

Nr 26.

Utlåtande i anledning av dels Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom m. m., dels ock i ämnet väckta motioner.

Genom en den 27 februari 1953 dagtecknad proposition, nr 177, vilken hänvisats till lagutskott och behandlats av tredje lagutskottet, har Kungl. Maj:t, under åberopande av propositionen bilagda i statsrådet och lagrådet förda protokoll, föreslagit riksdagen att antaga följande förslag till

1) 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 egendom¹⁾ 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 upplättes 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 upplätas såsom tomträtt enligt vad i detta kapitel stadgas.

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

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 skäligen medgiva det.

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

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 tomträten.

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 överlåtna 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 tomträten eller i denna upplåta panträtt. Inskränkning i rätten att upplåta nyttjanderätt i tomträten 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 över-

enskommes, 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 tomträttsupphörande, 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 löseskillning blivit fullgjord, upphör tomträppen med däri upplåtna rättigheter. Innan nedsättning skett, må utan tomträtts-havarens medgivande tillträde ej äga rum.

Har å den genom uppsägningen bestämda tillträdesdagen tomträppen från-trätts, men är löseskillingen då ännu icke nedsatt, åligger fastighetsägaren att till tomträttshavaren 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 tomträppen av sökt eller beviljad inteckning för fordran eller för rätt till avkomst eller annan förmån, äge stadgandena om fördelning hos överexekutor av köpeskillning för utmätningsvis såld fast egendom mot-svarande tillämpning. Har löseskillingen av rätten bestämts till högre be-lopp än tomträttshavaren yrkat, och uppstår efter gäldande av de ford-ringar, 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 tomträttshavaren 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 tomträttshavaren sedan tomträppen upplåtits slutit avtal om utvidgning eller inskränkning av det område tomträppen avser eller om ändring av ändamålet med tomträppen 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 tomträppen.

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 tomträttshavaren om tomträttens upphörande eller kommer tomträtten i fastighetsägarens hand eller övergår äganderätten till fastigheten å tomträttshavaren och är tomträtten inskriven, gälle dock tomträtten till dess inskrivningen dödas. Ehuru inskrivningen dödates, svare fastighetsägaren för rättighet, som oberoende av inteckning var gällande i tomträtten.

23 §.

Vill fastighetsägaren väcka talan som avses i 10 eller 18 § eller ur tomträtten söka betalning för avgäld och är tomträtten överlåtten å annan utan att nye tomträttshavaren sökt inskrivning av sitt fång, må utan hinder av överlåtelsen 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 löseskilling 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 löseskilling vare fastighetsägaren pliktig att, i den mån ej annat föranledes 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 åligge länsstyrelsen, då löseskilling som avses i 17 § blivit nedsatt.

27 §.

Vad i utsökningslagen, lagsökningslagen 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 §

utsökningslagen samt 28, 32 och 39 §§ konkurslagen angående lagfart gälle även inskrivning av fång till tomträtt.

Vid expropriation eller annat sådant tvångsförvärv som avser tomträtt skall tomträtten 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 ersättningens 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 gälle vad i 4 kap. 21 § nya lagen är föreskrivet. Sedan överenskommelsen blivit inskriven, äge nya lagen även i övrigt tillämpning i fråga om tomträtten. Om ej senare begynnelseangivits i överenskommelsen, skall den första av de i 10 och 14 §§ nämnda kapitlen 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 tomträftsprotokollet 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 tomträtten 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.

2) Lag

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 gälle 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.

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.

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.

4) Lag

om ändrad lydelse av 17 kap. 6 § handelsbalken.

Härigenom förordnas, att 17 kap. 6 § handelsbalken¹ 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 sök-

(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 inteck-

¹ Senaste lydelse, se SFS 1946: 777; jfr 1912: 219.

(Gällande lydelse.)

(Föreslagen lydelse.)

tes. Finnas i tomträtten eller vattenfallsrätten flera inteckningar, njute den, som tidigare sökt inteckning, företräde och de, som sökt inteckning samma dag, lika rätt.

ningen 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.

5) 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 hänföra¹ skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

(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,

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,

¹ Senaste lydelse, se SFS 1926:197.

(Gällande lydelse.)

(Föreslagen lydelse.)

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 obegränsad 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.

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 gruvdrift — — — — — jord hänföras.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1954.

6) L a g

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.

7) L a g

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.¹

(Gällande lydelse.)

1 §.

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

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

(Föreslagen lydelse.)

1 §.

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.

Då inskrivning sökes, skall den handling, vari tomträtten upplåtits, uppvisas för inskrivningsdomaren; och låte denne införa handlingen i tomträttsprotokollet. Är handlingen ej så upprättad som lag föreskriver eller finnes upplåtelsen ej överensstämma med lag, varde ansökningen avslagen.

¹ 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.)

2 §.

Ej må inskrivning meddelas, där *tomten* är besvärad av sökt eller beviljad inteckning 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.

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.

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.

2 §.

Ej må inskrivning meddelas, där *fastigheten* är besvärad av sökt eller beviljad inteckning 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, 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 §.

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 söks.

Den som söker inskrivning skall för inskrivningsdomaren uppvisa sin fångeshandling ävensom de övriga handlingar som äro erforderliga till

(Gällande lydelse.)

(Föreslagen lydelse.)

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 uppläts, *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 in-teckning belasta*, eller är tomträttshavarens behörighet sålunda inskränkt genom annans på testamente grundade rätt att nyttja *tomten*, varde det ock anmärkt.

12 §.

Då inskrivning är beviljad, utfärde *inskrivningsdomaren* därom bevis. I detta bevis skall anmärkas dagen då tomträtten uppläts 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 *in-teckna tomträtten*, eller är tomträttshavarens behörighet i sådant avseende inskränkt genom annans på testamente grundade rätt att nyttja *fastigheten*, varde det ock anmärkt.

(Gällande lydelse.)

(Föreslagen lydelse.)

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 tomträtten 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 tomträtten upplåtits, gått till ända eller att tomträtten eljest upphört att gälla, varde det i tomträttsprotokollet anmärkt.

15 §.

Framgår av anteckningar, som införts i tomträttsprotokollet, eller upplyses eljest, att tomträtten enligt 4 kap. 19 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom upphört att gälla, skall det anmärkas i tomträttsprotokollet.

(Gällande lydelse.)

(Föreslagen lydelse.)

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

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.

16 §.

Har beslut, varigenom inskrivningsdomaren 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 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.)

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

(Gällande lydelse.)

(Föreslagen lydelse.)

(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 dödsdats, skall anteckning göras jämväl i fastighets- eller inteckningsboken.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1954.

I fråga om tomträtt eller vattenfallsrätt varå, enligt vad i övergångsbestämmelserna till lagen den angående ändring i lagen den

(Gällande lydelse.)

(Föreslagen lydelse.)

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 tomträten som, om tomträten från förste innehavaren övergått å annan, av siste innehavarens fång.

8) Lag

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 tomträter 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 tomträten.

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

3 §.

Ej må inteckning i tomträtt beviljas med mindre tomträten blivit inskriven och, om tomträten 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 tomträtten 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 tomträtten, äge nyttjanderätt, rätt till avkomst eller annan förmån eller till servitut eller till elektrisk kraft, för vilken inteckning söktes före eller å den dag utmätningen skedde, företräde framför utmätnings sökandