag.

## 20 §.

Det nedsatta beloppet jämte därå upplupen ränta skall av länsstyrelsen utbetalas till den som är berättigad därtill; dock må ej utan fastighetsäga-rens medgivande utbetalning ske före tillträdesdagen. Ränta, som upplupit före tillträdesdagen, tillfalle fastighetsägaren.

Besväras tomträtten av sökt eller beviljad inteckning för fordran eller för rätt till avkomst eller annan förmån, äge stadgandena om fördelning hos överexekutor av köpeskilling för utmätningsvis såld fast egendom mot-svarande tillämpning. Har löseskillingen av rätten bestämts till högre be-lopp än tomträtts-havaren yrkat, och uppstår efter gäldande av de fordringar, som skola utgå ur densamma, överskott, som ej faller inom det yrkade beloppet, varde överskottet återställt till fastighetsägaren.

Sammanträde för fördelningen skall hållas så snart ske kan. Kallelse till sammanträdet skall genom länsstyrelsens försorg minst två veckor förut med posten sändas till tomträtts-havaren och kända innehavare av inteckning som avses i andra stycket samt, om innehavare av sådan inteckning är okänd, införas i allmänna tidningarna och tidning inom orten.

De med fördelningen förenade kostnaderna skola gäldas av fastighets-ägaren.

## 21 §.

Hava fastighetsägaren och tomträtts-havaren sedan tomträtten upplåtits slutit avtal om utvidgning eller inskränkning av det område tomträtten avser eller om ändring av ändamålet med tomträtten eller i de föreskrifter som eljest skola gälla angående tomträttens utövning eller i fråga varom enligt stadgande i 10, 12, 14, 15 och 17 §§ överenskommelse är tillåten, vare av-talet, med mindre det inskrivits, icke gällande mot inteckningshavare eller annan som har rättighet i tomträtten.

Angående avtal som avses i första stycket gälle i tillämpliga delar vad i detta kapitel är stadgat om upplåtelse av tomträtt.

## 22 §.

Överenskomma fastighetsägaren och tomträtts-havaren om tomträttens upphörande eller kommer tomträtten i fastighetsägarens hand eller övergår äganderätten till fastigheten å tomträtts-havaren och är tomträtten inskri-

ven, gälle dock tomträten till dess inskrivningen dödas. Ehuru inskrivningen dödates, svare fastighetsägaren för rättighet, som oberoende av inteckning var gällande i tomträten.

## 23 §.

Vill fastighetsägaren väcka talan som avses i 10 eller 18 § eller ur tomtträten söka betalning för avgäld och är tomträten överlåten å annan utan att nye tomträttshavaren sökt inskrivning av sitt fång, må utan hinder av överlåtelser talan riktas mot förre tomträttshavaren.

Vad nu sagts om väckande av talan gälle ock i fråga om uppsägning.

## 24 §.

Mål angående omprövning eller jämkning av avgäld, klander av uppsägning eller bestämmande av löseskillning upptages av expropriationsdomstol.

## 25 §.

Angående rättegången i mål som avses i 24 § gälle vad om expropriation i allmänhet är stadgat, i den mån det är tillämpligt. Rör tvisten fråga som kan inverka på inteckningshavares rätt, vare rätten ej bunden av parts yrkande eller medgivande.

I mål angående bestämmande av löseskillning vare fastighetsägaren pliktig att, i den mån ej annat föränledes av vad i 18 kap. 6 och 8 §§ rättegångsbalken stadgas, ersätta tomträttshavarens rättegångskostnad.

## 26 §.

När i mål angående omprövning eller jämkning av avgäld eller om klander av uppsägning stämning utfärdats eller dom meddelats eller rätten eljest skilt målet från sig, skall rätten ofördröjligen göra anmälan därom till inskrivningsdomaren.

Motsvarande anmälningsskyldighet åligger länsstyrelsen, då löseskillning som avses i 17 § blivit nedsatt.

## 27 §.

Vad i utskökningslagen, lagskökningslagen och konkurslagen är stadgat angående fast egendom och inteckning däri samt om fastighetsägaren tillkommande rätt till andel i sådan inteckning skall äga motsvarande tillämpning i fråga om tomträtt och inteckning däri; bestämmelserna i 82 § utskökningslagen samt 28, 32 och 39 §§ konkurslagen angående lagfart gälle även inskrivning av fång till tomträtt.

Vid expropriation eller annat sådant tvångsförvärf som avser tomträtt skall tomträten anses likställd med fast egendom.



## 5 KAP.

## Om vattenfallsrätt.

## 1 §.

Vattenfall, som äges av kronan, må med eller utan utmål av kronan tillhörig mark för viss tid upplåtas under vattenfallsrätt.

Vill kronan upplåta sådan rätt, skall vid lantmåteriförrättning, som efter vederbörligt förordnande hålles, det område upplåtelsen avser noggrant angivas, vattenfallet till sina gränser ovan och nedan samt utmål, där sådant upplåtes, till storlek, läge och gränser, och varde i enlighet härmed området utstakat och kartlagt.

## 2 §.

Vad i 4 kap. 3, 5, 8, 9 och 27 §§ är stadgat angående tomträtt skall äga motsvarande tillämpning i fråga om vattenfallsrätt.

I handling varigenom vattenfallsrätt upplåtes skall det område upplåtelsen avser angivas genom hänvisning till protokoll och karta vid lantmåteriförrättning som i 1 § sägs.

## 3 §.

Har, sedan vattenfallsrätt upplåtits, mellan kronan och nyttjanderättshavaren slutits avtal om utvidgning eller inskränkning av det område vattenfallsrätten avser eller om annan ändring i upplåtelsen eller om tillägg till densamma, vare avtalet, med mindre det inskrivits, icke gällande mot inteckningshavare eller annan som har rättighet i vattenfallsrätten.

Angående avtal som avses i första stycket gälle i tillämpliga delar vad i detta kapitel är stadgat om upplåtelse av vattenfallsrätt.

## 4 §.

Är, då område vartill vattenfallsrätt upplåtits återgår till ägaren, denne enligt avtalet pliktig att erlægga lösen för byggnad eller annat å området eller att gälda ersättning för mistning av nyttjanderätten, må, där vattenfallsrätten besväras av sökt eller beviljad inteckning för fordran eller för rätt till avkomst eller annan förmån, sådan lösen eller ersättning icke utgivas till nyttjanderättshavaren, utan skall beloppet nedsättas hos länsstyrelsen, som har att förfara på sätt i 4 kap. 18 § tredje stycket och 20 § är stadgat.

Menar inteckningshavare, som ej fått sin fordran till fullo täckt, att löseskillingen eller ersättningen icke blivit bestämd i enlighet med avtalet, äge han med fastighetsägaren tvista om löseskillingens eller ersättnings belopp.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1954. I fråga om tomträtt eller vattenfallsrätt som upplåtits före nämnda dag skall äldre lag fortfarande äga tillämpning, dock med iakttagande av vad nedan stadgas.

I fråga om tomträtt som upplåtits före lagens ikraftträdande må fastighetsägaren och tomträttshavaren överenskomma om sådan ändring i upplåtelsen, att denna bringas i överensstämmelse med nya lagen. Angående sådan överenskommelse gälla vad i 4 kap. 21 § nya lagen är föreskrivet. Sedan överenskommelsen blivit inskriven, äge nya lagen även i övrigt tillämpning i fråga om tomträten. Om ej senare begynnelse dag angivits i överenskommelsen, skall den första av de i 10 och 14 §§ nämnda kapitel avsedda perioderna räknas, den i 10 § från dagen för överenskommelsen och den i 14 § från dagen för tomträttens upplåtande.

Utan hinder av bestämmelserna i 4 kap. 6 och 11 §§ äldre lag må tomträtt eller vattenfallsrätt intecknas till säkerhet för nyttjanderätt, servitut eller annan särskild rättighet.

I stället för vad enligt äldre lydelsen av 4 kap. 7 § andra punkten samt 11 och 12 §§ är föreskrivet i fråga om anteckning i tomträttsprotokollet av ändring i eller tillägg till avtal varigenom tomträtt eller vattenfallsrätt upplåtits skall följande gälla:

Är före den dag då fråga om sådan anteckning förekommer inteckning sökt eller meddelad i tomträten eller vattenfallsrätten eller sökes samma dag inteckning för annat än fordran, må anteckning ej ske, med mindre inteckningshavaren medgivit åtgärden eller ock ändringen eller tillägget är väsentligen utan betydelse för dennes säkerhet. Vad nu sagts äge motsvarande tillämpning beträffande utmätning som verkstälts före den dag då frågan om anteckning förekommer.

Vad i 4 kap. 8 och 11 §§ äldre lag är stadgat om nedsättning hos överexekutor skall avse länsstyrelsen.

---

**F ö r s l a g**

till

**L a g**

**angående tillägg till lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 25) om servitut.**

Härigenom förordnas, att i lagen den 14 juni 1907 om servitut skall införas en ny paragraf, betecknad 9 §, av följande lydelse.

9 §.

Med servitut må även tomträtt eller vattenfallsrätt belastas. Till förmån för sådan rätt må ock servitut stiftas. I fråga om servitut som nu sagts gälla i tillämpliga delar vad i denna lag är stadgat om servitut i eller till förmån för fastighet.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1954.

---

**F ö r s l a g**

till

**L a g**

angående ändrad lydelse av 36 § lagen den 22 juni 1920 (nr 474) med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m. m.

Härigenom förordnas, att 36 § lagen den 22 juni 1920 med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m. m. skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives.

*(Gällande lydelse.)*

36 §.

Vad enligt denna lag gäller i fråga om fastighet skall äga motsvarande tillämpning beträffande tomträtt och vattenfallsrätt; dock att i sådan rätt ej må meddelas inteckning till säkerhet för rättighet till elektrisk kraft.

Vad här ----- sådan rätt

*(Föreslagen lydelse.)*

36 §.

Vad enligt denna lag gäller i fråga om fastighet skall äga motsvarande tillämpning beträffande tomträtt och vattenfallsrätt.

*Denna lag träder i kraft den 1 januari 1954.*

**Förslag**

till

**Lag****om ändrad lydelse av 17 kap. 6 § handelsbalken.**

Härigenom förordnas, att 17 kap. 6 § handelsbalken<sup>1</sup> skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives.

*(Gällande lydelse.)*

6 §.

Den, som ————— arrendatorn lämnat.

Därefter njute borgenär, som har inteckning i tomträtt eller vattenfallsrätt, förmånsrätt i tomträtten eller vattenfallsrätten med vad därtill hör från den dag inteckningen söktes. Finnas i tomträtten eller vattenfallsrätten flera inteckningar, njute den, som tidigare sökt inteckning, företräde och de, som sökt inteckning samma dag, lika rätt.

*(Föreslagen lydelse.)*

6 §.

Därefter njute borgenär, som har inteckning för fordran i tomträtt eller vattenfallsrätt, förmånsrätt i tomträtten eller vattenfallsrätten med vad därtill hör från den dag inteckningen söktes. Finnas i tomträtten eller vattenfallsrätten flera inteckningar, njute den, som tidigare sökt inteckning, företräde och de, som sökt inteckning samma dag, lika rätt. Den, som i tomträtt eller vattenfallsrätt har inteckning för rätt till avkomst eller annan förmån, äge för vad han enligt lag är berättigad att utbekomma ur tomträtten eller vattenfallsrätten samma förmånsrätt som inteckning för fordran medför; har utmätning av tomträtten eller vattenfallsrätten skett före eller å den dag inteckningen sökes, äge dock utmätningen företräde.

Enahanda förmånsrätt, ————— förmedlat lånet.

Har delägare ————— ej rum.

—————  
Denna lag träder i kraft den 1 januari 1954.

<sup>1</sup> Senaste lydelse, se SFS 1946: 777; jfr 1912: 219.

## Förslag

till

## Lag

**om ändrad lydelse av 4 § lagen den 24 maj 1895 (nr 36 s. 1) angående vad till fast egendom är att hänföra.**

Härigenom förordnas, att 4 § lagen den 24 maj 1895 angående vad till fast egendom är att hänföra<sup>1</sup> skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives.

*(Gällande lydelse.)*

*(Föreslagen lydelse.)*

4 §.

4 §.

Har någon efter särskilt stadgande eller på annan emot en var gällande grund äganderätt till byggnad eller annat, som, efter ty i 2 eller 3 § sägs, skulle till annans fasta egendom höra, då må det ej till den fasta egendomen räknas. Byggnad, stängsel eller annan för stadigvarande bruk avsedd anläggning å *tomt*, som besväras av inskriven tomträtt, eller å *område*, som besväras av inskriven vattenfallsrätt, eller å *jord*, som upplåtits under besittningsrätt för *oberänsad tid (åborätt)* enligt lagen om upplåtelse under åborätt av viss jord, må ej, ändå att byggnaden eller anläggningen tillhör ägaren av den fasta egendomen, hänföras till denna.

Har någon efter särskilt stadgande eller på annan emot en var gällande grund äganderätt till byggnad eller annat, som, efter ty i 2 eller 3 § sägs, skulle till annans fasta egendom höra, då må det ej till den fasta egendomen räknas. Byggnad, stängsel eller annan för stadigvarande bruk avsedd anläggning å *område*, som besväras av inskriven tomträtt eller vattenfallsrätt eller *innehaves* enligt lagen om upplåtelse under åborätt av viss jord, må ej, ändå att byggnaden eller anläggningen tillhör ägaren av den fasta egendomen, hänföras till denna.

För gruvsdrift — — — — — jord hänföras.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1954.

<sup>1</sup> Senaste lydelse, se SFS 1926:197.

## **Förslag**

till

## **Lag**

**angående tillägg till lagen den 30 september 1904 (nr 48 s. 1) om samäganderätt.**

Härigenom förordnas, att i lagen den 30 september 1904 om samäganderätt skall införas en ny paragraf, betecknad 20 §, av följande lydelse.

20 §.

Vad i denna lag är stadgat om samäganderätt till fastighet skall i tillämpliga delar gälla i fråga om tomträtt, som innehaves av två eller flera.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1954.

---

## Förslag

till

## Lag

**angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 27) om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt samt av fång till sådan rätt.**

Härigenom förordnas, *dels* att 1, 2, 4, 5 och 7 §§ lagen den 14 juni 1907 om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt samt av fång till sådan rätt skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives, *dels* att i 3 § samma lag ordet »tomten» skall utbytas mot »fastigheten», *dels* att i 6, 8 och 11 §§ i lagen ordet »rätten» skall ersättas med »inskrivningsdomaren», *dels* ock att lagen från och med 12 § till slutstadgandet skall erhålla den lydelse som angives i det följande.<sup>1</sup>

(Gällande lydelse.)

(Föreslagen lydelse.)

1 §.

1 §.

*Vill den, åt vilken tomträtt upplåtits, få rättigheten inskriven, göra därom ansökan hos den rätt varunder tomten lyder, och ingive den handling, vari rättigheten upplåtits. Rätten låte handlingen offentligen uppläsas och i tomträttsprotokollet införas.*

*Den som fått tomträtt till sig upplåten vare pliktig att hos inskrivningsdomaren vid den rätt, varunder fastigheten lyder, söka inskrivning av tomträtten.*

*Inskrivning skall sökas inom tid och vid påföljd som beträffande lagfart å fång till fast egendom är stadgad; dock skall, då upplåtaren åtkommit fastigheten genom fång som enligt lag skall lagfaras, tiden för sökande av inskrivning icke i något fall börja löpa innan lagfart sökts.*

*Företer ej sökanden upplåtelsehandling så upprättad och i övrigt så beskaffad, som lag föreskriver, varde ansöknigen avslagen.*

*Då inskrivning sökes, skall den handling, vari tomträtten upplåtits, uppvisas för inskrivningsdomaren; och låte denne införa handlingen i*

<sup>1</sup> Senaste lydelse, se beträffande rubriken SFS 1911:69 s. 3, beträffande 6 och 17 §§ 1920:428 samt beträffande 12 § 1930:112; jfr även 1936:224.



(Gällande lydelse.)

(Föreslagen lydelse.)

tomträttsprotokollet. Är *handlingen* ej så upprättad som lag föreskriver eller finnes *upplåtelsen* ej överensstämma med lag, varde ansökningen avslagen.

## 2 §.

Ej må inskrivning meddelas, där *tomten* är besvärad av sökt eller beviljad in-teckning eller kan jämlikt stadgandet i 11 kap. 2 § jordabalken i upplåtarens hand häfta för fordran eller rättighet, ej heller där utmätning av *tomten* skett och ej visas hava upphört att gälla; dock att hinder för inskrivning ej möter därav, att till annan tomt inom område, var-till *tomten* hör, tomträtt upplåtits och blivit inskriven.

## 2 §.

Ej må inskrivning meddelas, där *fastigheten* är besvärad av sökt eller beviljad in-teckning eller kan jämlikt stadgandet i 11 kap. 2 § jordabalken i upplåtarens hand häfta för fordran eller rättighet, ej heller där utmätning av *fastigheten* skett och ej visas hava upphört att gälla.

## 4 §.

Den, som söker inskrivning av tomträtt, vare pliktig att visa *tomtens läge enligt den för området upprättade planen* samt tomtens ytinnehåll och längden av dess särskilda sidor. Visas det ej, när inskrivningen sökes, vare ansökningen vilande, till dess sökanden fullgjort vad i sådant avseende åligger honom.

## 4 §.

Den som söker inskrivning av tomträtt vare, där *upplåtelsen avser tomt*, pliktig att visa i vilket kvarter och vid vilka gator *tomten* är belägen samt tomtens ytinnehåll och längden av dess särskilda sidor. Visas det ej, när inskrivningen sökes, vare ansökningen vilande, till dess sökanden fullgjort vad i sådant avseende åligger honom.

## 5 §.

Vill ny tomträttshavare få sitt fång inskrivet, ingive till rätten handlingar, som visa, att tomträtten till honom övergått från den, till vilken tomträtten upplåtits, eller, där senare tomträttshavare fått sitt fång inskrivet, från denne; och låte rätten handlingarna i nödiga delar offentligen uppläsas och i tomträttsprotokollet införas.

## 5 §.

Angående skyldighet för ny tomträttshavare att söka inskrivning av fång, varigenom tomträtten övergått å honom, skall vad om lagfart å fång till fast egendom är stadgat äga motsvarande tillämpning; dock skall tiden för sökande av inskrivning icke i något fall börja löpa innan inskrivning av tomträtten sökts.

(Gällande lydelse.)

(Föreslagen lydelse.)

*Den som söker inskrivning skall för inskrivningsdomaren uppvisa sin fångeshandling ävensom de övriga handlingar som äro erforderliga till styrkande av fångets laglighet; och låte inskrivningsdomaren handlingarna i nödiga delar införas i tomträttsprotokollet. Sökes inskrivning för dödsbo med avseende å tomträtt, som innehafts av den döde, företes inregistrerad bouppteckning efter honom.*

## 7 §.

Är, då ansökning göres om inskrivning, som i 5 § sägs, inskrivning av tomträtten sökt men frågan därom vilande, må ansökningen ej bifallas förr än inskrivningen blivit beviljad. *Lag samma vare, där inskrivning av föregående tomträttshavares fång är sökt men frågan därom förklarats vilande.*

## 7 §.

Är, då ansökning göres om inskrivning som i 5 § sägs, inskrivning av tomträtten sökt men frågan därom förklarad vilande, må ansökningen ej bifallas förrän inskrivningen blivit beviljad. *Är förre tomträttshavaren annan än den till vilken tomträtten upplåtits, må ansökningen ej beviljas innan det tidigare fånget blivit inskrivet. För inskrivning av fång, som skett genom expropriation eller annat sådant tvångsförvärv, erfordras dock ej att föregående fång är inskrivet.*

## 12 §.

Då inskrivning är beviljad, utfärde rätten därom bevis. I detta bevis skall anmärkas *tomtens läge och storlek*, dagen då tomträtten upplåts, *den tid för vilken tomträtten är upplåten* samt, där inskrivningen avser fång till tomträtt, dagen då inskrivning av tomträtten meddelades. Förekommer villkor, som inskränker tomträttshavarens rätt att *tomträtten* överlåta eller *med inteckning belasta*, eller är tomträttshavarens behörighet sålunda inskränkt genom annans

## 12 §.

Då inskrivning är beviljad, utfärde *inskrivningsdomaren* därom bevis. I detta bevis skall anmärkas dagen då tomträtten upplåts samt, där inskrivningen avser fång till tomträtt, dagen då inskrivning av tomträtten meddelades. *I fall som avses i 4 § skall tomtens läge och storlek antecknas i beviset.* Förekommer i fråga om *fång till tomträtt* villkor, som inskränker tomträttshavarens rätt att överlåta eller *inteckna tomträtten*, eller är tomträttshavarens behörighet

(Gällande lydelse.)

(Föreslagen lydelse.)

på testamente grundade rätt att nyttja tomten, varde det ock anmärkt.

i sådant avseende inskränkt genom annans på testamente grundade rätt att nyttja fastigheten, varde det ock anmärkt.

## 13 §.

*Ansökan om inskrivning av avtal, som avses i 4 kap. 21 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom, göres av fastighetsägaren eller tomträttshavaren; och skall därvid vad i 1 § tredje stycket är stadgat äga motsvarande tillämpning.*

*Är inteckning förut sökt eller meddelad i tomträten eller sökes samma dag inteckning för annat än fordran, må inskrivning ej beviljas, med mindre inteckningshavaren medgivit åtgärden eller avtalet är väsentligen utan betydelse för dennes säkerhet. Vad nu sagts äge motsvarande tillämpning beträffande utmätning som verkställts före den dag inskrivningen sökes.*

## 14 §.

*Då till inskrivningsdomaren inkommit anmälan, som avses i 4 kap. 26 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom, skall anteckning därom å nästa inskrivningsdag göras i tomträttsprotokollet.*

*Visas, att uppsägning, som antecknats i tomträttsprotokollet, återgått på grund av överenskommelse eller enligt 18 § samma kapitel eljest förfallit, skall ock anteckning därom ske på sätt nyss sagts.*

## 13 §.

*Visar tomtägaren, att den tid, för vilken tomträten upplåtits, gått till*

## 15 §.

*Framgår av anteckningar, som införts i tomträttsprotokollet, eller upp-*

(Gällande lydelse.)

(Föreslagen lydelse.)

ända eller att tomträtten *eljest* upphört att gälla, *varde* det i tomträttsprotokollet *anmärkt*.

Skall efter överenskommelse mellan tomtägaren och tomträtthavaren tomträtten upphöra innan därför avtalad tid gått till ända, må ej anmärkning, som nyss sagts, ske, med mindre tomträtten är fri från inteckning.

lyses *eljest*, att tomträtten enligt 4 kap. 19 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom upphört att gälla, skall det *anmärkas* i tomträttsprotokollet.

Sökes på grund av förhållande, som avses i 22 § samma kapitel, att inskrivningen av tomträtten skall dödas, må ansökningsen ej beviljas, med mindre tomträtten är fri från inteckning.

## 14 §.

Har beslut, varigenom *underrätt* avslagit ansökan om inskrivning, som i 1 § avses, *blivit* till följd av besvär ändrat av *högre rätt*, vare sökanden pliktig att i stad inom tre månader och å landet sist å det ting, som infaller näst efter tre månader, från det utslaget om ändringen vunnit laga kraft, det hos *underrätten* förete, vid äventyr att i annat fall inskrivning, som på grund av utslaget beviljas, gäller så som vore den sökt å den dag, utslaget vid *underrätten* företes.

## 17 §.

Vad här ovan i 1—3 samt 5—16 §§ är stadgat angående tomträtt skall, med undantag av bestämmelsen i 6 § andra stycket första punkten, äga motsvarande tillämpning i fråga om vattenfallsrätt. Den, som söker inskrivning av sådan rätt, vare pliktig att vid påföljd, som i 4 § sägs, ingiva protokoll vid lantmäteriförrättning, vartill upplåtelsehandlingen hänvisar, jämte styrkt kopia av den därvid upprättade karta.

(Jfr 12 § här ovan.)

## 16 §.

Har beslut, varigenom *inskrivningsdomare* avslagit ansökan om inskrivning av tomträtt, till följd av besvär *blivit* ändrat, vare sökanden pliktig att inom tre månader från det beslutet om ändringen vann laga kraft förete *detsamma* hos *inskrivningsdomaren*, vid äventyr att i annat fall *ansökningsen* om inskrivning skall anses gjord först å den dag beslutet företes för *inskrivningsdomaren*.

## 17 §.

Vad här ovan i 1—3, 5—13 och 16 §§ är stadgat angående tomträtt skall, med undantag av bestämmelsen i 6 § andra stycket första punkten, äga motsvarande tillämpning i fråga om vattenfallsrätt. Den, som söker inskrivning av sådan rätt vare pliktig att, vid påföljd som i 4 § sägs, ingiva protokoll vid lantmäteriförrättning, vartill upplåtelsehandlingen hänvisar, jämte styrkt kopia av den därvid upprättade kartan. I bevis om inskrivning av vattenfallsrätt skall utöver vad i 12 § sägs anmärkas den tid för vilken vattenfallsrätten är upp-

(Gällande lydelse.)

(Föreslagen lydelse.)

låten ävensom upplåtelsevillkor, som inskränker nyttjanderättshavarens rätt att överlåta eller inteckna vattenfallsrätten.

(Se 13 § här ovan.)

Visar fastighetsägaren, att den tid, för vilken vattenfallsrätten upplåtits, gått till ända eller att rättigheten eljest upphört, varde det anmärkt i tomträttsprotokollet. Skall efter överenskommelse mellan fastighetsägaren och nyttjanderättshavaren vattenfallsrätten upphöra innan därför avtalad tid gått till ända, må ej sådan anmärkning ske, med mindre vattenfallsrätten är fri från inteckning.

## 16 §.

Vid rätten skall i överensstämmelse med tomträttsprotokollet föras bok så inrättad, att därav lätteligen kan ses: varje tomträtt, i fråga om vilken inskrivning blivit sökt, tiden då det skett, sökandens namn, fånget, där ansökningen avser sådan inskrivning, samt sådan inskränkning i tomträttshavarens rätt, varom i 12 § förmäles, så ock tiden då inskrivning blivit beviljad eller avslagen eller ock ansökan om inskrivning förklarats vilande eller därefter åter hos rätten anmäls. Då ändring eller tillägg till tomträttsavtalet antecknats i protokollet eller anteckning däri skett enligt 10, 11 eller 13 §, varde ock det i boken anmärkt.

De närmare föreskrifterna om bokens förande meddelas av Konungen.

## 18 §.

Vid rätten skall i överensstämmelse med tomträttsprotokollet föras bok enligt de närmare bestämmelser som meddelas av Konungen.

Då ansökan om inskrivning av tomträtt eller vattenfallsrätt beviljats eller förklarats vilande eller i tomträttsprotokollet anmärkts att tomträtt eller vattenfallsrätt upphört, så ock då inskrivning av tomträtt dödsats, skall anteckning göras jämväl i fastighets- eller inteckningsboken.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1954.

I fråga om tomträtt eller vatten-

*(Gällande lydelse.)**(Föreslagen lydelse.)*

fallsrätt vara, enligt vad i övergångsbestämmelserna till lagen den angående ändring i lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom är stadgat, 4 kap. sistnämnda lag skall äga tillämpning i sin äldre lydelse skall även beträffande inskrivningsåtgärd, som ifrågakommer efter nya lagens ikraftträdande, äldre lag gälla.

Angående inskrivning av sådan överenskommelse, som avses i nämnda övergångsbestämmelser, skall nya lagen tillämpas. Innan överenskommelsen må inskrivas skall inskrivning hava skett såväl av tomträtten som, om tomträtten från förste innehavaren övergått å annan, av siste innehavarens fång.

---

**F ö r s l a g**  
till  
**L a g**  
om inteckning i tomträtt och vattenfallsrätt.

Härigenom förordnas som följer.

1 §.

Bestämmelserna i förordningen den 16 juni 1875 angående inteckning i fast egendom äge, såvitt de ej strida mot vad här nedan stadgas, motsvarande tillämpning i fråga om inteckning i tomträtt.

Därvid skall vad i nämnda förordning är stadgat om lagfart avse inskrivning av tomträtt eller av fång till sådan rätt samt vad där sägs om lagfartsprotokoll och inteckningsprotokoll avse tomträttsprotokoll.

2 §.

Ej må inteckning meddelas i flera tomträtter gemensamt eller, där tomt-rätt tillhör flera, i enderas andel däri.

Panträtt, som genom inteckning i tomträtt vinnes, må ej särskilt göras gällande i andel av tomträtten.

Inteckning för fordran må meddelas allenast för visst belopp i penningar.

3 §.

Ej må inteckning i tomträtt beviljas med mindre tomträtten blivit inskriven och, om tomträtten från förste innehavaren övergått å annan, den som medgivit inteckning eller upplåtit rättighet, för vilken inteckning sökes, fått sitt fång inskrivet.

4 §.

I inteckningsförordningen meddelad föreskrift, som grundar sig å bestämmelserna i 11 kap. 2 § jordbalken om viss företrädesrätt för ogulden köpeskilling, skall ej iakttagas. Vad i nämnda förordning är stadgat om tillämpning även beträffande nyttjanderätt eller annan rättighet i fast egendom av sagda företrädesrätt skall ej heller lända till efterrättelse.

I stället för de i 53 § andra stycket och 58 § 4 mom. andra stycket inteckningsförordningen upptagna stadgandena därom att rättighetshavare, som försummat att söka inteckning inom den i 11 kap. 2 § jordabalken föreskrivna tiden, i visst fall förverkat sin rätt till skadestånd av upplåtaren, skall gälla, att rätten till skadestånd är förverkad, om rättighetshavaren på grund av underlåtenhet att söka inteckning för rättigheten fått vika för annan.

## 5 §.

Upplyses, då fråga är om inteckning i tomträtt för fordran, att tomträthen eller andel däri tagits i mät före den dag inteckningen söktes eller ock samma dag ansökningen gjordes och visas ej att utmätningen upphört att gälla, skall ansökningen avslås.

## 6 §.

Utmätes tomträthen, äge nyttjanderätt, rätt till avkomst eller annan förman eller till servitut eller till elektrisk kraft, för vilken inteckning söktes före eller å den dag utmätningen skedde, företråde framför utmätningsökandens fordran, där ej denna skall ur tomträthen utgå med bättre förmanrätt än utmätning medför.

## 7 §.

Vad i denna lag är stadgat om inteckning i tomträtt skall avse även vattenfallsrätt; dock äge föreskrifterna i 4 § andra stycket inteckningsförordningen icke tillämpning.

## 8 §.

Vid rätten skall i överensstämmelse med tomträttsprotokollet föras bok enligt de närmare bestämmelser som meddelas av Konungen.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1954.

Genom lagen upphäves lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 31) om inteckning i tomträtt och vattenfallsrätt.

---



## F ö r s l a g

till

## L a g

om ändrad lydelse av lagen den 15 juni 1934 (nr 255) angående anteckning om innehav av fordringshandling på grund varav inteckning beviljats i fast egendom m. m.

Härigenom förordnas, att lagen den 15 juni 1934 angående anteckning om innehav av fordringshandling på grund varav inteckning beviljats i fast egendom m. m.<sup>1</sup> skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives.

Vill någon — — — vederbörlig fastighetsbok.

Uppvisande varom — — — egendomen ligger.

Anmäler den, — — — fastighetsbok anmärkt.

Vad sålunda stadgats angående inteckning i fast egendom skall äga motsvarande tillämpning i fråga om inteckning i tomträtt eller vattenfallsrätt, med iakttagande att vad ovan sagts om inteckningsprotokoll och fastighetsbok skall avse tomträttsprotokoll och tomträttsbok eller vattenfallsrättsbok.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1954.

---

---

<sup>1</sup> Senaste lydelse, se SFS 1939:121.

**Förslag**

till

**Lag**

**om ändrad lydelse av 16 § förordningen den 16 juni 1875 (nr 42 s. 12)  
angående inteckning i fast egendom.**

Härigenom förordnas, att 16 § förordningen den 16 juni 1875 angående inteckning i fast egendom<sup>1</sup> skall erhålla följande ändrade lydelse.

## 16 §.

Kanal eller — — — lag belastas.

Ej heller må inteckning meddelas i fastighet, som besväras av inskriven tomträtt eller vattenfallsrätt.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1954.

---

---

<sup>1</sup> Senaste lydelse, se SFS 1917:190.

*Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Regenten i statsrådet å Stockholms slott den 10 oktober 1952.*

### N ä r v a r a n d e :

Statsministern ERLANDER, ministern för utrikes ärendena UNDÉN, statsråden ZETTERBERG, TORSTEN NILSSON, STRÄNG, ERICSSON, LINGMAN, HAMMARSKJÖLD, NORUP, PERSSON, HJALMAR NILSON, LINDELL, NORDENSTAM.

Efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter anmäler chefen för justitiedepartementet, statsrådet Zetterberg, lagberedningens betänkande den 27 september 1952 med *förslag till ny lagstiftning om tomträtt m. m.* (SOU 1952: 28), i vilket betänkande sammanförts av motiv åtföljda förslag till

- 1) lag angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom;
- 2) lag angående tillägg till lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 25) om servitut;
- 3) lag angående ändrad lydelse av 36 § lagen den 22 juni 1920 (nr 474) med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m. m.;
- 4) lag om ändrad lydelse av 17 kap. 6 § handelsbalken;
- 5) lag om ändrad lydelse av 4 § lagen den 24 maj 1895 (nr 36 s. 1) angående vad till fast egendom är att hänföra;
- 6) lag angående tillägg till lagen den 30 september 1904 (nr 48 s. 1) om samäganderätt;
- 7) lag angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 27) om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt samt av fång till sådan rätt;
- 8) lag om inteckning i tomträtt och vattenfallsrätt;
- 9) lag om ändrad lydelse av lagen den 15 juni 1934 (nr 255) angående anteckning om innehav av fordringshandling på grund varav inteckning beviljats i fast egendom m. m.; och
- 10) lag om ändrad lydelse av 16 § förordningen den 16 juni 1875 (nr 42 s. 12) angående inteckning i fast egendom.

Föredraganden hemställer, att lagrådets utlåtande över de av lagberedningen utarbetade lagförslagen måtte för det i § 87 regeringsformen omförmälda ändamålet inhämtas genom utdrag av protokollet.

Denna av statsrådets övriga ledamöter biträdda hemställan bifaller Hans Kungl. Höghet Regenten.

Ur protokollet:

*Olle Lundberg.*

---

*Utdrag av protokollet, hållet i Kungl. Maj:ts lagråd den 23 december 1952.*

N ä r v a r a n d e:

justitieråden NISSEN,  
HELLQUIST,  
KARLGREN,  
regeringsrådet ECKERBERG.

Enligt lagrådet den 13 oktober 1952 tillhandakommet utdrag av protokoll över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Regenten i statsrådet den 10 oktober 1952, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skulle för det i § 87 regeringsformen omförmälda ändamålet inhämtas över upprättade förslag till

1) lag angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom;

2) lag angående tillägg till lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 25) om servitut;

3) lag angående ändrad lydelse av 36 § lagen den 22 juni 1920 (nr 474) med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m. m.;

4) lag om ändrad lydelse av 17 kap. 6 § handelsbalken;

5) lag om ändrad lydelse av 4 § lagen den 24 maj 1895 (nr 36 s. 1) angående vad till fast egendom är att hänföra;

6) lag angående tillägg till lagen den 30 september 1904 (nr 48 s. 1) om samäganderätt;

7) lag angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 27) om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt samt av fång till sådan rätt;

8) lag om inteckning i tomträtt och vattenfallsrätt;

9) lag om ändrad lydelse av lagen den 15 juni 1934 (nr 255) angående anteckning om innehav av fordringshandling på grund varav inteckning beviljats i fast egendom m. m.; och

10) lag om ändrad lydelse av 16 § förordningen den 16 juni 1875 (nr 42 s. 12) angående inteckning i fast egendom.

Förslagen, som finnas bilagda detta protokoll, hade inför lagrådet föredragits av hovrättsassessorn Torkel Nordström.

Förslagen föranledde följande yttranden.

*Lagrådet:*

De remitterade förslagen åsyfta att giva den år 1907 i lagstiftningen införda tomträtten en utformning som motsvarar de fordringar vilka numera,

under ändrade förhållanden, kunna ställas på densamma. Denna form för upplåtelse av mark har, delvis på äganderättens bekostnad, erhållit en avsevärt större ekonomisk och social betydelse än man vid dess införande torde ha räknat med, och förutsättningar finnas otvivelaktigt för en fortsatt utveckling i samma riktning. Denna utveckling bör få lagstiftningens stöd. Ur samhällelig synpunkt är det angeläget att tomträttens värde i kredithänseende stärkes och befestes; i själva verket torde en av den nuvarande lagstiftningens mera framträdande brister ligga däri att den icke tillräckligt tillgodoser behovet av tomträttens användning som belåningsobjekt. Uppgiften att förstärka tomträtten och därmed öka dess kreditvärde utan att rubba kommunernas möjlighet att på ett ändamålsenligt sätt disponera sin mark och tillgodogöra sig markvärdestegring erbjuder uppenbarligen betydande svårigheter. De föreliggande förslagen anvisa en lösning av härmed sammanhängande spörsmål, vilken synes vara i allt väsentligt väl ägnad att åstadkomma den avsedda förbättringen av tomträtten. De erinringar som i det följande göras rikta sig icke mot förslagens grundläggande bestämmelser utan avse, där de ej äro av huvudsakligen redaktionell natur, allenast sådana modifikationer i mera speciella hänseenden, som ha syntts lagrådet erforderliga eller önskvärda.

### Förslaget till lag angående ändring i nyttjanderättslagen.

#### 4 KAP.

##### 1 §.

#### *Justitierådet Karlgren och regeringsrådet Eckerberg:*

Genom att tomträtten betecknas såsom nyttjanderätt till fastighet »under obestämd tid» synes ej adekvat uttryck givas för vad tomträtten enligt förslaget innebär. Närmast föra de citerade orden tanken på en nyttjanderätt som gäller blott tills vidare, i det att vardera kontrahenten — eller åtminstone endera — har rätt att när som helst genom uppsägning bringa avtalet, omedelbart eller efter utgången av viss tidsfrist, till upphörande. Hänvisas må härutinnan till 3 kap. 5 § första stycket första punkten nyttjanderättslagen, som avser det fall att hyrestiden i ett hyresavtal ej är bestämd; enligt motiven till detta stadgande följer i sådant fall av avtalets natur, vid frånvaro av i lag påbjuden minimitid för hyra, att envar av kontrahenterna när som helst må uppsäga avtalet (jfr ock sista stycket i paragrafen ävensom 6 § samma kapitel). Den i förslaget reglerade tomträtten är emellertid av annan beskaffenhet. Tomträttshavaren saknar all uppsägningsrätt. Från hans synpunkt sett är avtalet ett avtal för all framtid, ett »evighetsavtal». Och vad fastighetsägaren beträffar saknar denne uppsägningsrätt under en viss första tidsperiod, i brist på annan överenskommelse sextio år. Under denna bestämda tid är avtalet således ovillkorligt bindande för bägge kontrahenterna. Ej heller i övrigt har fastig-

hetsägaren rätt att uppsäga avtalet annat än under särskilda i lagen angivna betingelser. Även för hans vidkommande är följaktligen avtalet i princip bindande för obegränsad tid eller allt framgent. Att med hänsyn till sagda inskränkta uppsägningsrätt å fastighetsägarens sida — som föreligger även om avtalet självt icke upptager något förbehåll därom — beskriva tomträtten såsom upplåten för obestämd tid och sålunda understryka villkorligheten eller den eventuella ovaraktigheten av dess fortbestånd torde vara mindre väl förenligt med de föreslagna lagreglernas anda.

På grund av vad nu anförts synes det vara att förorda, att orden »under obestämd tid» utbytas mot ett annat uttryck, exempelvis »under obegränsad tid». Detta eller motsvarande uttryck förekommer ock flerstädes i betänkandet (s. 41, 46, 61, 73).

#### *Justitierådet Karlgren:*

Enligt förslaget gäller som ovillkorlig förutsättning för att en nyttjanderätt skall hänföras till tomträtt, att upplåtelsen sker mot vederlag. Någon reell innebörd behöver emellertid detta krav icke ha. Såsom i motiven framhålles sättes vederlaget ibland i praxis så lågt, att det icke har någon egentlig ekonomisk betydelse, och detta kan naturligen inträffa även i framtiden. Det till stöd för bestämmelsen i betänkandet (s. 73) anförda argumentet, att när tomträtten »konstrueras som en i princip ständig nyttjanderätt» det vore av vikt, att tomträttshavaren genom att erlægga avgäld med regelbundet återkommande mellanrum »erkänner» fastighetsägarens rätt till marken, synes ej ha någon saklig tyngd. Orden »mot årlig avgäld i penningar» torde förty böra utgå. Beaktas denna hemställan, föranledas därav vissa formella jämkningar annorstädes i förslaget.

#### 3 §.

#### *Lagrådet:*

Enligt gällande lag skall avtal, varigenom upplåtes tomträtt, upprättas skriftligen och med vittnen. Regeln torde böra tolkas så, att samma formkrav här gäller som vid överlåtelse av fast egendom enligt 1 kap. 2 § jordabalken. Förslagets mening synes ock vara, att denna överensstämmelse skall bibehållas. Under sådana omständigheter förefaller det lämpligast att icke i någon mån närmare ange formkravets innebörd utan låta lagtexten i denna del nära ansluta sig till den gällande lydelsen. I första stycket av förevarande paragraf synes därför böra stadgas allenast, att avtal om upplåtelse av tomträtt skall upprättas skriftligen och med vittnen samt att i upplåtelsehandlingen skall uttryckligen angivas att upplåtelsen avser tomträtt.

#### 4 §.

#### *Lagrådet:*

I den allmänna motiveringen till förslaget anføres, att under den tid som tomträttsinstitutet bestått den meningen synes ha blivit alltmera förhårs-

kande, att tomträten bör, såvitt det kan ske utan åsidosättande av de allmänna intressen som vid dessa upplåtelser kräva beaktande, tillgodose i stort sett samma funktion som tillkommer äganderätten. I förslaget har också tomträten i viktiga avseenden närmats till äganderätten, främst därigenom att den nuvarande tidsbegränsade tomträten ombildats till en i och för sig för obegränsad tid upplåten rättighet.

Enligt 4 § har emellertid, ehuru stadgandets verkliga innebörd i detta hänseende icke i lagtexten framträder mera markerat, genomförts en legal reglering, som i allt fall *kan* innebära att tomträttshavarens ställning blir en helt annan än en ägares och för övrigt även en annan än en tomträttshavarens enligt hittillsvarande praxis. I tomträttsavtalet kunna jämlikt stadgandet införas bestämmelser dels om att upplåtelsen skall ske för visst syfte (»ändamål»), dels om att fastigheten skall användas, eller icke användas, på visst sätt (»närmare föreskrifter rörande fastighetens användning och bebyggelse»); från de »bestämmelser i övrigt», som tillika omnämnas i lagrummet, kan här bortses. Tomträten må alltså göras till en på olika sätt ändamåls- och användningsbestämd rättighet, som kan starkt avvika från den vanliga ägande- eller förfoganderätten till en fastighet. Visserligen torde man icke ha räknat med att genom föreskrifter i tomträttsavtalet tomträttshavaren underkastas mycket långtgående åligganden, i positiv eller negativ riktning, med avseende å utnyttjandet av fastigheten, och de erfarenheter man hittills haft beträffande tomträttsinstitutet i dess äldre gestaltning ge väl icke heller stöd för att en utveckling hän mot en för tomträttshavaren besvärande bundenhet i hans rättsutövning vore att befara. När det i motiven talas om att det enligt 4 § kan vara fråga om sådana positiva förpliktelser som skyldighet att på fastigheten utföra och underhålla vissa anläggningar eller uppföra vissa byggnader samt om sådana inskränkningar i dispositionsrätten som att en viss del av tomten icke får bebyggas eller att träd icke få fällas utan fastighetsägarens samtycke, åsyftas förmodligen främst förpliktelser av den art att de må tänkas tjäna i första hand tomträttshavarens eget välförstådda intresse, låt vara att det jämväl för upplåtaren, samhället, ligger stor vikt uppå att anläggningarna och byggnaderna komma till stånd, träden ej fällas o. s. v. Även med denna begränsning kan emellertid tomträttshavarens bundenhet bliva tryckande. Begränsningen är ej heller utsagd i lagtexten och lär omöjlig kunna uppställas och upprätthållas. Den omständigheten, att tomträttsupplåtarna i allmänhet icke hittills gjort försök att ålägga tomträttshavarna en omfattande bundenhet av ifrågavarande art, innebär ingen säkerhet för att ej i framtiden — då måhända de som önska tomtmark få färre tillfällen än nu att förvärva jord med äganderätt — upplåtarna komma att i icke önskvärd omfattning utnyttja de möjligheter som i förevarande hänseende stå dem till buds.

I detta sammanhang är särskilt att märka, att de ifrågavarande inskränkningarna i tomträttshavarens dispositionsrätt, sådana de fastslagits i tomträttsavtalet, i och för sig äro gällande för all framtid, principiellt oberoende



av om förutsättningarna för deras tillämplighet under årens lopp förändras. Och de binda icke blott tomträttshavaren och hans arvingar utan även den som, t. ex. genom köp, förvärvar tomträtten eller som erhåller pant-rätt, nyttjanderätt eller annan begränsad sakrätt i densamma; de gälla mot tomträttshavarens borgenärer över huvud. De genom tomträttsavtalet fastslagna inskränkningarna i dispositionsrätten kunna icke ändras annat än i enlighet med i lagen givna föreskrifter. Ju längre bundenheten sträcker sig, dess mindre lämpad blir vid sådant förhållande fastigheten att utnyttja som allmänt kredit- och omsättningsobjekt; jfr i detta sammanhang uttalandet i betänkandet (s. 44), att tomtägaren genom att i upplåtelsen intaga ändamålsbestämmelser, såsom i fråga om bebyggelsens omfattning och användning, i viss mån kan på förhand begränsa omfattningen av sin lösen-skyldighet (enligt 17 §).

Begreppet tomträtt ger med hänsyn till innehållet i 4 § icke närmare besked om hur inskränkt eller av vilken typ tomträttshavarens rätt över huvud är. Tomträttshavaren kan enligt 4 § med sakrättslig verkan åta sig förpliktelser till passivitet beträffande fastighetens utnyttjande icke blott till förmån för viss eller vissa fastigheter som sådana utan även till förmån för viss person. Omvänt gäller att förpliktelser, som ålagts tomträttshavaren till förmån för en eller ett flertal fastigheter som sådana, kunna avse — till fastigheten hänförlig — positiv verksamhet. Såvitt angår positiva förpliktelser uppkommer för övrigt oklarhet om hur stadgandet i 4 § förhåller sig till reglerna om den avgäld tomträttshavaren har att prestera. De skyldigheter, som nu åsyftas och som på sätt ovan nämnts må, mer eller mindre direkt, vara stipulerade i fastighetsägarens intresse, kunna i realiteten utgöra ett vederlag för tomträttsupplåtelsen, även om detta vederlag icke bestämts i penningar och följaktligen icke utgör sådan avgäld som i 1 § sägs.

Med hänsyn till vad ovan anförts skulle det vara önskvärt, om de inskränkningar, som genom ändamåls- och användningsföreskrifter enligt 4 § få göras i tomträtten, kunde närmare regleras och fixeras. Stora svårigheter möta dock i sådant hänseende, främst på grund av tomträttens egen-skap att i princip gälla för obegränsad tid framåt. Men med tanke just på denna tomträttens karaktär framträder i allt fall behovet av att här taga i anspråk, till tomträttshavarens skydd, sådana remedier som i allmänhet te sig påkallade när det rör sig om långtids- eller evighetsavtal och som för övrigt i viss utsträckning anses erforderliga t. o. m. vid mera kortvariga avtal. Lagrådet syftar här på möjligheten att under domstols medverkan avvägbringa de jämkningar i ingångna avtal, som till följd av ändrade förhållanden framstå som nödvändiga för att undanröja uppenbart otillfreds-ställande verkningar. Att låta för oöverskådlig tid gällande avtal, som ålägga ena kontrahenten konkreta förpliktelser gentemot hans medkontrahent, även sådana av positiv natur, bestå orubbade utan rätt till jämkning på grund av ändrade förutsättningar synes icke vara tillrådligt. I förslaget har ock i ett hänseende beaktats denna synpunkt. Till följd av nya eller ändrade byggnadsbestämmelser eller »av annan därmed jämförlig anledning» kan

en jämkning i avgäldens belopp komma till stånd. Men det behov varom nu talats är icke därmed fyllt. Avgälden kan ju vara av underordnad betydelse för tomträttshavaren i jämförelse med den belastning, som en ändamåls- eller användningsbestämmelse enligt 4 § innefattar. Det fordras en rättsregel, som tager direkt sikte på dessa belastningar; jfr servitutslagens regler om begränsning, förflyttning, förändring och upphörande av servitut. Närmast efter förebild av 3 § lagen om återköpsrätt till fast egendom synes kunna stadgas, *att* om till följd av ändrade förhållanden, som icke äro att hänföra till tomträttshavaren eller bero av denne, i tomträttsavtalet meddelade föreskrifter rörande upplåtelsens ändamål samt fastighetens användning och bebyggelse bliva oskäligen betungande för tomträttshavaren, rätten på hans yrkande må förordna om den jämkning av föreskrifternas innehåll, som kan finnas påkallad, *samt att* rätten därvid äger *att*, om jämkningen det föranleder, besluta om höjning av avgäldens belopp eller annan ändring i upplåtelsevillkoren. Det torde vara erforderligt att utrusta rätten även med sistnämnda befogenhet, enär eljest risk kunde föreligga att genom jämkningen tomträttshavaren bleve otillbörligt gynnad eller upplåtelsen t. o. m. komme i strid med tvingande lagbestämmelser om lösenkyldighet (17 §) samt om längden av de tidsperioder, under vilka avgälden skall hållas oförändrad (10 §) eller vid vilkas utgång tomträtten må bringas att upphöra (13 §).

Ett dylikt stadgande bör icke kunna väcka farhågor för att tomträttshavaren skulle kunna göra sig fri från avtalsvillkor blott därför att dessa i ett visst läge te sig obekväma. I normala fall lär överenskommelse kunna träffas, och om så icke kan ske har tomträttshavaren enligt förslaget möjlighet att erhålla jämkning av avgälden. Stadgandet är, såsom framgår av det ovan sagda, avsett för sådana säkerligen även framdeles ovanliga fall då tomträttshavarens förpliktelser utan dennes föranledande under ändrade förhållanden framstå såsom klart oskäligen och rättelse icke kan vinnas genom nedsättning av avgäldens belopp. Det förutsättes ju ock att missförhållandet icke kan avhjälpas genom ändringsavtal i enlighet med lagens föreskrifter. Om upplåtaren erbjudit en rimlig jämkning av villkoren, har han tydligen icke någon anledning att befara att domstolen skulle gå utöver denna. Den omständigheten att upplåtarna i regel äro kommuner utgör uppenbarligen icke grund för att underlåta att uppställa en rättsregel som måste anses naturlig i fall då båda kontrahenterna normalt äro enskilda personer.

Ett stadgande sådant som det nu förordade borde lämpligen ha sin plats i en ny paragraf mellan de föreslagna 12 och 13 §§. Till undgående av omnumrering av alla de följande paragraferna i 4 kap. kunde man sammanföra 10 och 11 §§, vilka innehållsligt sett ha samband, i en och samma paragraf, numrera om förslagets 12 § och låta den nya paragrafen intaga den därigenom ledigblivna platsen.

## 5 §.

*Lagrådet:*

Med hänsyn till det nära sambandet mellan denna paragraf och 9 § andra stycket synes det lämpligt att, i stället för den i förslaget gjorda uppräkningsen av byggnad, stängsel med mera, här liksom i 9 § andra stycket hänföra sig till gällande bestämmelser angående vad som skall vara att anse som tillbehör till fastighet. Detta kunde ske genom att det i viss anslutning till ordalagen i 17 § stadgades, att tomträtsupplåtelse skall anses innefatta överlåtelse å tomträttshavaren av byggnad och annan egendom, som vid upplåtelsen enligt lag hör till fastigheten. Den sakliga skillnad, som ändringen i uttryckssättet skulle medföra, torde sakna all praktisk betydelse.

I paragrafens andra punkt föreskrives, att betingad ersättning för den överlåtna egendomen skall bestämmas särskilt, varjämte det tillägges »att utgå på en gång eller under vissa år». Med detta tillägg, som icke blivit motiverat, har väl i första rummet åsyftats att ytterligare inskräpa, att ersättningen måste särskiljas från avgälden för tomträten. Ur denna synpunkt torde tillägget emellertid icke vara erforderligt. I och för sig innehåller tillägget en för övrigt icke alldeles klar regel om ersättningens utgivande. Överlåtelsen av egendomen är närmast att betrakta som ett i upplåtelsen inflästat köp, och anledning torde saknas att för dessa fall av köp meddela någon särbestämmelse uti ifrågavarande hänseende. Lagrådet hemställer att de citerade orden få utgå.

## 6 §.

*Lagrådet:*

I syfte att förhindra, att en tomträtsupplåtelses rättsverkan skall kunna bli avhängig av någon oviss framtida händelse, har i 6 § stadgats förbud mot att i tomträtsupplåtelse upptaga villkor, varav tomträttens inträde eller bestånd skulle vara beroende. Så utformat synes emellertid förslaget gå något längre än nödigt och lämpligt är. Sålunda förhindras ägaren av en fastighet, varå finnes uppförd en värdefull byggnad, att vid upplåtelse av tomträtt i fastigheten göra förbehåll varigenom upplåtelsen blir beroende av att medkontrahenten inom avtalad tid utger viss ersättning för byggnaden. Ett dylikt förbehåll kan dock vara synnerligen befogat, helst som det ej är avsett att reglerna om in-teckning för ogulden köpeskillning skola få någon motsvarighet såvitt gäller ersättning enligt 5 § i förslaget. Då det vidare icke kan antagas att förbehåll av nyss angivet slag skulle motverka den åsyftade förstärkningen av tomträten, hemställer lagrådet att ifrågavarande förbud utformas så, att vid tomträtsupplåtelse verkan av upplåtelsen ej må göras beroende av annat villkor än utgivande av ersättning som avses i 5 §.

För det fall att upplåtelsen icke blir bestående på grund av att ett sådant villkor brister, bör det tydligen tillses, att inskrivning av tomträten ej sker. Sökes inskrivning innan det visat sig om villkoret uppfyllts eller ej, bör

därför inskrivningen icke beviljas utan förklaras vilande till dess upplysning härom vinnes. Ett stadgande av detta innehåll synes böra införas i 4 § lagen om inskrivning av tomträtt m. m. Vad åter angår tomträttsupplåtelser, med vilka förbundits icke tillåtna villkor eller förbehåll, må erinras, att enligt 1 § tredje stycket sista punkten förslaget till lag angående ändring i sistnämnda lag ansökan om inskrivning av tomträtt skall avslås, därest upplåtelsehandlingen ej är så upprättad som lag föreskriver eller upplåtelsen finnes ej överensstämma med lag. Härigenom torde inskrivning av dylika tomträttsupplåtelser förhindras.

## 7 §.

*Lagrådet:*

Stadgandet att, om fastighetsägaren eller tomträttshavaren överskridit sin rätt eller åsidosatt sin skyldighet på grund av upplåtelsen, det åligger honom att återställa vad som rubbats eller fullgöra vad som eftersatts, kan synas uttrycka en i sakens natur liggande regel, och för flertalet fall är säkerligen heller intet att invända mot detsamma. En så allmän bestämmelse som den anmärkta läser dock icke böra uppställas. Fråga kan sålunda uppkomma, huruvida icke under särskilda förhållanden en återställelse in natura av det enligt tomträttsavtalet fordrade tillståndet skulle ådraga vederbörande så oproportionerliga kostnader eller medföra en ur allmän synpunkt så betänklig värdeförstöring, samtidigt som måhända motpartens intresse av återställelsen är ganska ringa, att penningersättning eller någon annan prestation bör få träda i stället för naturafullgörelse. Denna möjlighet kunde komma i betraktande exempelvis då en tomträttshavare i god tro åsidosatt sina förpliktelser beträffande fastighetens användning och bebyggelse och det olagliga tillståndet varat under mycket lång tid. Särskilt märkes att den föreslagna förpliktelsen till återställelse tydligen skulle komma att drabba även en tomträttshavare, som icke själv gjort sig förfallen till någon pliktförsummelse utan från sin företrädare övertagit fastigheten i det mot tomträttsavtalet stridande skicket. Förevarande spörsmål torde böra lämnas öppet att bedömas med stöd av allmänna rättsgrundsatser rörande anspråk på uppfyllelse in natura av en kontraktsförpliktelse.

Den i paragrafen stadgade skadeståndsskyldigheten är, enligt vad synbarligen avsetts, strikt. Även denna regels generella avfattning ingiver betänkligheter. Det är tvivelaktigt om det står i överensstämmelse med allmänna rättsgrundsatser att, såsom här skett, undantagslöst ålägga en kontrahent, vilken — rent objektivt sett — överskridit gränserna för den honom tillkommande sakrätten, detta stränga ansvar. Regelns hårdhet är för övrigt särskilt framträdande, om det är meningen att även en senare tomträttshavare än den som åsidosatt sin skyldighet på grund av upplåtelsen skall, förutom att han har förpliktelse till återställelse in natura, vara ovillkorligt skadeståndsskyldig. Spörsmålet i fråga, som ur principiell synpunkt har en omfattande räckvidd, synes icke — lika litet som det nyss

nämnda — ägnat att regleras i lag. Bedömandet kan med fördel överlämnas åt rättstillämpningen.

Däremot ha i motiven så vägande skäl anförts för det i paragrafens andra punkt upptagna, från vad som i allmänhet gäller avvikande hävningsförbudet, att i stort sett intet synes vara att erinra mot detsamma; dock torde, därest vad lagrådet under 6 § hemställt blir beaktat, undantag från förbudet böra göras för de fall då vid tomträttsupplåtelse verkan av upplåtelsen gjorts beroende av utgivande av ersättning som avses i 5 §.

I enlighet med det ovan anförda skulle 7 § lämpligen kunna erhålla det innehållet, att har fastighetsägaren eller tomträttshavaren överskridit sin rätt eller åsidosatt sin skyldighet på grund av tomträttsavtalet, må ej i anledning därav avtalet frånträdas; dock att fastighetsägaren skall äga göra gällande förbehåll, varigenom verkan av upplåtelsen gjorts beroende av utgivande av ersättning som avses i 5 §.

Den av lagrådet här föreslagna termen tomträttsavtal, som för övrigt redan godtagits i lagstiftningen (se 274 § lagen om försäkringsrörelse), lär till sin innebörd icke kunna missförstås; som jämförelse må erinras, att nyttjanderättslagen använder uttrycket arrendeavtal för avtal innefattande upplåtelse av arrenderätt ävensom i motsvarande betydelse uttrycket hyresavtal.

#### *Justitierådet Karlgren:*

Den föreslagna regeln att ett tomträttsavtal icke får frånträdas i anledning av att endera kontrahenten överskridit sin rätt eller åsidosatt sin skyldighet — även om överskridandet är så väsentligt att hävningsrätt eller rätt att genom uppsägning bringa avtalet att upphöra för framtiden skulle följa av allmänna rättsgrundsatser — är i belysning av vad som anføres i motiven icke fullt klar. Det heter där, att stadgandet avser endast hävande på grund av kontraktsbrott och icke berör återgång av tomträttsupplåtelse på grund av att avtalet som sådant från början är behäftat med fel; i detta hänseende gälla, tillägges det, självfallet allmänna regler om avtals ogiltighet. Ett kontraktsbrott kan ju emellertid föreligga just i anledning av ett från början föreliggande fel; exempelvis kan egendom, som jämlikt 5 § skall anses innefattad i tomträttsupplåtelsen, vara behäftad med fel av sådan beskaffenhet att en köpare skulle ha rätt att frånträda avtalet såsom för sig oförbindande. Huruvida hävningsrätt i dylika lägen avsetts skola inträda, är förty tveksamt. I alla händelser kan väl förslaget mening antagas vara, att när det gäller från början förhandenvarande förutsättningsfel å en kontrahents sida i andra fall än dem där man plägar tala om kontraktsbrott och avtalet jämlikt allmänna rättsregler skulle bedömas som ogiltigt, denna ogiltighetspåföljd må inträda oberoende av stadgandet i 7 § — och även utan hinder av bestämmelsen i 6 § om att i tomträttsupplåtelse ej må upptagas villkor, varav tomträttens inträde eller bestånd skulle vara beroende.

Är nämnda antagande riktigt, uppkommer vidare frågan, huruvida i de fall då ett avtal enligt allmänna rättsgrundsatser rörande betydelsen av bris-

tande förutsättningar skulle vara överksamta på grund av någon *efter* avtalslutet inträffad omständighet — annan än en sådan som innefattar kontraktsbrott — även ett tomträttsavtal skall upphöra att vara bindande. Redan enligt lagtexten komma sådana fall utanför området för 7 §, och ehuru det icke rör sig om något från början föreliggande förutsättningsfel och alltså icke om ogiltighet i trängre och egentlig bemärkelse, har det förmodligen varit åsyftat, att å fallen skulle tillämpas vanliga avtalsrättsliga regler. Detta — liksom vad nyss anfördes om att ursprungliga förutsättningsfel å endera kontrahentens sida tänkts skola vinna beaktande i enlighet med sagda allmänna regler — innebär emellertid, att principen om tomträttsupplåtelsens ovillkorlighet skulle underkastas en del modifikationer, vilkas räckvidd och berättigande det är svårt att överskåda och bedöma. Man kan bl. a. fråga sig, huruvida icke en kontrahent många gånger har större anledning att bliva fri från ett avtal, om han hävdar att medkontrahenten i förhållande till honom åsidosatt sina avtalsförpliktelser, än om han som grund för att avtalet icke skall vara för honom bindande åberopar en omständighet av annan natur. Skall regeln om att kontraktsbrott sakna relevans för frågan om avtalets bestånd gälla, ter det sig alltså egendomligt att i samma omfattning som eljest anse förutsättningar, typiska eller individuella, äga relevans. Och det är tydligt att de fall då ett avtal fränkännes verkan på grund av att en kontrahents förutsättning slagit fel ofta stå ytterligt nära dem där ett konkludent eller underförstått avtalsvillkor, som ej uppfyllts, kan intolkas i avtalet; enligt 6 § skall emellertid som nämnt verkan av tomträttsupplåtelse icke få göras beroende av villkor. Att behandla dessa fall olika kan därför framstå som opraktiskt och irrationellt.

I en del hithörande situationer torde visserligen nu antydda svårigheter lösa sig av sig själva. Redan formkravet vid tomträttsavtal lärer nämligen i viss utsträckning föranleda, att förutsättningar som eljest skulle vara relevanta komma att här sakna relevans. Men delvis stå svårigheterna utan tvivel kvar. Det vill under sådana förhållanden synas, att såväl den här närmast dryftade bestämmelsen i 7 § som ock villkorsregeln i 6 § rimligen måste ha till följd, att man endast i mera extrema fall bör kunna vid tomträttsavtal låta oriktiga eller bristande förutsättningar utgöra grund för avtalsogiltighet eller överksamhet. Det lär med andra ord icke vara möjligt att fullt ut upprätthålla den tanke, som ovan antagits vara förslagens, nämligen att reglerna om felaktiga förutsättningar skulle gälla principiellt oberoende av de för tomträtten särskilt upptagna bestämmelserna i 6 och 7 §§. De senare måste starkt påverka även de förra. Uteslutet är väl icke ens, att det av nämnda skäl kan finnas anledning att låta vissa i avtalslagen reglerade ogiltighetsgrunder erhålla en mera inskränkt giltighet på ifrågavarande område än inom förmögenhetsrätten i allmänhet.

#### 8 §.

##### *Lagrådet:*

Som nyttjanderättslagen redan i 1 kap. 2 § innehåller en bestämmelse om

inskrivning av tomträtt, enligt vilken sådan inskrivning kan erhållas under de villkor och i den ordning, särskilt är stadgat, synes vad i första stycket av förevarande paragraf sägs om inskrivning av tomträtt utgöra en uppreping som bör undvikas. Ifrågavarande hänvisning i första stycket torde därför böra utgå. I stället kunde i andra stycket efter första ordet inskjutas orden »enligt därom meddelade föreskrifter», varjämte fortsättningen av stycket torde få undergå någon redaktionell jämkning. I samband härmed lärer ordningsföljden mellan de två första styckena böra omkastas.

Regeln i tredje stycket har enligt motiven tillkommit för att undanröja rådande ovisshet huruvida de i stycket nämnda lagrummen äro tillämpliga å nyttjanderätt i tomträtt. Stadgandet skulle emellertid kunna föranleda den uppfattningen, att ingen av de övriga bestämmelserna i nyttjanderättslagen vore att tillämpa på dylik nyttjanderätt. Beträffande många av dem, exempelvis 1 kap. 1 § och åtskilliga föreskrifter i 2 och 3 kap., torde dock motsatsen gälla. Att detaljerat angiva alla dessa lärer icke kunna ifrågakomma. Med hänsyn härtill och då enligt lagrådets mening den föreslagna regeln måste antagas äga giltighet även utan lagfästande, hemställer lagrådet att tredje stycket får utgå.

#### 9 §.

##### *Lagrådet:*

Stadgandet att tomträtt ej må delas kunde giva anledning till det missförståndet, att jämväl en uppdelning av tomträten i ideella andelar vore otillåten. Något hinder härför föreligger emellertid icke; jfr det föreslagna tillägget till lagen om samäganderätt. Den åsyftade innebörden av stadgandet är väl i stället, att tomträtt ej må uppdelas på särskilda områden av fastighet, i vilken den upplåtits. Lagrådet förordar, att avfattningen ändras i enlighet härmed.

Vad som i första hand innehålles i andra stycket av denna paragraf, nämligen att viss egendom skall utgöra tillbehör till tomträten, synes böra få komma till tydligare uttryck än enligt den föreslagna lydelsen. Så skulle ske om det finge heta, att sedan inskrivning av tomträtt skett, skall i överensstämmelse med de grunder, som enligt lag gälla i fråga om tillbehör till fastighet, sådan byggnad och annan egendom som finnes å fastigheten anses utgöra tillbehör till tomträten. I fråga om fastighet kan det undantagsvis förekomma att dit hör egendom som ej finnes å fastigheten. Det torde vara klart att med den här föreslagna formuleringen ej avses att beträffande tomträtt från tillbehörsbegreppet utesluta dylik egendom.

#### 10 §.

##### *Lagrådet:*

Första stycket av 10 § innehåller stadganden därom att kontrahenterna skola under näst sista året av en tidsperiod äga påkalla omprövning av tomt-rättsavgäldens belopp samt att, om sådan prövning ej påkallas, avgälden skall förbli oförändrad under nästa period. Av 11 § första stycket framgår, att avgäldsreglering skall kunna komma till stånd antingen genom dom-

stolsavgörande eller genom överenskommelse. Det är oklart hurvida en överenskommelse skall för att bli bindande ha träffats före utgången av näst sista året eller om det är tillräckligt att den ene kontrahenten under detta år hos den andre har påkallat reglering. Avfattningen av 11 § första stycket synes antyda, att meningen är den förstnämnda, för vilken också sakliga skäl tala. Stadgandena torde böra omarbetas så att innebörden i nämnda hänseende tydligt framgår. Detta synes lämpligast kunna ske sålunda att bestämmelserna i 11 § första stycket infogas i första och andra punkterna av 10 §, varvid särskilt anges att överenskommelse om reglering skall ha träffats före utgången av näst sista året av en period. Även några andra redaktionella jämkningar torde böra vidtagas i de båda första punkterna i 10 §.

Beträffande utgångspunkten för periodberäkningen, varom föreskrift meddelas i tredje punkten, synas övervägande praktiska skäl tala för att första perioden alltid räknas från den dag tomträttshavaren tillträder fastigheten. I varje fall torde det föreslagna stadgandet vara alltför obestämt i vad det utan begränsning tillåter att som utgångspunkt avtalas en senare dag än dagen för upplåtelsen.

Lagrådet förordar på grund av det anförda, att 10 § första stycket erhåller i huvudsak följande avfattning. I första punkten anges, att avgälden skall utgå med oförändrat belopp under en var av vissa tidsperioder, med rätt för såväl fastighetsägaren som tomträttshavaren att under näst sista året av varje period väcka talan angående omprövning av avgäldens belopp för nästföljande period. I andra punkten stadgas, att om så ej sker, avgälden skall under den perioden utgå med samma belopp som förut, där ej före den i första punkten angivna fristens utgång annat avtalats. I tredje punkten slutligen föreskrives, att om ej längre tid överenskommes, varje period utgör tjugu år, den första räknad från tomträttshavarens tillträde av fastigheten. Med denna lydelse av 10 § första stycket bortfaller 11 § första stycket.

Lagrådet erinrar om att lagrådet under 4 § ifrågasatt, att förevarande paragraf sammanföres med 11 §.

#### 11 §.

##### *Lagrådet:*

Under 10 § har lagrådet förordat, att i nämnda paragraf infogas bestämmelserna i första stycket av 11 §.

Mot stadgandena i andra stycket av 11 § om grunderna efter vilka omreglering av avgälden skall ske synes i princip icke vara något att erinra. Det är tydligen av största vikt, att vid sådan reglering tillbörligen beaktas i vilken utsträckning markvärdet — som skall ligga till grund för avgäldens storlek — bör reduceras med hänsyn till inskränkningar, vilka enligt tomt-rättsavtalet gälla i fråga om fastighetens utnyttjande. Det är icke möjligt att i lagtexten giva mer än en kort erinran härom. Lagen om återköpsrätt till fast egendom har i 10 § en motsvarande regel av innebörd att fastighetens värde skall uppskattas under antagande att för obestämd tid framåt varje



ägare är bunden av återköpsrätten och i samband därmed avtalat villkor angående fastighetens användning. Lagrådet ifrågasätter huruvida icke denna något mera preciserade föreskrift borde efterbildas i förevarande paragraf, som då skulle kunna avfattas så, att vid omprövning som sägs i 10 § avgälden skall fastställas på grundval av det värde marken då äger samt att värdet skall uppskattas under antagande att för all framtid varje innehavare av fastigheten är bunden av ändamålet med upplåtelsen och av de närmare föreskrifter som enligt tomträttsavtalet äro att tillämpa i fråga om fastighetens användning och bebyggelse.

Därest, på sätt lagrådet under 4 § ifrågasatt, 11 § sammanföres med 10 §, bör i den förordade lagtexten »10 §» utbytas mot »första stycket».

## 12 §.

### *Lagrådet:*

Av motiven till andra stycket framgår, att med orden »därmed jämförlig anledning», d. v. s. anledning som är jämförlig med nya eller ändrade byggnadsbestämmelser, åsyftas vissa omständigheter, som icke bero av tomträttshavaren, t. ex. naturhändelse och dom i ägotvist. Det kan anmärkas att dessa omständigheter allenast såtillvida äro jämförliga med nya eller ändrade byggnadsbestämmelser som sådana väl i allmänhet icke bero av tomträttshavaren. De citerade orden synas hava för obestämd innebörd. Lagrådet vill föreslå, att i lagtexten som ett ytterligare exempel på förhållanden som kunna föranleda jämkning i avgäldens belopp införes »ändring i fastighetens område» ävensom att orden »av annan därmed jämförlig anledning» ersättas med »annan jämförlig omständighet, som icke är att hänföra till tomträttshavaren eller beror av denne».

Bifalles lagrådets hemställan i fråga om 10 och 11 §§, måste andra punkten i andra stycket av förevarande paragraf utgå. Även utan detta stadgande måste gälla vad däri innehålles, nämligen att den som vill påkalla jämkning i avgäldens belopp har att, om ej överenskommelse träffas, väcka talan därom. Utgår andra punkten synes emellertid i första punkten ordet »påkalla» böra utbytas mot »erhålla».

Lagrådet har under 4 § ifrågasatt omnumrering av förevarande paragraf.

## 13 och 14 §§.

### *Lagrådet:*

En naturligare gruppering av innehållet i dessa båda paragrafer än den föreslagna synes vara att, med bibehållande av första stycket i 13 §, som ett andra stycke i denna införes regeln om att från fastighetsägarens sida uppsägning ej må ske med mindre den förutsättning härför, som anges i förslagets 14 §, föreligger samt att andra och tredje styckena i 13 § få, efter erforderliga redaktionella jämkningar, bilda 14 §.

Med hänsyn till uttryckssättet i 2 kap. 36 och 38 §§ ävensom 3 kap. 32 och 36 §§ nyttjanderättslagen samt med hänvisning till vad lagrådet under 7 § anfört om ordvalet i lagrådets förslag till lydelse av sistnämnda para-

graf hemställes, att i första stycket av förslaget 13 § ordet »tomträtt» utbytes mot »tomträttsavtal».

Enligt andra stycket i förslaget 13 § skall, om ej längre tid överenskommes, den första av de tidsperioder, vid utgången av vilka tomträthen kan bringas att upphöra, utgöra sextio år räknat från dagen för upplåtelsen eller den senare dag som däri angivits. Det senare alternativet, som icke motiverats, lär åsyfta att bereda markägaren tillfälle att låta perioderna för flera tomträttsupplåtelse sluta samtidigt. Det synes emellertid något oegentligt att säga, att den första perioden börjar exempelvis fem år efter tomträttsupplåtelsen, ty även dessa fem år bilda ju en tidsperiod. För vinande av det angivna syftemålet torde den ifrågavarande bestämmelsen icke vara erforderlig, då samma resultat kan uppnås genom överenskommelse om viss slutdag för den första perioden. Lagrådet hemställer, att orden »eller den senare dag som däri angivits» få utgå.

Därest vad lagrådet förordat i fråga om innehållet i 7 § godtages, lär det vara tydligt att där omnämnd möjlighet att frånträda tomträttsavtal icke röner någon inverkan av de i förevarande och följande paragrafer givna reglerna beträffande uppsägning.

#### *Justitierådet Karlgren:*

Det närmande av tomträthen till äganderätten, som skett enligt förevarande lagförslag, tager sig bland annat uttryck däri, att fastighetsägaren icke har en ovillkorlig utan blott en under vissa angivna förutsättningar inträdande uppsägningsrätt. Med hänsyn till intresset att bereda tomträtts-havaren en ställning, som i trygghetshänseende kan sägas vara jämförlig med en ägares, är det likväl naturligen icke påkallat, att tomträthen liksom äganderätten är till tiden obegränsad. Tomträtts-havarens ställning skulle ju vara än förmånligare, om han för sin del hade en, mer eller mindre omfattande, uppsägningsrätt. I 13 § stadgas emellertid, att tomträthen ej må uppsägas av tomträtts-havaren; denne är — trots att, såsom av lagrådet vid 4 § anmärkts, hans förpliktelser kunna vara mera vittgående än en ägares — för all framtid ovillkorligt bunden, utan hänsyn till att fastighetsägaren å sin sida har låt vara som nämnts icke obegränsade möjligheter att genom uppsägning få tomträttsupplåtelsen att upphöra. Ett praktiskt viktigt motiv för sagda regel, som i och för sig är betänklig med hänsyn till att »haltande» rättsärenden lätt ge anledning till mindre önskvärda konsekvenser, finnes emellertid, nämligen att om uppsägningsrätt för tomträtts-havaren föreläge, den rätt att av fastighetsägaren erhålla lösen för byggnader å tomt, som väl i allmänhet måste tillerkännas honom därest uppsägningsbefogenheten skall ha ett mera betydande värde, kunde bliva för fastighetsägaren besvärande. Huruvida detta motiv måste föranleda att, såsom enligt förslaget, tomträtts-havaren berövas *varje* uppsägningsrätt, kan visserligen vara föremål för tvekan. I alla händelser har omförmälda motiv icke någon större bärkraft, om fas-

tighetsägaren själv i tomträttsavtalet förbehållit sig, att dylik lösenskyldighet icke eller allenast i begränsad omfattning skall vara förhanden. Sådana förbehåll äro enligt 17 § sista stycket tillåtna, när tomträtt upplåtits väsentligen för annat ändamål än bostadsbebyggelse, t. ex. för ett industriellt ändamål. Varför tomträttshavaren här skulle av hänsyn till fastighetsägaren sakna uppsägningsrätt låter sig icke inse. Och då lösningsrättens uteslutande eller begränsande i allmänhet är ägnat att starkt nedsätta tomträttens värde som kreditobjekt, lär icke heller ur synpunkten av tomträttens utnyttjande för kreditändamål tillräckliga skäl föreligga att i nu åsyftade fall göra densamma å tomträttshavarens sida ouppsägbar. Vid sådant förhållande torde även inskränkningarna enligt 14 § i fastighetsägarens uppsägningsrätt här böra bortfalla. Det torde följaktligen vara lämpligast att på detta område närmare anknyta till nu gällande rätt.

Häremot kan näppeligen med någon styrka åberopas fördelen av att tomträtten i hithörande avseende, beträffande tomträttshavarens avsaknad av uppsägningsrätt, har en enhetlig, för alla fall av tomträtt gällande innebörd. Denna mera systematiska eller konstruktiva fördel lär nämligen, om praktiska skäl tala för en särregel, vara för dyrköpt. För övrigt har lagförslaget självt genom att på flera punkter — utöver den som redan berörts i fråga om fastighetsägarens lösenskyldighet — underkasta för annat ändamål än bostadsbebyggelse upplåten tomträtt en särbehandling utgestaltat dylik tomträtt till en i viss mån självständig tomträttstyp.

Jag hemställer alltså, att i förslaget vidtages ändring, i enlighet med vad här ovan anmärkts, beträffande uppsägningsrätten i sådana fall då lösenskyldighet för fastighetsägaren är jämlikt 17 § sista stycket utesluten eller begränsad.

#### 15 §.

##### *Lagrådet:*

Därest lagrådets hemställan att i 13 § första stycket ordet »tomträtt» utbytes mot »tomträttsavtal» bifalles, torde förevarande paragraf böra jämkas på samma sätt.

#### 16 §.

##### *Lagrådet:*

Att vid en ensidig rättshandling sådan som uppsägning, vars främsta betydelse ligger i att viss rättsverkan uppkommer till nackdel för adressaten, betunga denne med skyldighet att genom väckande av talan vid domstol göra rättshandlingens ogiltighet gällande lär innefatta ett avsteg från vad som i allmänhet gäller i de fall då fråga uppkommer om ogiltighet av en rättshandling av berörda art. I förevarande fall kan emellertid för en sådan regel anföras vägande skäl. Regeln får icke missförstås därhän, att tomträttshavaren skulle ha bevisbördan för att uppsägningen är ogiltig.

## 17 §.

*Lagrådet:*

Värderingen av den egendom som fastighetsägaren har att inlösa vid tomträttens upphörande skall enligt första stycket andra punkten ske under antagande att tomträtten och med densamma förenat villkor angående fastighetens användning och bebyggelse alltjämt skulle bestå. Stadgandet utgör en motsvarighet till värderingsregeln i 11 § men har, utan att någon saklig avvikelse åsyftats, erhållit en annan formulering såtillvida att det icke särskilt framhålles, att ändamålet med tomträtten skall beaktas. Att så måste ske kan väl sägas ligga i orden »fastighetens användning och bebyggelse». Men då med detta uttryck i 4 § avses specialföreskrifter, som åtminstone delvis kunna vara oberoende av ändamålet med tomträttsupplåtelsen, och då det till förebyggande av all tvekan om innebörden torde vara önskvärt att i de båda värderingsreglerna så långt möjligt brukas samma terminologi, bör lämpligen ändring vidtagas i senare ledet av första stycket andra punkten i 17 §. Den föreslagna formuleringen synes kunna utbytas mot »under antagande att tomträtten alltjämt skulle bestå med oförändrade villkor i fråga om ändamålet samt fastighetens användning och bebyggelse».

Under hänvisning till sitt yttrande vid 19 § får lagrådet vidare hemställa, att som en sista punkt i första stycket av förevarande paragraf införes ett stadgande av innehåll, att om tomträttshavaren, enligt vad i 19 § sägs, frånträder tomträtten innan den upphört, skall fastighetsägaren ock vara skyldig att å löseskillingen gälda sex procent årlig ränta från dagen för frånträdet.

## 18 §.

*Lagrådet:*

Då uppsägning av tomträttsavtal kan äga rum så tidigt som fem år före den löpande tidsperiodens utgång, kan det ofta komma att inträffa att löseskillingens belopp blivit slutligen bestämt lång tid före den dag till vilken uppsägning skett. Det är för sådana fall ändamålslost att nedsättning sker så tidigt som tre månader från löseskillingens bestämmande. Helst synes visserligen nedsättning böra äga rum någon tid före den dag då enligt uppsägningen tomträtten skall upphöra. Detta är dock ogörligt, om löseskillingen slutligen bestämts strax före nämnda dag eller då ännu icke är sålunda bestämd. Vidare synes en skälig respittid böra beredas fastighetsägaren. Lagrådet föreslår, att första punkten i denna paragrafs andra stycke ersättes med en regel därom, att löseskillingen skall nedsättas hos länsstyrelsen senast en månad före den dag då enligt uppsägningen tomträtten skall upphöra eller, om löseskillingen två månader före nämnda dag icke är bestämd genom dom som vunnit laga kraft, inom en månad från det löseskillingen blivit sålunda bestämd. Till följd av den nu föreslagna ändringen av andra styckets första punkt bör en formell jämkning ske av styckets andra punkt.

Nedsättningsskyldigheten enligt denna paragraf bör avse även ränta som enligt det av lagrådet föreslagna tillägget till 17 § skall gäldas.

## 19 §.

*Lagrådet:*

Enligt vad motiven utvisa är lagrummets innebörd den, att i regel tomt-rätten upphör den dag, till vilken uppsägning skett, men att, om lösen-skyldighet föreligger, tomträtten icke upphör — och i följd därav fastighets-ägaren icke äger tillträda fastigheten — förrän löseskillingen nedsatts. I tydlighetens intresse torde någon jämkning i lagtexten böra vidtagas.

Varken i lagtexten eller i motiven beröres frågan huruvida tomträtts-havaren äger frånträda tomträtten innan löseskillingen, om sådan skall ut-givas, blivit nedsatt och därigenom bliva fri från sina åtaganden enligt tomträttsavtalet, särskilt avgäldsskyldigheten. Någon förpliktelse att från-träda tomträtten, som då ännu icke upphört, bör ej föreligga, men tomt-rättshavaren måste å andra sidan på grund av uppsägningen hava full rätt därtill; dock bör av hänsyn till fastighetsägarens intresse av att icke råka i ett svävande rättsläge tomträttshavaren, om han vill begagna ifrågavarande möjlighet, vara skyldig frånträda tomträtten redan den dag, till vilken uppsägning skett. Gör han så, kan det icke fordras av honom att han för tiden efter frånträdan av tomträtten gentemot fastighetsägaren fullgör någon av de med tomträttsinnehavet förbundna skyldigheterna. Något ut-tryckligt generellt lagstadgande härom lärer ej vara erforderligt; till fyllest torde vara om det utsäges, att han i enlighet med vad ovan nämnts äger frånträda tomträtten trots att den ej upphört. I ett avseende torde dock en lagbestämmelse behövas. Innehavare av intecknad fordran äger att ur löse-skillingen bekomma ränta för tiden ända fram till löseskillingens fördelning; liknande är förhållandet för innehavare av intecknad avkomsträtt. Utbe-talningen till inteckningshavare av här avsedda belopp sker på tomträtts-havarens bekostnad. För att han skall skyddas mot dylik förlust lärer det böra åläggas fastighetsägaren att utgiva ränta å löseskillingen från dagen för tomträttshavarens frånträdan av tomträtten, en utgift för vilken fas-tighetsägaren hålles skadeslös genom att han får tidigare än vartill han eljest vore berättigad komma i besittning av fastigheten med åbyggnader. En sådan bestämmelse torde hava sin plats i 17 §.

På grund av vad sålunda anförts hemställer lagrådet, att åt 19 § gives den lydelsen, att när dagen för fastighetsägarens tillträde är inne och, om lösenskyldighet åligger honom, löseskillingen blivit nedsatt, upphör tomt-rätten med däri upplåtna rättigheter; tomträttshavaren städse obetaget att vid förstnämnda tidpunkt frånträda tomträtten.

## 21 §.

*Lagrådet:*

Enligt denna paragraf skall ett beträffande tomträtten slutet ändrings-avtal, med mindre det inskrivits, icke vara gällande mot inteckningshavare eller annan som har rättighet i tomträtten. Det oinskrivna ändringsavtalet — och att inskrivning uteblivit kan ju bero på omständigheter, varöver en part i avtalet icke råder (se 13 § förslaget till lag angående ändring i lagen

om inskrivning av tomträtt m. m.) — saknar således giltighet, förutom som naturligt är mot tidigare rättsägare av nämnda art, jämväl mot senare sådana. Regeln som blott delvis har motsvarighet i gällande rätt, för vilken inteckning i tomträtt för annat än fordran är främmande, kan leda till materiellt otillfredsställande resultat, om den senare rättsägaren — t. ex. den som vunnit inteckning för nyttjanderätt eller, såsom en arrendator eller hyresgäst, under vissa förutsättningar åtnjuter sakrättsligt skydd för sin nyttjanderätt utan inteckning — vid rättighetens förvärf haft vetskap om ändringsavtalet eller t. o. m. samtyckt till detsamma. Även i sådana fall kommer emellertid i betraktande vad i motiven till förslaget anförts om att det skulle kunna leda till allvarliga förvecklingar, därest icke tomträtten finge samma innehåll i förhållande till alla inteckningshavare eller andra som ha rättighet i tomträtten. Åtminstone när det gäller exekutiv försäljning av tomträtten synes förty nämnda regel böra upprätthållas på det sätt att det oinskrivna ändringsavtalet aldrig skall beaktas vid försäljningen. Huruvida det åter i andra sammanhang får anses uteslutet, att en rättsägare av här avsedda slag, som vid sitt förvärf icke varit i god tro beträffande ändringsavtalet, måste respektera samma avtal, torde trots lagtextens avfattning vara en öppen fråga (jfr den vedertagna tolkningen av 46 och 50 §§ inteckningsförordningen, sammanställda med 1 kap. 3 och 5 §§ nyttjanderättslagen).

Om nu det oinskrivna ändringsavtalet åtminstone i princip icke kan åberopas mot senare nyttjanderättshavare och därmed likställda rättsägare, lär det i motsats till vad som i motiven göres gällande finnas fog för att ej heller låta avtalet gälla mot den som genom frivillig överlåtelse förvärvat tomträtten. Varför den som genom frivilligt singularfång förvärvat *hela* tomträtten skulle vara sämre ställd än den som erhållit en begränsad rättighet däri, är svårt att inse. I betänkandet anføres, att en sådan bundenhet för en singularsuccessor av tidigare ändringsavtal överensstämmer med allmänna rättsregler och att tillräcklig anledning icke syntes föreligga att på denna punkt avvika från vad som nu gäller. Det är dock tveksamt, om en sådan överensstämmelse med allmänna rättsregler i verkligheten är för handen. Det läge varom här är tal torde — med hänsyn till tomträttens enligt förslaget åsyftade innebörd, bl. a. att den i likhet med fastighet kan utnyttjas som kreditbasis och underlag för upplåtelse av begränsade sakrättigheter — närmast vara jämförligt med det fall, att ägaren av en fastighet, som belastats med nyttjanderätt eller servitut, genom ett ointecknat ändringsavtal gått med på en utvidgning av rättigheten i fråga; en ändamåls- eller användningsbestämmelse enligt 4 § kan ju i allmänhet sägas innefatta ett slags servituts- eller nyttjanderättsbelastning. Men i ett sådant fall följer ju icke av allmänna rättsgrundsatser, att ändringsavtalet principiellt blir gällande mot en singularsuccessor, här alltså en efterföljande ägare av fastigheten. Den bundenhet av ett ändringsavtal rörande en begränsad sakrätt, som enligt praxis inträder till nackdel för en senare förvärfvare av densamma — i det att förvärfvaren oberoende av god eller ond tro underkastas en i ändrings-

avtalet gjord inskränkning av rättigheten — motsvaras i allmänhet icke, då ändringsavtalet har nyss angivna syfte att utvidga rättighetens innehåll, av någon till nackdel för en ny ägare inträdande bundenhet. För övrigt torde den i motiven åberopade grundsatsen, att en ny innehavare av en begränsad sakrätt måste låta mot sig gälla ett oinvecknat och för honom obekant ändringsavtal beträffande rättigheten, i sig själv utgöra en så tvivelaktig regel, att densamma knappast bör, då ett rättsområde blir föremål för ny legal reglering, utan starka skäl bibehållas. Härtill kommer slutligen, att det vid tomträtt finns så mycket större anledning att fritaga en singularsuccessor från att vara bunden av ett oinskrivet ändringsavtal, som det ursprungliga tomt-rättsavtalet för sin giltighet kräver viss form, bl. a. just med hänsyn till tredje mans intressen. Redan av denna orsak blir jämförelsen med nyssnämnda rättspraxis, som närmast hänför sig till icke formbundna skogsavverkningsavtal, i viss mån haltande. Med stöd av vad nu anförts torde vara att förorda, att ett oinskrivet ändringsavtal fränkännes verkan jämväl gentemot den till vilken tomträttens överlättes, under förutsättning att denne är i god tro beträffande förekomsten av ändringsavtalet. Har däremot vid överlåtelsen förbehåll gjorts om avtalets bestånd eller har förvärvaren eljest vid förvärvet ägt eller bort äga kännedom om avtalet, bör han icke skyddas. Härvid må framhållas, att man i allmänhet ej kan ställa anspråk på att förvärvaren skall vara verksam för att utröna om något ändringsavtal föreligger; att ett sådant avtal är tillgängligt hos vederbörande kommunala myndighet kan ej anses giva det sådan publicitet, att en köpare av tomträtt bör äga kännedom därom. Naturligtvis kunna dock särskilda omständigheter föreligga, som föranleda ett annat bedömande. Till besvarande uppställer sig vidare frågan huruvida förvärvaren bör skyddas gentemot ett tidigare ändringsavtal även om inskrivning därav sökes samma dag som han söker inskrivning av sitt fång. Hänsynen till markägarens intresse lärer fordra, att i detta läge förvärvaren får vika. Skall emellertid markägarens möjlighet att bevara sin rätt genom att omedelbart söka inskrivning bliva effektiv, torde det, på grund av de svårigheter som förekomsten av inveckningar i tomt-rätten eller skedd utmätning därav kan medföra för beviljande av inskrivning, vara erforderligt att i lagen om inskrivning av tomträtt m. m. införas ett stadgande om vilandeförklaring av sådan ansökan för den händelse hinder för bifall därtill möter av nu angiven orsak.

Utan särskilt lagstadgande torde vara tydligt, att om till följd av överlåtelse av tomträttens ändringsavtalet icke kommer att bestå gentemot den nye tomträttsshavaren, de regler, som i 1 kap. 4 § nyttjanderättslagen meddelas rörande skadeståndsrätt för nyttjanderättsshavaren när nyttjanderätten i anledning av överlåtelse av fastigheten går förlorad, här böra vinna motsvarande tillämpning till förmån för medkontrahenten i ändringsavtalet.

På grund av det anförda hemställer lagrådet, att i förevarande paragraf inskjutes ett andra stycke av innehåll, att därest tomträttens överlättes, skall avtal som avses i första stycket icke vara gällande mot den nye tomträtts-

havaren, utan så är att överlåtelsen skett med förbehåll om avtalets bestånd eller tomträttshavaren eljest vid sitt förvärv ägt eller bort äga känedom om avtalet eller inskrivning därav sökes sist å den dag inskrivning av fånget sökes. I samband härmed torde — jämte det ovan antydda tillägg göres till lagen om inskrivning av tomträtt m. m. — i samma lag böra införas regler rörande villkoren för inskrivning av ändringsavtal, då tomt-rätten överlåtits sedan avtalet träffades.

I anslutning till vad här anförts vill lagrådet i det följande förorda ändrad avfattning av 13 § sistnämnda lag. Av de regler, som meddelas i det — enligt denna avfattning — tredje stycket av paragrafen framgår, att inskrivning av ändringsavtal må ske utan att medgivande därtill lämnats av den som erhållit inteckning i eller vunnit utmätning av tomträtten å senare dag än inskrivning sökts av ändringsavtalet, även om denna ansökan icke omedelbart bifallits utan förklarats vilande med stöd av det fjärde stycke i samma paragraf som lagrådet föreslår. Redan en ansökan om inskrivning av ändringsavtalet utövar alltså den verkan, att sagda rättsägare därefter icke ha någon möjlighet att hindra inskrivning av avtalet. Innan inskrivningen kommit till stånd, är emellertid — fränsett den verkan av bristande god t. o., som lagrådet inledningsvis under förevarande paragraf berört — ändringsavtalet icke gällande; det skall således ej beaktas vid en exekutiv auktion å tomt-rätten. Någon erinran i lagtexten rörande nu omförmälda begränsade rättsverkan av en ansökan om inskrivning av ändringsavtal torde icke vara av nöden.

Med hänsyn till de av lagrådet tidigare ifrågasatta ändringarna i paragrafföljden bör hänvisningen i 21 § till stadgande i vissa uppräknade paragrafer ändras till att avse stadgande i 10, 11, 14, 15 eller 17 §.

Som enligt vad av motiven till 21 § andra stycket synes framgå avsikten därmed icke är att göra andra bestämmelser om upplåtelse av tomträtt än de i 4 kap. meddelade tillämpliga å avtal som avses i första stycket, lär i tydlighetens intresse en jämkning av lagtexten böra ske.

Lagrådet finner det icke erforderligt att i fråga om ändringsavtal, å vilka jämlikt övergångsbestämmelserna i förslaget till lag angående ändring i nyttjanderättslagen äldre lag med i samma bestämmelser omförmäld modifikation skall tillämpas, meddelas föreskrifter av den art lagrådet här ovan förordat.

#### *Justitierådet Karlgren:*

Av anledning som framgår av det under 13 § förslaget till lag angående ändring i lagen om inskrivning av tomträtt m. m. sagda anser jag att förevarande paragraf bör undergå jämväl den förändringen, att det stadgas att ett icke inskrivet ändringsavtal ej är, om tomträttshavaren försatts i konkurs, gällande mot konkursborgenärerna.



## 22 §.

*Lagrådet:*

I det remitterade förslaget finns ingen bestämmelse, som förbjuder fastighetsägaren och tomträttshavaren att ingå avtal om tomträttens upphörande. I motiven yttras i denna fråga allenast, att ett sådant avtal icke bör i och för sig medföra tomträttens upphörande utan behandlas som en överlåtelse av tomträten på fastighetsägaren samt att de rättsverkningar som följa av sådan överlåtelse behandlas i 22 §. Frågan synes vara av den betydelse, att den icke bör i lagtexten förbigås med tystnad. Det torde böra uttryckligen stadgas, att reglerna i 22 § gälla även för det fall att fastighetsägaren och tomträttshavaren överenskomma om tomträttens upphörande. Sker så, får, på grund av hänvisningen till förevarande paragraf i 15 § andra stycket i förslaget till lag angående ändring i lagen om inskrivning av tomträtt m. m., inskrivningen av tomträten ej dödas med mindre tomträten är fri från in-teckning.

Som de i lagtexten inskjutna orden »annorledes än genom uppsägning» äro ägnade att framkalla den uppfattningen, att uppsägning av tomträttsavtalet leder till att tomträten som sådan kommer i fastighetsägarens hand, men enligt förslaget verkan av uppsägning är att tomträten upphör, hemställer lagrådet, att de citerade orden få utgå.

## 23 §.

*Lagrådet:*

Av lagrådet under 4 § ifrågasatt sammanförande av 10 och 11 §§ skulle påkalla en redaktionell följdändring i 23 §.

## 24 §.

*Lagrådet:*

Därest lagrådets under 4 § gjorda förslag om införande av ett stadgande om jämkning av i tomträttsavtal meddelade föreskrifter rörande upplåtelsens ändamål samt fastighetens användning och bebyggelse godtages, torde mål om sådan jämkning böra i likhet med vad som enligt 24 § gäller beträffande vissa andra slag av mål upptagas av expropriationsdomstol. Under nämnda förutsättning torde föreskrift härom intagas i denna paragraf.

## 26 §.

*Lagrådet:*

Vid bifall till vad lagrådet under 4 § föreslagit lära bestämmelserna i förevarande paragrafs första stycke böra gälla även mål om jämkning av det slag, varom där sagts.

## 5 KAP.

## 3 §.

*Lagrådet:*

Därest reglerna i 4 kap. 21 § angående ändringsavtals giltighet gentemot andra rättsägare än kontrahenterna modifieras i enlighet med vad lagrådet hemställt, lärer förevarande paragraf böra undergå motsvarande ändring.

Andra stycket i paragrafen torde böra jämkas på enahanda sätt som lagrådet i fråga om 4 kap. 21 § andra stycket antytt.

## Övergångsbestämmelserna.

*Lagrådet:*

Som en konsekvens av den ändring i andra stycket av förslagets 13 §, varom lagrådet hemställt, torde en jämkning böra ske i andra stycket sista punkten av övergångsbestämmelserna så att möjligheten att ange senare begynnelse-dag än i punkten stadgas kommer att avse allenast i 10 § avsedd tidsperiod. Därjämte bör, därest vad lagrådet beträffande grupperingen av innehållet i 13 och 14 §§ förordad godtages, hänvisningen till 13 § i stället avse 14 §.

Då meningen måste vara att första punkten i nuvarande 4 kap. 7 § fortfarande skall gälla i de fall som avses i femte stycket av övergångsbestämmelserna, synes en redaktionell jämkning i fjärde stycket böra vidtagas, förslagsvis sålunda att däri angives, att i stället för vad enligt äldre lydelsen av 4 kap. 7 § andra punkten samt 11 och 12 §§ är föreskrivet i fråga om anteckning i tomträttsprotokollet av ändring i eller tillägg till avtal varigenom tomträtt eller vattenfallsrätt upplåtits skall följande gälla.

Det i femte stycket använda uttrycket »inteckning för nyttjanderätt eller annan därmed likställd rättighet» torde för tydligare utmärkande av innebörden böra utbytas mot »inteckning för annat än fordran».

**Förslaget till lag angående tillägg till lagen om samäganderätt.**

## 20 §.

*Lagrådet:*

Då 7 § lagen om samäganderätt endast är tillämplig å sådan samfällid fastighet beträffande vilken tillämpning av föreskrifterna om laga skifte kan ifrågakomma, samt det — särskilt med hänsyn till innehållet i den föreslagna 9 § i 4 kap. nyttjanderättslagen — är uppenbart att nämnda föreskrifter icke äro tillämpliga å tomträtt, hemställer lagrådet att undantagsstadgandet i nu förevarande paragraf såsom obehövt måtte utgå.

**Förslaget till lag angående ändring i lagen om inskrivning av tomträtt m. m.****4 §.***Lagrådet:*

Under hänvisning till vad lagrådet under 4 kap. 6 § förslaget till lag angående ändring i nyttjanderättslagen anfört hemställer lagrådet, att till förevarande paragraf fogas ett andra stycke av innehåll, att har i tomträttsavtalet verkan av upplåtelsen gjorts beroende av utgivande av ersättning som avses i 4 kap. 5 § nyttjanderättslagen, och är villkoret ej uppfyllt, när inskrivning sökes, vare ansökningen vilande, till dess det visas att upplåtelsen blivit ständande.

**13 §.***Lagrådet:*

Vid behandlingen av 4 kap. 21 § förslaget till lag angående ändring i nyttjanderättslagen har lagrådet förordat, att därest tomträtt överlättes, skall ett tidigare slutet ändringsavtal, som avses i nämnda lagrum, ej vara gällande mot den nye tomträttshavaren, utan så är att överlåtelsen skett med förbehåll om avtalets bestånd eller tomträttshavaren eljest vid sitt förvärv ägt eller bort äga kännedom om avtalet eller inskrivning därav sökes sist å den dag inskrivning av fånget sökes.

Godtages detta förslag, böra i förevarande paragraf regler meddelas om i vilka fall inskrivning av ändringsavtal må ske då tomträtten överlätits sedan avtalet träffades. Har inskrivning av fånget ännu ej blivit sökt, när ansökan göres om inskrivning av ändringsavtalet, eller sökes samtidigt inskrivning av avtalet och av fånget, skall hänsyn till överlåtelsen icke tagas i inskrivningsärendet. I övriga fall däremot, d. v. s. när ansökan om inskrivning av avtalet göres å senare dag än den då inskrivning av fånget sökes, bör i konsekvens med vad lagrådet tidigare föreslagit inskrivning av avtalet beviljas allenast om överlåtelsen skett under förbehåll om avtalets bestånd eller den nye tomträttshavaren medgivit avtalets inskrivning. Med dessa fall bör tydligen likställas att markägaren kan genom företeende av dom eller annan handling visa, att tomträttshavaren är bunden av avtalet. Däremot torde i inskrivningsärendet icke finnas utrymme för bevisning om ond tro hos tomträttshavaren när förbehåll om avtalets bestånd ej skett.

De nu förordade reglerna kunde lämpligen infogas i paragrafen såsom ett nytt andra stycke samt erhålla den avfattningen, att överlättes tomträtten, vare det ej hinder för inskrivning av avtalet, om sådan sökes sist å den dag inskrivning av fånget sökes, men må i annat fall inskrivning av avtalet icke beviljas, med mindre överlåtelsen skett med förbehåll om avtalets bestånd eller ock den nye tomträttshavaren medgivit åtgärden. I samband härmed torde i nästföljande stycke efter det inledande ordet »Är» böra infogas »då inskrivning av avtalet sökes».

Tillika får lagrådet, under hänvisning till vad lagrådet under 4 kap. 21 § förslaget till lag angående ändring i nyttjanderättslagen yttrat, hemställa, att till förevarande paragraf fogas ett fjärde stycke innehållande föreskrift därom, att om på grund av stadgande i — enligt lagrådets förslag — tredje stycket av paragrafen hinder möter för beviljande av inskrivning av ändringsavtal, vare inskrivningsansökningen vilande i avbidan på hindrets undanröjande.

Vidtages den av lagrådet förordade redaktionella ändringen i femte stycket av övergångsbestämmelserna i förslaget till lag angående ändring i nyttjanderättslagen, bör motsvarande ändring ske i förevarande paragraf.

*Justitierådet Karlgren:*

Av 4 kap. 21 § förslaget till lag angående ändring i nyttjanderättslagen framgår motsättningsvis, att ett inskrivet ändringsavtal är gällande icke blott mot senare rättsägare utan även mot dem som före inskrivningen förvärvat någon rätt i tomträtten; i analogi med det av lagrådet vid nämnda paragraf anförda uppkommer för övrigt även här spörsmål om betydelsen av bristande god tro rörande förhandenvaron av en tidigare belastning av tomträtten. Flertalet hithörande intressenter skyddas dock enligt förevarande paragraf i den ordningen, att inskrivning ej rätteligen kan komma till stånd med mindre de medgivit åtgärden eller ändringsavtalet enligt inskrivningsdomarens bedömande är väsentligen utan betydelse för deras säkerhet. Sålunda gäller detta om alla inteckningshavare — även sådana som förvärvat sin rätt efter ändringsavtalets tillkomst med vetskap om detsamma, men väl icke om de samtyckt till avtalet — vare sig inteckningen avser fordran eller nyttjanderätt, servitut eller annan dylik i tomträtten upplåten begränsad sakrätt. Det gäller likaledes om den som vunnit utmätning i tomträtten. Utanför de skyddade intressenternas krets falla däremot, enligt vad som läser vara förslagets innebörd — förutom enskilda borgenärer, för vilkas krav tomträtten ej särskilt häftar, t. o. m. om de åtnjuta sakrättsligt skydd i form av förmånsrätt enligt 17 kap. 4 § handelsbalken — tomträttshavarens konkursborgenärer (konkursboet). Den panträtt eller panträttsliknande rätt, som föreligger för konkursbo, jämföras här icke med den motsvarande rätt, som uppkommer genom utmätning. Konkursbos panträtt betraktas icke som en »rättighet i tomträtten». Denna förslagets ståndpunkt har icke motiverats och synes ingiva vissa betänkligheter. Har tomträttshavaren försatts i konkurs, bör rimligen icke sedermera, även om ändringsavtalet slutits tidigare, till konkursboets skada en belastning kunna läggas å tomträtten, vare sig det gäller ett slags med panträtt eller avkomsträtt jämförlig gravation, såsom då avgälden ökas, eller — vilket med hänsyn till innehållet i 4 kap. 4 § förslaget till lag angående ändring i nyttjanderättslagen är ett fall av praktisk betydelse — gravationen är att jämställa med nyttjanderätt eller servitut.

Häremot synes icke kunna med fog invändas, att det dock även i andra jämförliga sammanhang förekommer, att konkursbo åtnjuter sämre rätt

än utmätningsborgenär, nämligen därutinnan att en ointecknad nyttjanderätt eller servitutsrätt — men naturligtvis icke en ointecknad, enbart på pantförskrivning grundad panträtt — måste i större utsträckning respekteras av konkursboet än av utmätningsborgenären; vid en exekutiv fastighetsauktion, som äger rum på begäran av konkursbo, faller ju jämväl en dylik rättighet, om den grundar sig på skriftlig, för auktionsförrättaren tillgänglig handling, inom lägsta budet, vadan försäljningen icke får ske till förfång för rättighetens innehavare (107 § första stycket 3 mom., 114 § andra punkten utsökningslagen). Ty *dels* kan det vara tveksamt om denna egenartade legala reglering är av beskaffenhet att förtjäna efterföljd *dels* torde det anmärkta missgynnandet av konkursbo i jämförelse med en utmätningsborgenär sällan hava någon reell betydelse på grund av den anslutningsrätt, varom förmåles i 114 § första punkten utsökningslagen och som föranleder att den ointecknade nyttjanderätten eller servitutsrätten, vilken i borgenärsförteckningen skall upptagas efter intecknade rättigheter liksom efter fordran varför utmätning skett, kommer att falla utanför lägsta budet och över huvud har ytterst små utsikter att räddas vid den exekutiva auktionen. På liknande sätt är rättigheten ock i allmänhet för konkursboet oskadlig i alla de fall, då den exekutiva auktionen redan från början skolat äga rum för gäldande av en inteckningsborgenärs eller annan enligt lagrummet anslutningsberättigad borgenärs fordran. Motsvarighet till vad nu sagts om att konkursbo i verkligheten icke nämnvärt besväras av en rättighet, som i och för sig skulle vara mot detsamma bindande — oaktat en korresponderande bundenhet ej åvilar en utmätningsborgenär — saknas däremot enligt förslaget i nu avsedda fall. Har ändringsavtalet inskrivits, skall den ifrågavarande gravationen gälla så att säga med bästa rätt i tomträtten, och någon annan möjlighet för konkursboet att vinna befrielse från densamma lär icke föreligga än att, i den mån härför erforderliga förutsättningar äro för handen, väcka talan jämlikt konkurslagens regler om återvinning i konkurs. Denna utväg, som är förenad med viss omgång, är emellertid, bl. a. till följd av bevissvårigheterna, ofta föga framkomlig.

Till stöd för förslagets ståndpunkt kan visserligen anföras, att om tomt-rättshavaren försatts i konkurs, inteckningshavare icke kunna förväntas lämna sitt medgivande till inskrivning av ändringsavtalet med mindre deras säkerhet ej genom åtgärden äventyras och att vid sådant förhållande inskrivning i allmänhet ej kommer till stånd. Något skydd för konkursborgenärernas intressen erbjuder dock icke detta förhållande alltid. Inteckningshavare kunna ha lämnat sitt medgivande före konkursen, och inskrivning måste då äga rum. Än vidare märkes, att andra enligt 114 § utsökningslagen anslutningsberättigade borgenärer än inteckningshavare icke tillerkänts någon rätt att motsätta sig inskrivningen. Under alla omständigheter kvarstår det principiellt mindre riktiga i att konkursbo ej jämställas med en utmätningsborgenär, när efter det vederbörande vunnit sin säkerhet i gäldenärens egendom densamma åsamkas ökad belastning.

Med hänsyn till vad nu anmärkts förordar jag, att i förevarande paragraf intages en bestämmelse om att, därest tomträttshavaren försatts i konkurs, inskrivning av ändringsavtal ej må beviljas med mindre konkursförvaltaren medgivit åtgärden eller avtalet är väsentligen utan betydelse för konkursborgenärernas säkerhet. I konsekvens härmed torde 4 kap. 21 § nyttjanderättslagen böra undergå motsvarande ändring, ehuru en ändring icke här är lika starkt av praktiska behovet påkallad som i ovan berörda fall, enär konkursboet ej genom ett oinskrivet ändringsavtal — lika litet som genom en oinskriven nyttjande- eller servitutsrätt enligt vad ovan utvecklats — lär kunna tillskyndas men av någon betydelse.

Till de intressenter, som icke äro skyddade enligt förevarande paragraf, höra ytterligare sådana innehavare av ointecknade arrende- och hyresrättigheter, som på grund av skriftligt kontrakt tillträtt fastigheten. Att dessa rättigheter kunna bli lidande genom ett ändringsavtal är uppenbarligen ej tillfredsställande. Förhållandet vitsordas ock i viss mån i motiven. Till försvar för förslaget ståndpunkt anföres allenast, att det vore en allmän inskrivningsrättslig regel, att vid inskrivning hänsyn toges endast till inskrivna rättigheter. Måhända förtjänar trots detta formella argument att övervägas, huruvida det icke läte sig göra att genom en lagregel sörja för att jämväl nämnda rättsägares intressen här bleve beaktade. Det kunde sålunda ifrågasättas en bestämmelse om att det vid ansökan om inskrivning av ändringsavtal skulle åligga sökanden att lämna uppgift, huruvida i tomt-rätten upplåtits några dylika arrende- eller hyresrättigheter, samt om att inskrivning icke finge beviljas med mindre rättigheternas innehavare medgivit åtgärden eller avtalet vore väsentligen utan betydelse för deras säkerhet. En annan möjlighet att bereda sagda intressenter rättsskydd skulle vara att i lagen upptaga ett stadgande av innebörd att, om den upplåtna rättigheten lidit intrång genom ändringsavtalet, skadeståndsansvar ålåge icke blott som naturligt är tomträttshavaren utan även fastighetsägaren, förutsatt att denne haft eller bort hava vetskap om avtalets inverkan i detta hänseende. Vål torde ett dylikt ansvar för fastighetsägaren följa redan av allmänna rättsgrundsatser i *vissa* fall. Men en lagbestämmelse i ämnet kunde vara önskvärd.

### Övriga lagförslag.

#### *Lagrådet:*

Dessa förslag lämnas utan erinran.

Ur protokollet:

*Olle Lundberg.*

*Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 13 februari 1953.*

Närvarande:

Ministern för utrikes ärendena UNDÉN, statsråden SKÖLD, TORSTEN NILSSON, STRÄNG, ERICSSON, ANDERSSON, LINGMAN, HAMMARSKJÖLD, NORUP, HEDLUND, PERSSON, LINDELL, NORDENSTAM.

Efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter anför tillförordnade chefen för justitiedepartementet, statsrådet Lindell, följande.

Lagrådet har den 23 december 1952 avgivit utlåtande över det den 10 oktober 1952 till lagrådet remitterade, av lagberedningen utarbetade förslaget till *lag angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom* och vissa därmed sammanhängande lagförslag. Under lagstiftningsärendets fortsatta behandling har fråga uppkommit om ändring i lagberedningens förslag på två punkter, där lagrådet lämnat förslaget utan erinran. Med anledning härav har inom departementet upprättats förslag till ändrad lydelse av 4 kap. 6 och 14 §§ nyttjanderättslagen. Jag anhåller nu att få anmäla frågan om remiss till lagrådet av detta förslag.

6 §.

Enligt gällande lag möter ej hinder att genom föreskrifter i tomträttsupplåtelse — med bindande verkan för varje innehavare av tomträtten — inskränka tomträttshavarens rätt att överlåta eller inteckna tomträtten eller att däri upplåta nyttjanderätt eller annan särskild rättighet. Såsom framgår av lagberedningens betänkande (s. 34—35) har under senare år åtskilliga städer begagnat denna möjlighet för att tillgodose vissa bostadspolitiska syften.

Lagberedningen har ansett, att dylika inskränkningar i tomträttshavarens rätt icke borde få förekomma. I enlighet härmed har beredningen i 6 § av förslaget upptagit ett stadgande av innehåll att i tomträttsupplåtelse inskränkning ej må ske i tomträttshavarens rätt att överlåta tomträtten eller i denna upplåta panträtt, nyttjanderätt, servitut eller annan särskild rättighet. Angående motiveringen till förslaget får jag hänvisa till betänkandet (s. 40—41, 70 o. 80).

Såvitt angår förbudet mot inskränkningar i rätten att överlåta eller inteckna tomträtten är de skäl, som lagberedningen åberopat till stöd för sitt

förslag, enligt min mening övertygande. Däremot anser jag det tveksamt, om icke förslaget går väl långt, när även inskränkningar i rätten att upplåta nyttjanderätt i tomträtten helt förbjudits. Det är tänkbart, att behov av sådana inskränkningar kan uppkomma i vissa situationer. Sålunda kan det, när en kommun upplåter ett område för bebyggelse med hyreshus, vara av vikt att i första hand söka tillgodose barnrika familjers bostadsbehov. För-siktigheten synes därför bjuda, att man icke uppställer ett absolut hinder mot inskränkningar i rätten att upplåta nyttjanderätt. Å andra sidan synes det icke böra överlämnas åt tomträttsupplåtarna att i detta hänseende föreskriva vilka begränsningar som helst. Det bör nämligen av hänsyn till tomträttens kreditvärde undvikas, att man får alltför många olika typer av sådana föreskrifter. Med hänsyn härtill synes det böra krävas, att föreskrifterna i fråga skall vara godkända av Kungl. Maj:t. Detta godkännande bör kunna lämnas antingen generellt eller för ett särskilt fall. Svenska stadsförbundets styrelse, som av mig beretts tillfälle att yttra sig i frågan, har förklarat att den icke har något att erinra mot en sådan lösning. Vad slutligen angår inskränkningar i tomträttshavarens befogenhet att upplåta andra särskilda rättigheter synes något praktiskt behov av att begränsa avtalsfriheten icke föreligga.

I enlighet med det anförda torde förevarande paragraf i förslaget böra ändras på det sättet, att *dels* inskränkning i tomträttshavarens rätt att upplåta nyttjanderätt i tomträtten må ske med Kungl. Maj:ts medgivande, *dels* förbudet mot inskränkning i rätten att upplåta servitut eller annan särskild rätt utgår.

#### 14 §.

Frågan vilka skäl som berättigar fastighetsägaren att uppsäga tomträttsavtal behandlas i 14 § av lagberedningens förslag. Där föreskrives, att uppsägning icke får ske, med mindre det är av vikt för ägaren att förfoga över fastigheten för ändamål, som enligt lag må tillgodoses genom expropriation eller annat tvångsförvärv eller som eljest från allmän synpunkt är av väsentlig betydelse.

Av tomträttsinstitutets ändamål följer, att uppsägningsrätten bör vara mera vidsträckt än rätten till tvångsförvärv. Med hänsyn härtill synes det icke lämpligt att, såsom skett i förslaget, skjuta tvångsförvärvsfallen i förgrunden. Det är nämligen icke uteslutet, att stadgandet härigenom skulle kunna komma att erhålla en mera restriktiv tillämpning än som är meningen. Typfallet då uppsägning bör få ske är, att fastigheten skall användas för bebyggelse av annan art än tidigare, t. ex. hyreshus i stället för villor. Det synes därför lämpligast att lagtexten avfattas med direkt sikte på detta fall. Även utan att fråga är om ändring av bebyggelsens art kan det undantagsvis för ägaren vara av sådan vikt att fastigheten användes på annat sätt än förut, att uppsägning bör få ske. Jag föreslår därför, att stadgandet om uppsägningsgrunderna formuleras så att uppsägning må ske endast då det är av vikt för ägaren att fastigheten användes för bebyggelse av annan art eller eljest för annat ändamål än tidigare.



Föredraganden hemställer härefter, att lagrådets utlåtande över ett i enlighet med det anförda upprättat, såsom bilaga<sup>1</sup> till detta protokoll fogat förslag till ändrad lydelse av 4 kap. 6 och 14 §§ lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom måtte för det i § 87 rege- ringsformen omförmälda ändamålet inhämtas genom utdrag av protokollet.

Denna av statsrådets övriga ledamöter biträdda hemstäl- lan bifaller Hans Maj:t Konungen.

Ur protokollet:

*Sven Fischier.*

---

<sup>1</sup> Denna bilaga har här uteslutits, enär den är likalydande med 4 kap. 6 § och 14 § tredje stycket i det genom propositionen framlagda förslaget till lag angående ändring i lagen om nyttjanderätt till fast egendom.

*Utdrag av protokollet, hållet i Kungl. Maj:ts lagråd den 18 februari 1953.*

N ä r v a r a n d e:

justitieråden NISSEN,  
HELLQUIST,  
KARLGREN,  
regeringsrådet ECKERBERG.

Enligt lagrådet den 16 februari 1953 tillhandakommet utdrag av protokoll över justitiedepartementensärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 13 februari 1953, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skulle för det i § 87 regeringsformen omförmälda ändamålet inhämtas över upprättat förslag till *ändrad lydelse av 4 kap. 6 och 14 §§ i förut av lagrådet behandlat förslag till lag angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom.*

Förslaget, som finnes bilagt detta protokoll, hade inför lagrådet föredragits av hovrättsrådet Torkel Nordström.

Förslaget föranledde följande yttrande av *lagrådet*.

6 §.

Den föreslagna regeln, att inskränkning i rätten att upplåta nyttjanderätt i tomträtt må med Konungens medgivande göras i tomträttsavtalet, innebär att tomträttshavarens rätt kan underkastas begränsningar, vilkas beskaffenhet och räckvidd icke nu låta sig överskådas. Allt eftersom dessa begränsningar äro mer eller mindre vittgående får tomträdden såsom rättighetstyp betraktad ett väsentligt olika innehåll. Det synes icke tillfredsställande, att tomträttens innebörd sålunda göres beroende av ett i administrativ ordning företaget bedömande.

I remissprotokollet beröres icke mera ingående, vilka inskränkningar i befogenheten att utnyttja tomträdden för nyttjanderättsupplåtelse som skola kunna ifrågakomma. I korthet antydes allenast, att man velat hålla möjligheterna öppna att realisera vissa bostadspolitiska önskemål. Någon närmare motivering föreligger följaktligen icke till stöd för att det för sådant ändamål skulle vara påkallat att, på det sätt som här föreslås, rubba den i lagförslaget intagna principiella ståndpunkten, att tomträttshavaren skall — i den mån icke en ändamåls- eller användningsbestämmelse enligt 4 § annat föranleder — ha samma befogenheter som en ägare att genom uthyrning eller annan nyttjanderättsupplåtelse tillgodogöra sig sin rätt. Förslaget torde

ej heller, bortsett från att Svenska stadsförbundets styrelse beretts tillfälle att yttra sig, ha varit föremål för överväganden och yttranden å remissmyndigheternas sida. Under sådana omständigheter synes tveivelaktigt, om tillräckliga skäl nu föreligga att frångå lagberedningens förslag i denna del.

I lagtexten utsäges icke vilken påföljd som skall inträda om i strid mot en i tomträttsavtalet intagen inskränkning i tomträttshavarens befogenhet att med nyttjanderätt belasta tomträtten slutits ett hyresavtal eller eljest verkställts nyttjanderättsupplåtelse. Därest, såsom ingalunda är uteslutet, i rättstillämpningen skulle göra sig gällande den meningen, att dylika avtal äro — med hänsyn till att tomträttshavaren vid sitt förfogande överskridit gränserna för den rätt han innehåft — att bedöma som ogiltiga eller i allt fall såsom icke ägande full giltighet, kunna kännbara rättsförluster drabba hyresgäster och andra intressenter. Över huvud torde en del rättsliga komplikationer vara att befara. Väl kunna liknande svårigheter i viss utsträckning framträda även vid tillämpningen av det nyss åsyftade stadgandet i 4 §. Men det är uppenbart, att svårigheterna i förevarande fall accentueras. Även av detta skäl synes försiktigheten bjuda att avsteg icke göres från den ursprungliga regeln, att inskränkning i tomträttshavarens rättsutövning må ske lika litet när det gäller nyttjanderättsupplåtelse som när fråga är om förpantning av tomträtten.

Något praktiskt intresse av att medgiva inskränkning i rätten att i tomrätt upplåta annan begränsad sakrätt än panträtt och nyttjanderätt lär icke föreligga. Lagberedningens ståndpunkt att med sistnämnda rättigheter jämställa servitut, avkomsträtt m. m. förefaller alltså välgrundad. Att giva olika regler för panträtt och avkomsträtt, liksom för nyttjanderätt och servitut, synes för övrigt mindre lämpligt med hänsyn till att dessa rättigheter ej sällan kunna vara varandra mycket närstående.

På nu anförda skäl finner lagrådet sig icke kunna tillstyrka den föreslagna ändringen.

Det må tilläggas, att om ändringen genomföres, behovet av den av lagrådet i dess utlåtande den 23 december 1952 under 4 § förordade jämningsregeln blir än mer påtagligt än eljest. Det ligger i sakens natur, att inskränkningar av här närmast åsyftade art kunna vara av beskaffenhet att icke böra bestå för obegränsad tid framåt. Att märka är härvidlag, att om en sådan inskränkning en gång upptagits i tomträttsavtalet, densamma icke kan genom nytt administrativt beslut bortfalla utan principiellt ingår som ett moment i tomrättsupplåtelsen för all framtid.

#### 14 §.

Lagrådet har intet att erinra mot den nu föreslagna lydelsen. Ändringen föranleder ingen jämkning i vad lagrådet i sitt utlåtande den 23 december 1952 förordat i fråga om grupperingen av innehållet i 13 och 14 §§.

Ur protokollet:  
*Olle Lundberg.*

*Utdrag av protokollet över justitiedepartementens ärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 27 februari 1953.*

**Närvarande:**

Statsministern ERLANDER, ministern för utrikes ärendena UNDÉN, statsråden SKÖLD, ZETTERBERG, TORSTEN NILSSON, STRÄNG, ERICSSON, LINGMAN, NORUP, HEDLUND, PERSSON, HJALMAR NILSON, LINDELL, NORDENSTAM.

Efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter anmäler chefen för justitiedepartementet, statsrådet Zetterberg, lagrådets den 23 december 1952 avgivna utlåtande över de den 10 oktober 1952 till lagrådet remitterade förslagen till

1) lag angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom;

2) lag angående tillägg till lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 25) om servitut;

3) lag angående ändrad lydelse av 36 § lagen den 22 juni 1920 (nr 474) med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m. m.;

4) lag om ändrad lydelse av 17 kap. 6 § handelsbalken;

5) lag om ändrad lydelse av 4 § lagen den 24 maj 1895 (nr 36 s. 1) angående vad till fast egendom är att hänföra;

6) lag angående tillägg till lagen den 30 september 1904 (nr 48 s. 1) om samäganderätt;

7) lag angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 27) om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt samt av fång till sådan rätt;

8) lag om inteckning i tomträtt och vattenfallsrätt;

9) lag om ändrad lydelse av lagen den 15 juni 1934 (nr 255) angående anteckning om innehav av fordringshandling på grund varav inteckning beviljats i fast egendom m. m.; och

10) lag om ändrad lydelse av 16 § förordningen den 16 juni 1875 (nr 42 s. 12) angående inteckning i fast egendom.

Föredraganden anmäler vidare, likaledes efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter, lagrådets den 18 februari 1953 avgivna utlåtande över det den 13 februari 1953 till lagrådet remitterade förslaget till

*ändrad lydelse av 4 kap. 6 och 14 §§ lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom.*

Föredraganden anför följande.

Tomträttsinstitutet infördes genom 1907 års lag om nyttjanderätt till fast egendom. Bestämmelserna om tomträtt återfinns i lagens 4 kap. Vid flera tillfällen har önskemål framförts om en revision av lagstiftningen i ämnet.

Redan år 1927 hemställde Stockholms stadsfullmäktige i skrivelse till Kungl. Maj:t om vissa ändringar i tomträttslagstiftningen.

I anledning av motioner vid 1945 års riksdag anhöll riksdagen i skrivelse den 16 juni 1945 (nr 405), att Kungl. Maj:t ville låta verkställa en förut-sättningslös och allsidig utredning av tomträttslagstiftningen samt för riksdagen framlägga de förslag, vartill utredningen kunde föranleda. Den 13 september 1945 överlämnades skrivelsen till lagberedningen för att tagas i beaktande vid fullgörandet av dess uppdrag att revidera jordabalken.

I enlighet med riksdagens hemställan i skrivelse den 5 mars 1949 (nr 50) har Kungl. Maj:t till beredningen vidare överlämnat två vid 1949 års riksdag väckta motioner (I: 113 och II: 132) angående utredning av möjligheterna att använda å ofri grund belägna magasin och dylika byggnader såsom kreditobjekt m. m.

Vidare har svenska stadsförbundets styrelse i skrivelse den 25 september 1950 till Kungl. Maj:t föreslagit vissa ändringar i tomträttslagstiftningen och hemställt att Kungl. Maj:t snarast möjligt måtte vidtaga anstalter för reformbehovens tillgodoseende. Även denna skrivelse har överlämnats till beredningen.

Under våren 1951 utarbetade beredningen en promemoria angående huvudgrunderna för en revision av lagstiftningen om tomträtt. Över promemorian avgavs efter remiss yttranden av kammarkollegiet (som bifogade utlåtanden från stiftsnämnderna i Uppsala, Lund, Göteborg och Härnösand), domänstyrelsen, bostadsstyrelsen, bank- och fondinspektionen, sparbanksinspektionen, försäkringsinspektionen, Stockholms stads fastighetsnämnd, drätselkammarna i Göteborg, Malmö, Norrköping och Västerås, svenska stadsförbundets styrelse, styrelsen för konungariket Sveriges stadshypotekskassa, styrelsen för svenska bostadskreditkassan, aktiebolaget Stockholms tomt-rättskassa, svenska bankföreningen, svenska sparbanksföreningen, svenska försäkringsbolags riksförbund, Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges industriförbund, hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund (HSB), Stockholms trädgårdsstadföreningars centralförening, Bromma representantförsamling, Ålsten-Nockeby trädgårdsstadförening, Stockholms handelskammare och Skånes handelskammare.

I några yttranden uttrycktes önskemål att beredningen måtte utbryta frågan ur dess samband med jordabalksreformen och framlägga särskilt förslag i ämnet. Efter samråd med mig fann sig beredningen böra tillmötesgå detta yrkande.

Under beredningens fortsatta behandling av frågan ägde överläggningar

rum med beredningens rådgivande nämnd<sup>1</sup> ävensom med företrädare för svenska stadsförbundet och av förbundet tillkallade representanter för vissa städer. Beredningens arbete utmynnade i de lagförslag, över vilka lagrådet nu avgivit utlåtande. Jag anhåller att till behandling få upptaga frågan om avlåtande av proposition till riksdagen i ämnet.

### Huvudgrunderna i lagberedningens förslag.

I betänkandet framhålles, att under den tid som tomträttsinstitutet bestått den meningen — även inom tomträttsupplåtarnas krets — syntes ha blivit alltmera förhärskande, att tomträten borde, i den mån det kunde ske utan åsidosättande av de allmänna intressen som här krävde beaktande, tillgodose i stort sett samma funktion som äganderätten. Som mål för en revision av lagstiftningen på detta område borde därför uppställas, att tomträttshavarens ställning såvitt möjligt rättsligt tryggades samtidigt som tomträttsupplåtarens intressen tillvaratoges, särskilt därutinnan att han kunde tillgodogöra sig inträdd markvärdestegring och vid behov förfoga över den upplåtna marken för annat allmännyttigt ändamål. Denna problemställning innefattade i många fall en avvägning mellan i viss mån motstående intressen.

Beredningens förslag innebär en betydande ändring av tomträttsinstitutets uppbyggnad. Enligt gällande lag skall tomträtt upplåtas för viss tid, minst 26 och högst 100 år. Beredningen föreslår, att tomträten i stället konstrueras som en på obestämd tid upplåten nyttjanderätt. Tomträten skall alltså icke såsom nu automatiskt upphöra vid en på förhand bestämd tidpunkt, utan den skall gälla till dess en positiv åtgärd, en uppsägning, vidtages för att bringa den att upphöra. Från tomträttshavarens sida skall tomträten emellertid städe vara uppsägbar. Beredningen har härvid utgått från att tomträttshavaren skall äga överlåta tomträten och att han skall vara skyddad mot annan höjning av avgälden än sådan som svarar mot inträdd värdestegring å marken. Fastighetsägaren skall däremot ha befogenhet att genom uppsägning bringa tomträten att upphöra vid utgången av vissa tidsperioder, dock endast i de fall då han till stöd för uppsägningen kan åberopa skäl av viss i lagen angiven beskaffenhet. Om fastighetsägaren begagnar sin uppsägningsrätt, skall han i princip vara skyldig att lösa byggnader och annat som utgör tillbehör till tomträten. För avståendet av själva marken skall tomträttshavaren däremot självfallet icke ha någon ersättning; marken tillhör nämligen icke honom utan fastighetsägaren. Då tomträten såsom nämnts skall vara uppsägbar från tomträttshavarens sida, kan denne aldrig framtvunga inlösen. En förutsättning för att tomträten

<sup>1</sup> Nämnden består av ledamöterna av riksdagens första kammare direktören Knut Ewerlöf och hemmansägaren Oscar Werner, ledamöterna av andra kammaren hemmansägaren Abel Andersson och lantbrukaren Per Johnsson, förutvarande ledamoten av andra kammaren, f. d. banarbetaren C. P. Olsson ävensom advokaterna Gustaf Carlsson och Nils Köhler samt bankjuristen Axel Åström.

skall kunna konstrueras på detta sätt är, att möjlighet beredes å ena sidan fastighetsägaren att under tomträttens bestånd genom höjning av avgälden komma i åtnjutande av inträdd värdestegring å marken och å andra sidan tomträtthavaren att få avgälden sänkt för det fall att markvärdet minskats. Det föreslås därför, att såväl fastighetsägaren som tomträtthavaren vid utgången av vissa perioder skall äga påkalla omreglering av avgälden.

De av beredningen utarbetade nya bestämmelserna om tomträtt har utformats som ett förslag till ny lydelse av hela 4 kap. nyttjanderättslagen. I sin gällande lydelse innehåller detta även föreskrifter om vattenfallsrätt. Beredningen har icke funnit anledning att i förevarande sammanhang ingå på frågan huruvida huvudgrunderna för lagstiftningen om vattenfallsrätt behöver revideras. I förslaget har därför de nu gällande bestämmelserna i ämnet med några mindre jämkningar intagits som ett nytt 5 kap. i nyttjanderättslagen. Även beträffande den inskrivningsrättsliga regleringen av tomträtts- och vattenfallsrättsinstitutet har beredningen upprättat förslag till ändrad lagstiftning. Följdändringar har därjämte föreslagits i åtskilliga andra lagar.

Efter denna inledande översikt övergår jag nu till att något närmare redogöra för de viktigare bestämmelserna i beredningens förslag. Beträffande motiveringen för desamma får jag i huvudsak hänvisa till betänkanudet.

#### **Förslaget till lag angående ändring i nyttjanderättslagen.**

Liksom enligt gällande lag har befogenheten att upplåta tomträtt i princip förbehållits det allmänna. Huvudregeln är, att tomträtt får upplåtas endast i fastighet som tillhör kronan eller kommun eller som eljest är i allmän ägo. I förslaget har emellertid bibehållits den nuvarande bestämmelsen att fastighet som tillhör stiftelse efter medgivande av Kungl. Maj:t i varje särskilt fall må upplåtas under tomträtt. Däremot skall, i motsats till vad som nu gäller, upplåtelse av tomträtt från fideikommiss icke vidare kunna ifrågakomma.

Enligt gällande lag är tomträttsinstitutets tillämpningsområde inskränkt till tomtindeland mark. Förslaget innehåller däremot icke någon begränsning av tillämpningsområdet med hänsyn till fastighetens art. Det enda krav som uppställs är, att föremålet för upplåtelsen skall utgöra en för sig bestående fastighet, en registerfastighet.

Upplåtelse av tomträtt skall ske för visst ändamål. Enligt förslaget möter ej hinder mot att vid sidan av bestämmelserna om ändamålet med upplåtelsen i avtalet intaga närmare föreskrifter rörande fastighetens användning och bebyggelse. När upplåtelsen avser en fastighet, beträffande vilken särskilda byggnadsbestämmelser fastställts genom stadsplan eller annan plan för bebyggelsen, skall de vid tiden för upplåtelsen gällande byggnadsbestämmelserna anses ingå i upplåtelsevillkoren, om ej annat avtalats.

I syfte att stärka förtroendet för tomträtten föreslår beredningen vissa in-

skränkningar i den nu rådande avtalsfriheten. Sålunda skall det icke vidare vara tillåtet att i tomträttsupplåtelse intaga villkor, varav tomträttens inträde eller bestånd skulle vara beroende. Ej heller skall inskränkning få ske i tomträttshavarens rätt att överlåta tomträtten eller i densamma upplåta panträtt, nyttjanderätt eller annan särskild rättighet. Den omständigheten att en kontrahent överskridit sin rätt eller åsidosatt sin skyldighet på grund av upplåtelsen skall icke i något fall medföra rätt för den andre kontrahenten att häva avtalet. Däremot skall det åligga den felande att återställa vad som rubbats eller fullgöra vad som eftersatts samt ersätta skadan.

Angående frågan vad som skall räknas som tillbehör till tomträtt innebär förslaget icke någon större avvikelse från gällande rätt. Huvudprincipen är, att såsom tillbehör till inskriven tomträtt skall anses allt som enligt lag skulle ha utgjort tillbehör till fastigheten, om tomträttshavaren varit ägare till denna.

Såsom redan nämnts är det en förutsättning för den föreslagna konstruktionen av tomträtten, att avgälden under tomträttens bestånd kan omregleras med hänsyn till ändringar i markens värde. Beredningen har kommit till det resultatet, att avgäldens anpassning efter markvärdets ändringar måste ske genom prövning i varje särskilt fall. Med ett sådant system har det av praktiska skäl ansetts nödvändigt att föreskriva vissa begränsningar i rätten att påkalla avgäldsreglering. Den grundläggande regeln är, att avgälden skall utgå med oförändrat belopp under vissa på förhand bestämda perioder. Om ej längre tid överenskommes, skall varje period utgöra 20 år; vid upplåtelse av tomträtt väsentligen för annat ändamål än bostadsbebyggelse är det emellertid tillåtet att avtala om kortare perioder, dock minst 10 år. Under näst sista året av varje period har såväl fastighetsägaren som tomträttshavaren rätt att påkalla omreglering av avgälden. Begagnas ej denna möjlighet, skall avgälden även under nästa period utgå med samma belopp som förut. Omreglering av avgälden kan ske antingen genom överenskommelse eller genom domstolsavgörande. Sådant mål skall upptagas av expropriationsdomstol. Avgäldens belopp för den följande perioden skall av domstolen bestämmas på grundval av markens värde vid tiden för omprövningen. Uppskattningen av markvärdet skall ske under hänsynstagande till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som tomträttshavaren har att iakttaga i fråga om fastighetens användning och bebyggelse.

Undantagsvis kan avgäldens belopp jämkas under löpande avgäldsperiod. Sålunda möter icke hinder mot överenskommelse mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren om sådan jämkning, som föranledes av ändrade förhållanden rörande tomträttens utövning. För de fall då tomträttens värde avsevärt minskats genom nya eller ändrade byggnadsbestämmelser eller av annan därmed jämförlig anledning har tomträttshavaren tillerkänts rätt att oberoende av överenskommelse få avgälden sänkt.

Genom uppsägning från fastighetsägarens sida kan, såsom tidigare nämnts, tomträtten bringas att upphöra endast vid utgången av vissa tidsperioder. Om ej längre tid överenskommes, omfattar den första perio-



den 60 år och varje följande period 40 år. Vid upplåtelse av tomträtt väsentligen för annat ändamål än bostadsbebyggelse får emellertid överenskommelse träffas om kortare perioder, dock minst 20 år.

Uppsägningsrätten är även på annat sätt begränsad. Uppsägning får nämligen ske endast om det är av vikt för fastighetsägaren att förfoga över fastigheten för ändamål, som enligt lag kan utgöra grund för expropriation eller annat tvångsförvärv eller som eljest är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt. Anser tomträttshavaren, att uppsägning skett utan laga grund, äger han inom viss tid klandra uppsägningen. Sådan tvist prövas av expropriationsdomstolen.

Såsom inledningsvis framhållits skall fastighetsägaren när tomträtten upphör på grund av uppsägning i regel vara skyldig att lösa byggnad och annan egendom, som utgör tillbehör till tomträtten. Fastighetsägarens ersättningsskyldighet är begränsad härtill; ersättning för indirekt skada till följd av tomträttens upphörande, t. ex. förlust genom flyttning eller nedläggande av rörelse, skall alltså i motsats till vad som gäller vid expropriation icke utgå. Löseskillingen skall bestämmas till vad som motsvarar egendomens värde vid tomträttens upphörande under antagande att tomträtten alljämt skulle bestå. Förslaget innehåller ett undantag från de nu angivna reglerna om lösenkyldighet för fastighetsägaren. Vid upplåtelse av tomträtt väsentligen för annat ändamål än bostadsbebyggelse skall det sålunda vara tillåtet att avtala om att lösenkyldighet icke alls eller endast i begränsad omfattning skall åligga fastighetsägaren.

Fastställandet av löseskillingens storlek skall ankomma på expropriationsdomstolen. Löseskillingen skall erläggas genom att nedsättas hos länsstyrelsen. Det nedsatta beloppet skall sedan fördelas enligt reglerna om fördelning av köpeskillning för exekutivt såld fast egendom.

Liksom enligt gällande lag har med hänsyn till andra rättsägares intressen viss begränsning skett i fastighetsägarens och tomträttshavarens befogenhet att genom senare överenskommelse ändra det genom tomträttsupplåtelsen grundlagda rättsförhållandet. Det stadgas sålunda, att dylik överenskommelse, med mindre den inskrivits, icke är gällande mot inteckningshavare eller annan som har rättighet i tomträtten. Denna bestämmelse kompletteras med en regel i lagen om inskrivning av tomträtt m. m., enligt vilken för sådan inskrivning förutsättes, att alla inteckningshavare i tomträtten medgivit åtgärden eller att överenskommelsen är väsentligen utan betydelse för inteckningshavares säkerhet.

Beredningen föreslår att de nya bestämmelserna skall träda i kraft den 1 januari 1954. I fråga om tomträtt eller vattenfallsrätt som upplåtits dessförrinnan skall såsom huvudregel gälla, att äldre lag fortfarande skall tillämpas. En äldre tomträtt kan emellertid bringas under nya lagen genom att fastighetsägaren och tomträttshavaren överenskommer om ändring i upplåtelsen till överensstämmelse med de nya bestämmelserna och sedan låter inskriva denna överenskommelse. Vidare skall några av de nya bestämmelserna gälla i fråga om alla äldre tomträtter och vattenfallsrätter, hl. a. re-

geln att inteckningshavares medgivande till inskrivning av ändrings- eller tilläggsavtal icke erfordras i de fall då avtalet är väsentligen utan betydelse för hans säkerhet.

### Övriga lagförslag.

Enligt gällande rätt kan tomträtt eller vattenfallsrätt icke belastas med servitut och ej heller vara härskande i fråga om servitut. Det av beredningen föreslagna tillägget till *servitutslagen* åsyftar att öppna möjlighet att belasta tomträtt eller vattenfallsrätt med servitut och att stifta servitut även till förmån för sådan rätt.

För närvarande saknas särskilda bestämmelser om gemensamt innehav av tomträtt. Beredningen föreslår att vad i *samäganderättslagen* stadgas om samäganderätt till fastighet skall äga motsvarande tillämpning i fråga om tomt-rätt, som tillhör två eller flera.

De viktigaste av de föreslagna ändringarna i *lagen om inskrivning av tomt-rätt m. m.* innebär, att skyldighet stadgas att söka inskrivning såväl av själva tomträttsupplåtelsen som av senare fång till tomträten. I fråga om den tid, inom vilken inskrivning skall sökas, och den påföljd, som är förenad med underlåtenhet i detta hänseende, skall i stort sett samma regler tillämpas som beträffande lagfart å fång till fast egendom. Med avseende å äldre tomträtter skall inskrivningsskyldighet emellertid icke föreligga, så länge tomträten fortfarande är underkastad den äldre lydelsen av nyttjanderättslagens bestämmelser. Vattenfallsrätt skall i fråga om inskrivningsskyldighet vara likställd med tomträtt.

Enligt gällande *lag om inteckning i tomträtt och vattenfallsrätt* kan inteckning i sådan rätt meddelas endast för fordran. Beredningen föreslår, att tomt-rätt och vattenfallsrätt skall kunna intecknas även för nyttjanderätt, servitut, avkomsträtt och rätt till elektrisk kraft. Vid utarbetandet av förslaget till ny lag i ämnet har beredningen använt den metoden, att hänvisning skett till reglerna om inteckning i fast egendom, i den mån ej avvikelser från dessa regler ansetts påkallad av särskilda förhållanden. Den viktigaste avvikelser från vad som gäller beträffande fast egendom är, att det nuvarande förbudet mot gemensamma inteckningar bibehållits i förslaget.

Övriga lagförslag innehåller endast mindre jämkningar, som i huvudsak är föranledda av andra föreslagna ändringar.

### Departementschefen.

Den särskilda art av nyttjanderätt som kallas tomträtt infördes i vår lagstiftning år 1907. Lagstiftaren avsåg därmed att ställa till samhällets förfogande en lämplig form för att tillhandahålla enskilda tomtmark för bebyggande utan att avstå från äganderätten till marken. Genom att äganderätten förblev i samhällets hand ville man främst vinna, att eventuell värdestegring

å marken skulle stanna hos samhället och att för samhällsutvecklingen önskvärda förändringar i fråga om markens användning lättare skulle kunna genomföras. Tomträtten har visat sig vara ett livskraftigt institut av stor betydelse för städernas markpolitik. Visserligen dröjde det — om man bortser från Stockholm — ganska länge innan tomträtten fick större användning, men på senare tid har de allra flesta av de större och medelstora städerna liksom också en del mindre städer övergått till att tillhandahålla tomtmark genom tomträttsupplåtelse i stället för att sälja marken, åtminstone i fråga om bostadsbebyggelse. Ett uttryck för statsmakternas uppskattning av tomträttens värde utgör den år 1949 genomförda ändringen i expropriationslagen, enligt vilken expropriation kan beviljas för att i kommunens ägo överföra icke tätbebyggd mark för upplåtelse med tomträtt. Den ökade möjlighet som därigenom beretts kommunerna att bevara den framtida markvärdestegringen är särskilt betydelsefull, så länge icke en tillfredsställande lösning vunnits av den tekniskt invecklade frågan att till samhället indraga oförtjänt värdestegring å mark i enskild ägo.

Under den tid tomträttsinstitutet tillämpats har emellertid så småningom vissa brister i lagstiftningen framträtt. Sålunda har det bl. a. visat sig, att den nuvarande utformningen av tomträtten är förenad med olägenheter i fråga om tomträttens användbarhet som kreditsäkerhet. Vid upprepade tillfällen har också framställningar gjorts om översyn av lagstiftningen i ämnet. Det av lagberedningen nu framlagda förslaget har till syfte att, med bibehållande av de grundtankar på vilka tomträttsinstitutet vilar, råda bot på de bristfälligheter som visat sig och anpassa lagstiftningen till de ändrade förhållanden som inträtt efter de nuvarande bestämmelsernas tillkomst. Såsom framgår av min förut lämnade redogörelse för lagberedningens förslag innebär detta en förstärkning av tomträttshavarens rättsliga ställning — och därmed även av tomträttens värde som kreditobjekt — genom att till tomträttshavarens förmån vissa inskränkningar skett i den nu rådande avtalsfriheten. Av särskild vikt är i detta hänseende det föreslagna stadgandet att markägaren i regel skall vara skyldig att inlösa tomträttshavarens byggnader, när tomträtten upphör. Då, såsom redan framhållits, reformen icke avser att rubba tomträttens grundvalar, har emellertid förstärkningen av tomträttshavarens ställning ej kunnat drivas längre än som ansetts förenligt med de allmänna intressen som institutet alltjämt skall tjäna. Förslaget att tomträtten icke längre skall upplåtas på bestämd tid utan i stället på obestämd tid kan visserligen synas innebära en avvikelse av stor principiell räckvidd, men denna ändring är till stor del av rättsteknisk art. Upplåtarens intresse av att utan tillgripande av expropriation kunna genomföra förändringar i fråga om markens användning tillgodoses genom den uppsägningsrätt som tillerkänts honom. Vad angår markvärdestegringen förutsättes denna enligt förslaget komma upplåtaren till godo dels genom att han medan tomträtten består kan er hålla höjning av avgälden med hänsyn till markvärdestegringen, dels genom att upplåtarens ersättningsskyldighet vid uppsägning i intet fall omfattar markvärdet med därå inträdd värdestegring. Betydelsefull från såväl allmän

som enskild synpunkt är den utvidgning av tomträttens användningsområde som förslaget innebär. Därigenom har i väsentliga delar tillgodosetts de önskemål, som framförts i de förut omnämnda motionerna vid 1949 års riksdag. I detta sammanhang må framhållas, att ett genomförande av beredningens förslag i fråga om tomträttens användningsområde skulle medföra en viss utvidgning av möjligheten för kommuner att erhålla expropriation för upplåtelse med tomträtt. Eftersom enligt gällande lag endast tomtindeland mark kan upplåtas med tomträtt, är nämligen expropriationsmöjligheten i praktiken nu inskränkt till mark, som avses skola göras till föremål för stadsplan och tomtindelning.

Lagrådet har ansett, att lagberedningens förslag är väl ägnat att läggas till grund för ny lagstiftning i ämnet. Även jag har samma uppfattning. Förslaget synes sålunda innebära en i allt väsentligt lämplig avvägning mellan den enskilde tomträttshavarens och samhällets intressen. Det är också min förhoppning att en reform av lagstiftningen enligt de av lagberedningen uppdragna huvudlinjerna skall medföra en ökad användning av tomträtten.

Vad angår de särskilda bestämmelserna i lagförslagen har lagrådet framställt vissa erinringar. Vidare har, såsom framgår av statsrådsprotokollet för den 13 februari 1953, ändring ifrågasatts i lagberedningens förslag på två punkter, där lagrådet icke gjort någon erinran. Det torde icke vara erforderligt att jag uppehåller mig vid förslagets särskilda bestämmelser i andra hänseenden än där lagrådet framställt erinran eller jag eljest funnit anledning att uttala mig. Vad jag i fortsättningen har att anföra synes lämpligen kunna anknytas till de stadganden som uttalandena avser.

### Förslaget till lag angående ändring i nyttjanderättslagen.

#### 4 KAP.

##### 1 §.

Vad vissa ledamöter av lagrådet anfört under denna paragraf bör enligt min mening icke föranleda någon ändring i lagberedningens förslag.

##### 3 §.

Stadgandet om formen för upplåtelse av tomträtt finner jag böra avfattas på sätt lagrådet föreslagit.

##### 4 §.

Lagrådet har icke gjort någon anmärkning mot förevarande paragraf i förslaget. I anslutning till paragrafen har emellertid lagrådet upptagit ett särskilt spörsmål till behandling, nämligen om rätt för tomträttshavaren att på grund av ändrade förhållanden vid domstol påkalla jämkning av tomt-rättsavtalets föreskrifter rörande upplåtelsens ändamål samt fastighetens användning och bebyggelse. Som bakgrund till sitt förslag att införa en sådan jämkningsmöjlighet har lagrådet gjort vissa kritiska uttalanden om lämp-

ligheten av ändamåls- och användningsföreskrifter i tomträttsavtal. Jag kan icke dela lagrådets betänkligheter mot dylika föreskrifter. Enligt min uppfattning framstår det som en av tomträttsinstitutets fördelar, att det bereder samhället möjlighet att närmare än som kan ske genom byggnadslagstiftningen inverka på markens användning. Att denna möjlighet skulle komma att begagnas för att ålägga tomträttshavare en oskäligt tryckande bundenhet, torde knappast behöva befaras. Den belastning, som en ändamåls- eller användningsbestämmelse må innebära för tomträttshavaren, kan icke få bedömas isolerat utan måste ses i sitt sammanhang med tomträttsavtalets hela innehåll, särskilt avgäldens storlek. En begränsning av möjligheterna att genomföra dylika bestämmelser ligger för övrigt däri, att förpliktelsen alltid måste hänföra sig till fastigheten. Ett åtagande från tomträttshavarens sida att fullgöra viss prestationsskyldighet, som går därutöver, medför nämligen icke någon sakrättslig verkan.

Att en viss i ett avtalsförhållande ingående bestämmelse på grund av ändrade förhållanden kan jämkas av domstol är icke något för svensk lagstiftning okänt. Redan lagberedningens förslag innehåller, såsom även lagrådet framhållit, en sådan jämningsregel för ett visst begränsat fall, nämligen stadgandet i 12 § andra stycket. Den av lagrådet förordade jämningsmöjligheten är emellertid principiellt och praktiskt av annan innebörd. En ändring av ändamålet kan medföra återverkningar på nästan alla andra delar av rättsförhållandet, såsom beträffande bebyggelsens art och omfattning, tidsperiodernas längd, avgäldens storlek samt lösenskyldigheten och dess omfattning. Förslaget innebär alltså att domstol skulle få befogenhet att ändra praktiskt taget hela rättsförhållandets innehåll. För övrigt skulle varje utvidgning av byggnadsrätten kunna medföra en ökning av fastighetsägarens lösenskyldighet. Frågan om jämkning kan vidare ofta ha nära samband med den stadsplan som gäller eller som kan väntas bli fastställd i en nära framtid, ett spørsmål som helt beror av prövning i administrativ ordning. Lagrådet lär visserligen ha förutsatt, att ett domstolsavgörande om jämkning måste underordnas stadsplanebestämmelserna, men förslaget skulle likväl kunna leda till svårösta konflikter mellan domstolen och stadsplanemyndigheterna.

Med hänsyn till det anförda hyser jag starka betänkligheter mot att i den av lagrådet föreslagna omfattningen låta domstol jämkas avtal om tomträtt. I flertalet fall torde tomträttshavarens berättigade intressen tillgodoses redan genom den möjlighet till jämkning i avgälden som lagberedningens förslag erbjuder. Något behov av ytterligare korrektiv synes knappast föreligga. Om det ändamål för vilket tomträtten upplåtits sedermera förlorat sin betydelse, kan kontrahenterna enligt förslaget överenskomma att tomträtten skall upphöra eller att den skall få ett nytt ändamål. Såsom lagberedningen framhållit ligger det även i fastighetsägarens intresse att sådana ändringar kommer till stånd. Det finns icke någon rimlig anledning antaga att det oaktat fastighetsägaren — som nästan alltid är antingen en kommun eller staten — utan bärande skäl skulle motsätta sig en dylik lösning. Å andra

sidan synes den av lagrådet föreslagna jämningsregeln kunna medföra viss risk för att förhandlingsvilliga tomträttsupplåtare komme att indragas i svårutredda och kostsamma tvister med mindre förhandlingsvilliga tomt-rättshavare.

Av anförda skäl kan jag icke biträda lagrådets förslag.

#### 5 §.

Vad lagrådet föreslagit under denna paragraf synes böra iakttagas.

#### 6 §.

Lagrådet har hemställt om ett undantag från den av lagberedningen föreslagna regeln att i tomträttsupplåtelse ej må intagas villkor, varav tomt-rättens inträde eller bestånd skulle vara beroende. Det ifrågasatta undantaget innebär, att upplåtaren, när han betingat sig ersättning för egendom som enligt 5 § ingår i upplåtelsen, skall äga uppställa det villkoret, att verkan av upplåtelsen skall vara beroende av att ersättningen betalas.

De fall då egendom av större värde överlåtes genom en tomträttsupplåtelse torde sannolikt även framdeles komma att bli sällsynta. I praktiken torde upplåtarna även utan den av lagrådet föreslagna anordningen kunna skaffa sig tillfredsställande säkerhet för att ersättningen för sådan egendom erlagges. Härtill kommer att ett villkor av ifrågavarande art för tomträttshavaren skulle innebära väsentliga olägenheter i kredithänseende. Innan villkoret uppfyllts, skulle nämligen hinder möta för inskrivning av tomträtten och därmed även för beviljande av inteckning i densamma. På grund av det anförda anser jag, att den av lagrådet föreslagna ändringen icke bör genomföras.

Ett spörsmål varom råder delade meningar är, huruvida det även i fortsättningen bör vara tillåtet att av bostadssociala skäl i tomträttsupplåtelse inskränka tomträttshavarens rätt att sluta hyresavtal eller upplåta annan nyttjanderätt, t. ex. bostadsrätt. Enligt lagberedningens förslag skulle tomt-rättshavarens rätt att upplåta nyttjanderätt icke få begränsas. Såsom framgår av statsrådsprotokollet för den 13 februari 1953 har emellertid förordats den ändringen i förslaget, att sådan inskränkning skulle få ske efter medgivande av Kungl. Maj:t. Lagrådet har, såsom framgår av dess yttrande den 18 februari 1953, förklarat sig icke kunna tillstyrka en dylik ändring.

I likhet med lagberedningen anser jag, att tomträttshavaren i princip bör vara jämställd med en ägare såvitt angår överlåtelse och upplåtelse av begränsade sakrätter. Skäl kan emellertid anföras för en avvikelse i ett hänseende. När en kommun upplåter sin mark för bebyggande, kan det nämligen föreligga ett starkt intresse för kommunen att samtidigt söka tillgodose vissa bostadspolitiska syften. I första hand gäller vad nu sagts kommunens intresse av att lägenheterna i en nybyggnad kommer de mest behövande bland de bostadssökande till godo. Den möjlighet kommunen nu äger i detta hänseende har också i det läge på bostadsmarknaden som varit rådande under

senare år visat sig värdefull från allmän synpunkt. Att helt förbjuda dylika inskränkningar i tomträttshavarens rätt bör därför enligt min mening icke ifrågakomma, om ej från andra synpunkter tungt vägande skäl kan anföras mot desamma.

Lagrådet har i första hand invänt, att det icke syntes tillfredsställande att tomträttens innehåll gjordes beroende av ett i administrativ ordning företaget bedömande. Den typ av inskränkningar, som för närvarande torde vara mest aktuell, är föreskrifter om att uthyrning skall ske genom kommunal bostadsförmedlings försorg. Det synes emellertid icke tillrädligt att i lagen begränsa undantaget från det av lagberedningen föreslagna förbudet till föreskrifter av detta innehåll. I ett förändrat läge är det nämligen icke uteslutet, att det kan visa sig önskvärt att tillämpa andra slag av inskränkningar i rätten att upplåta nyttjanderätt. Å andra sidan synes, särskilt av hänsyn till tomträttens kreditvärde, den ordningen att inskränkningarna underkastas Kungl. Maj:ts prövning vara avgjort bättre än att upplåtarna får fria händer att utforma vilka slags inskränkningar som helst. Lagrådet har vidare uttryckt farhågor för att det föreslagna stadgandet skulle kunna medföra rättsförluster för hyresgäster och andra intressenter, när nyttjanderättsupplåtelse skett i strid mot en i tomträttsavtalet intagen inskränkning. Sedan åtskilliga år tillbaka har emellertid dylika inskränkningar i stor omfattning intagits i tomträttsavtal utan att några nackdelar i detta hänseende visat sig. Frågan om inskränkningarnas verkan mot hyresgäster synes utan olägenhet kunna överlämnas åt rättstillämpningen. Vad lagrådet i övrigt anfört utgör enligt min mening ej heller tillräcklig anledning att frångå det till lagrådet remitterade förslaget till ändring i förevarande paragraf.

#### 7 §.

Vid denna paragraf har lagrådet hemställt att ur förslaget måtte utgå bestämmelsen om skyldighet för tomträttshavaren eller fastighetsägaren att vid överskridande eller åsidosättande av föreskrifter i tomträttsupplåtelsen återställa vad som rubbats eller fullgöra vad som eftersatts samt ersätta skadan. Såvitt angår frågan om skyldighet att återställa vad som rubbats eller fullgöra vad som eftersatts har lagrådet framhållit, att för flertalet fall intet vore att invända mot bestämmelsen, men att det under vissa särskilda förhållanden kunde ifrågasättas att utbyta naturafullgörelse mot penningersättning eller annan prestation. Även beträffande frågan om skadeståndsskyldighet vore enligt lagrådets åsikt stadgandet alltför generellt avfattat. Lagrådet har ansett att dessa frågor icke borde regleras i lag utan överlämnas åt rättstillämpningen.

Vad först angår frågan om skyldighet att återställa vad som rubbats eller fullgöra vad som eftersatts behöver enligt min mening det av lagberedningen föreslagna stadgandet icke tolkas så strängt, att den däri uttryckta regeln skulle vara helt undantagslös. Vissa begränsningar torde följa

av sakens natur, såsom då hinder av faktisk eller rättslig art möter mot fullgörelse in natura. Det har uppenbarligen icke varit lagberedningens mening, att stadgandet skulle sätta dylika allmänna rättsgrundsatser ur funktion. Som exempel på ett likartat stadgande vill jag hänvisa till 21 § köplagen. Enligt detta lagrum äger köparen alltid fordra naturafullgörelse. Det har här överlämnats åt rättpraxis att enligt allmänna rättgrundsatser fastställa de begränsningar i denna rätt, som må anses följa av reglerna om omöjlighet att prestera (se Almén: Köp och byte, 3 uppl. s. 267 ff.).

Däremot kan jag icke dela lagrådets mening att ytterligare begränsningar i skyldigheten till naturafullgörelse skulle kunna ifrågasättas på grundval av en avvägning av kontrahenternas intressen. Lagrådets ståndpunkt torde icke överensstämma med den hittillsvarande rättstillämpningen, och det förefaller ytterst tveksamt, om den skulle kunna genomföras utan stöd av positivt lagstadgande.

Att enligt förslaget all hävningsrätt på grund av kontraktsbrott utesluts utgör en särskild anledning att bibehålla den föreslagna regeln om skyldighet till naturafullgörelse. Av samma anledning anser jag också en regel om strikt skadeståndsansvar vara motiverad. Det måste nämligen anses betydelsefullt, att i lagen inskräpes att avtalets bestämmelser noggrant iakttagas och att ett åsidosättande, även om det ej medför hävningsrätt, är förenat med allvarliga påföljder. För upplåtare av ett stort antal tomt-rätter kan det vara svårt att övervaka att de i varje tomträttsupplåtelse meddelade föreskrifterna rörande fastighetens användning och bebyggelse verkligen iakttas. För en mindre noggrann tomträttsinnehavare kan det därför te sig lockande att i ena eller andra hänseendet skaffa sig en otillåten förmån, särskilt om han kunde räkna med att en rättslig beivran ej skulle leda till återställande av det tidigare tillståndet. Med hänsyn till att tomträtt nästan undantagslöst kommer att upplåtas antingen av en kommun eller av staten torde man å andra sidan icke behöva räkna med att befo-genheten att kräva återställande skall komma att begagnas i sådana fall, då intresset av att återställelse sker är ringa. Vidare är att märka, att enligt allmänna rättsregler den rätt, som enligt stadgandet tillkommer den förfördelade kontrahenten, under vissa omständigheter torde kunna gå förlorad, om han, trots att han ägt kännedom om kontraktsbrottet, under lång tid underlåtit att påtala detsamma.

Stadgandet avser endast det avtalsrättsliga förhållandet mellan kontrahenterna. Det reglerar alltså icke frågan huruvida den fullgörelseskyldighet, som en tomträttsinnehavare ådragit sig, övergår på en ny innehavare av tomträtten. Av allmänna sakrättsliga grundsatser torde emellertid följä, att skyldigheten att återställa gäller även för senare tomträttsinnehavare. Huruvida även skadeståndsskyldigheten intar samma ställning är däremot, såsom lagrådet framhållit, mera tveksamt. Detta spörsmål har emellertid i förslaget lämnats öppet.

Av skäl som nu anförts bör enligt min mening det av lagberedningen föreslagna stadgandet bibehållas oförändrat.



## 8 §.

Vad lagrådet under denna paragraf hemställt torde i allt väsentligt böra iakttagas. Det synes emellertid knappast erforderligt att, såsom lagrådet föreslagit, i stadgandet om verkan av sökt eller beviljad inskrivning av tomt-rätt inskjuta orden »enligt därom meddelade föreskrifter».

## 9 §.

Stadgandet i första stycket torde böra avfattas på sätt lagrådet förordat. Såsom framgår av stadgandets lydelse avser det endast uppdelning av tomtträten. Att en fastighet är upplåten med tomtträtt utgör däremot icke hinder för att fastigheten delas. En sådan delning medför emellertid icke någon uppdelning av tomtträten.

Jag finner ej tillräcklig anledning föreligga att andra stycket ändras på sätt lagrådet förordat. En mindre jämkning torde emellertid böra ske i lagberedningens förslag.

## 10 och 11 §§.

Lagrådets hemställan att bestämmelserna i 11 § första stycket i lagberedningens förslag infogas i första och andra punkterna i 10 § första stycket och att i samband därmed vissa redaktionella jämkningar sker i dessa punkter anser jag mig böra biträda.

I fråga om utgångspunkten för periodberäkningen har lagberedningen föreslagit, att den första avgäldsperioden skall räknas från upplåtelsen eller den senare dag som däri angivits. Lagrådet har däremot ansett, att utgångspunkten för första perioden alltid bör vara den dag tomtträttshavaren tillträder fastigheten. För min del anser jag icke tillräckliga skäl föreligga att i denna fråga helt utesluta parternas avtalsfrihet. Den i lagberedningens förslag medgivna möjligheten att välja en senare utgångspunkt än dagen för upplåtelsen avser självfallet endast sådana mindre jämkningar, som påkallas av praktiska hänsyn. Någon risk torde ej föreligga att stadgandet skulle komma att missbrukas i strid med den allmänna bestämmelsen i 1 §.

Vad angår andra stycket av 11 § i lagberedningens förslag har lagrådet uttalat sin anslutning till de principer, på vilka stadgandet vilar. Stadgandets innebörd torde enligt min mening komma till tydligt uttryck i den av lagberedningen föreslagna lydelsen.

## 12 §.

Såsom ytterligare exempel i lagtexten på förhållanden, som kan föranleda jämkning i avgäldens belopp, har lagrådet föreslagit »ändring i fastighetens område». Därmed torde lagrådet avse sådana fall då området för tomtträten minskats genom naturhändelse eller dom i ägotvist men däremot ej de fall då ett område genom jorddelningsförrättning avskilts från den fastighet vari tomtträten upplåtits. En åtgärd av sistnämnda slag lämnar nämligen tomtträten oberörd. Det av lagrådet föreslagna uttrycket synes emellertid

kunna föra tanken på att även sådana fall åsyftades och torde därför vara mindre lämpligt.

Mot vad lagrådet i övrigt föreslagit i fråga om avfattningen av denna paragraf har jag icke något annat att erinra än att ordet »jämförlig» synes böra utbytas mot »särskild».

### 13 och 14 §§.

Lagrådet har förordat den omgrupperingen av lagberedningens förslag, att stadgandet i 14 § placeras som ett andra stycke i 13 § samt att andra och tredje styckena av 13 § bildar 14 §.

Enligt min mening synes det lämpligare, att i 13 § allenast upptages förbudet mot uppsägning av tomträttsavtal från tomträtthavarens sida och att bestämmelserna om uppsägning från fastighetsägarens sida sammanföres i 14 §. Därvid torde frågan om den för uppsägningsrättens inträde avgörande periodindelningen böra behandlas före frågan vilka omständigheter som vid utgången av en sådan period kan utgöra grund för uppsägning.

I anslutning till vad lagrådet hemställt torde i den nya 13 § ordet »tomträtt» böra utbytas mot »tomträttsavtal».

Vad angår lagrådets erinran i fråga om utgångspunkten för periodberäkningen anser jag däremot att de av lagrådet anförda skälen icke bör föranleda någon ändring i lagberedningens förslag, vilket i detta hänseende överensstämmer med motsvarande stadgande angående avgälden.

På sätt framgår av statsrådsprotokollet för den 13 februari 1953 har till lagrådet remitterats ett förslag till ändrad lydelse av stadgandet rörande de skäl som berättigar fastighetsägaren att uppsäga tomträttsavtalet. Detta förslag, vilket lagrådet lämnat utan erinran, torde böra genomföras.

### 15 §.

Den av lagrådet förordade jämkningen bör vidtagas.

### 16 §.

Lagrådet har under denna paragraf gjort ett uttalande angående bevisbördan i mål om klander av uppsägning. Då uttalandet lär överensstämma med allmänt vedertagna processuella grundsatser har jag i och för sig icke något att erinra mot detsamma. Med hänsyn till beskaffenheten av de frågor, som föreligger till bedömning i dylika mål, torde emellertid spörsmålet vem bevisbördan åligger vara av jämförelsevis underordnad betydelse.

### 17 §.

Enligt lagberedningens förslag är stadgandet om fastighetsägarens lösen-skyldighet i princip tvingande. Emellertid har det undantaget gjorts, att kontrahenterna, när upplåtelsen väsentligen avser annat ändamål än bostads-bebyggelse, skall äga överenskomma att lösenskyldighet icke alls eller endast i begränsad omfattning skall föreligga.

Svenska bankföreningen har i skrivelse den 2 januari 1953 till Kungl. Maj:t hemställt, att den obligatoriska lösenskyldigheten i varje fall måtte utsträckas till kontors- och därmed jämförliga affärsbyggnader, även om industribyggnader anses böra lämnas utanför densamma. Som skäl för detta yrkande har främst åberopats, att lösenskyldighet vore en förutsättning för att marken bleve utnyttjad på det mest ekonomiska sättet och att värdet å där uppförda byggnader upprätthölls och förkovrades. Detta intresse vore så betydelsefullt, att det utan vidare toge över intresset för städerna att undgå lösenskyldighet i de undantagsfall, där sådan skyldighet kunde bli aktuell. De anförda synpunkterna gjorde sig med särskild styrka gällande i fråga om affärsbyggnader, i synnerhet sådana som innehölle kontorslokaler. Dylika byggnader vore i här relevanta hänseenden vida mer jämförliga med bostadshus än med industribyggnader.

I särskilda skrivelser den 3 och den 23 januari 1953 har konungariket Sveriges stadshypotekskassa och styrelsen för svenska sparbanksföreningen uttalat sin anslutning till bankföreningens hemställan.

Ehuru gällande lag icke stadgar någon lösenskyldighet, torde upplåtarna i praxis regelmässigt ha åtagit sig dylik skyldighet vid upplåtelse för sådana ändamål som bankföreningen främst åsyftar med sin framställning. Anledning torde saknas att antaga att ett genomförande av lagberedningens förslag skulle medföra ändring i denna praxis. Den av bankföreningen ifrågasatta gränsdragningen för den obligatoriska lösenskyldigheten är enligt min mening alltför obestämd för att kunna läggas till grund för en lagregel. Över huvud synes det svårt att finna någon annan hållbar gräns än den som lagberedningen föreslagit. När det gäller upplåtelse för annat ändamål än bostadsbebyggelse kan förhållandena nämligen vara så skiftande, att det knappast synes möjligt att utsträcka lösenskyldigheten utan att därvid skulle få med en del fall, där det kan vara motiverat att inskränka eller utesluta lösenskyldigheten. Av anförda skäl anser jag att framställningen icke bör föranleda någon ändring i lagberedningens förslag.

Med anledning av vad lagrådet anmärkt mot avfattningen av första stycket andra punkten i lagberedningens förslag torde denna punkt böra omformuleras.

Lagrådet har vidare hemställt, att i paragrafen måtte införas ett stadgande om skyldighet för fastighetsägaren att i visst fall erlægga ränta å löseskillingen. Ränta skulle erläggas, om tomträttshavaren, ehuru löseskillingen ännu icke blivit nedsatt, frånträder tomträtten å den dag till vilken uppsägning skett. Ett sådant stadgande synes även enligt min mening befogat.

Såsom framgår av lagrådets yttrande under 18 § anser lagrådet, att den i 18 § föreskrivna nedsättningsskyldigheten bör avse även ränta. För denna ståndpunkt kan goda skäl anföras. En dylik ordning skulle emellertid kunna medföra betydande praktiska svårigheter, särskilt om frånträdet ägt rum först efter det domstol bestämt löseskillingen. Jag anser det därför vanskligt att införa en föreskrift om skyldighet att nedsätta ränta å löseskillingen. Vid sådant förhållande synes stadgandet om fastighetsägarens skyl-

dighet att erlägga ränta icke böra inflyta i förevarande paragraf utan i stället i 19 §.

## 18 §.

Mot den av lagrådet föreslagna ändringen i andra stycket av denna paragraf har jag i sak icke något att erinra. Stadgandet synes emellertid böra avfattas sålunda, att sedan genom dom som vunnit laga kraft löseskillingen blivit bestämd, skall den inom en månad nedsättas hos länsstyrelsen, dock ej i något fall tidigare än en månad före den dag till vilken uppsägning skett.

I fråga om lagrådets uttalande om skyldighet att nedsätta ränta får jag hänvisa till vad jag anfört under 17 §.

## 19 §.

Såsom lagrådet framhållit torde den av lagberedningen föreslagna lagtexten böra jämkas i förtydligande syfte.

Lagrådet har vidare hemställt, att till paragrafen måtte fogas ett tillägg av innebörd att tomträttshavaren alltid skall äga att frånträda tomträtten å den dag till vilken uppsägning skett, ehuru löseskillingen då ännu icke blivit nedsatt. Ett dylikt frånträdande av tomträtten skulle, såsom framgår av lagrådets yttrande, icke innebära att tomträtten därmed upphört att gälla utan allenast att tomträttshavaren efter ett sådant frånträdande icke längre vore skyldig att gentemot fastighetsägaren fullgöra någon av de med tomträttsinnehavet förbundna förpliktelserna. Enligt min mening torde redan av allmänna rättsregler följa, att tomträttshavaren äger att frånträda innehavet av tomträtten å den genom uppsägningen bestämda tillträdesdagen samt att han för sådant fall icke längre är bunden av sina i tomträttsavtalet gjorda åtaganden. Någon bestämmelse härom synes alltså icke erforderlig.

I enlighet med vad jag anfört under 17 § torde i förevarande paragraf böra intagas ett stadgande om skyldighet att gälda ränta å löseskillning.

## 21 §.

Enligt lagberedningens förslag skall ändringsavtal beträffande tomträtt icke vara gällande mot inteckningshavare eller annan som har rättighet i tomträtten, med mindre avtalet inskrivits. Förslaget innehåller däremot icke någon motsvarande inskränkning i ändringsavtals giltighet mot den till vilken tomträtten efter avtalets ingående överlåtes. Lagrådet har emellertid hemställt, att ett oinskrivet ändringsavtal ej skall gälla mot den till vilken tomträtten överlåtes, med mindre överlåtelsen skett under förbehåll om avtalets bestånd eller förvärvaren eljest vid sitt förvärv ägt eller bort äga kännedom om avtalet eller inskrivning därav sökes sist å den dag inskrivning av tomträttsförvärvet sökes.

Lagrådets förslag innebär, att reglerna om oinskrivet ändringsavtals bestånd vid överlåtelse av tomträtten skulle bringas i nära överensstämmelse med de konkurrensregler som gäller i fråga om överlåtelse av fast egendom.

Otvivelaktigt talar också vissa skäl för att tomträtten i förevarande hänseende likställes med fast egendom, särskilt den omständigheten att tomträtten är avsedd att gå i handel på samma sätt som fast egendom. Med hänsyn till de särskilda förhållanden som föreligger i fråga om tomträtt torde det emellertid knappast vara behöfligt att till tryggande av omsättningen bereda förvärvare av tomträtt ett mot tomträttsupplåtaren verkande rättskydd mot oinskrivna ändringsavtal. Om den som är spekulant på en tomträtt ej litar på överlåtaren, kan han utan svårighet hos upplåtaren, så gott som undantagslöst en kommun eller staten, erhålla tillförlitlig upplysning, huruvida det finns något oinskrivet ändringsavtal rörande tomträtten. Denna synpunkt har också på ett närliggande område kommit till uttryck i lagstiftningen, nämligen i fråga om beståndet av rätt till elektrisk kraft mot ny ägare. En skriftlig sådan upplåtelse är enligt 15 § i 1920 års lag om elektriska anläggningar gällande mot ny ägare utan särskilt förbehåll. Denna regel har motiverats med att den som vid inköp av en elektrisk anläggning ville kontrollera säljarens uppgift om anläggningens abonnenter i allmänhet kunde erhålla erforderliga upplysningar ur säljarens handelsböcker. Med skäl torde kunna göras gällande att möjligheten att inhämta upplysningar är betydligt bättre tillgodosedd i fråga om tomträttsupplåtelser. Härtill kommer, att den av lagrådet föreslagna regleringen skulle innebära en väsentlig komplicerad av ifrågavarande rättsförhållanden, helst som en nödvändig konsekvens av förslaget synes vara, att inteckning i tomträtten icke kan få beviljas, så länge en ansökan om inskrivning av ändringsavtal är vilande. En sådan ordning skulle sannolikt ej sällan komma att medföra allvarliga praktiska olägenheter. Med hänsyn till det anförda anser jag lagrådets ändringsförslag på denna punkt icke böra genomföras.

Med hänsyn till de av mig förordade ändringarna i 11 och 13 §§ bör den i 21 § förekommande hänvisningen till vissa paragrafer jämkas.

Jag biträder lagrådets förslag till förtydligande av andra stycket.

#### 22 §.

Vad lagrådet anfört under denna paragraf torde böra iakttagas.

#### 23 §.

Den av mig föreslagna överflyttningen av stadgandet i 11 § första stycket i lagberedningens förslag till 10 § första stycket påkallar, att i förevarande paragraf hänvisningen till 11 § ändras till att avse 10 §.

### 5 KAP.

#### 3 §.

Den redaktionella jämkning av andra stycket, som förordats av lagrådet, bör vidtagas.

**Övergångsbestämmelserna.**

Med hänsyn till den av mig förordade uppdelningen av 13 § i lagberedningens förslag bör hänvisningen i andra stycket av övergångsbestämmelserna till 13 § i stället avse 14 §.

Vad lagrådet anfört i fråga om fjärde och femte styckena torde böra iakttagas.

**Förslaget till lag angående tillägg till lagen om samäganderätt.****20 §.**

Med anledning av vad lagrådet anfört under denna paragraf synes avfattningen böra jämkas.

**Förslaget till lag angående ändring i lagen om inskrivning av tomträtt m. m.****13 §.**

I lagberedningens förslag torde icke böra göras någon annan ändring än att det i andra stycket användas uttrycket »inteckning för nyttjanderätt eller annan därmed likställd rättighet» i enlighet med lagrådets hemställan utbytes mot »inteckning för annat än fordran».

I enlighet med det anförda har de av lagberedningen framlagda lagförslagen överarbetats inom departementet. I samband därmed har även vissa redaktionella jämkningar vidtagits i desamma.

Föredraganden hemställer härefter att de sålunda överarbetade lagförslagen måtte genom proposition föreläggas riksdagen till antagande.

Med bifall till denna av statsrådets övriga ledamöter biträdda hemställan förordnar Hans Maj:t Konungen, att till riksdagen skall avlätas proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:

*Georg Dahlin.*

**Innehållsförteckning.**

|  | Sid |
|--|-----|
| <b>Proposition</b> .....   | 1   |
| <b>Lagförslag</b> .....  | 3   |
| <b>Utdrag av statsrådsprotokollet den 10 oktober 1952</b> .....  | 27  |
| <b>Utdrag av lagrådets protokoll den 23 december 1952</b> .....  | 29  |
| <b>Utdrag av statsrådsprotokollet den 13 februari 1953</b> ..... | 55  |
| <b>Utdrag av lagrådets protokoll den 18 februari 1953</b> .....  | 58  |
| <b>Utdrag av statsrådsprotokollet den 27 februari 1953</b> ..... | 60  |
| <b>Huvudgrunderna i lagberedningens förslag</b> .....            | 62  |
| <b>Departementschefen</b> .....                                  | 66  |
| Allmän motivering s. 66. — Specialmotivering s. 68.              |     |

---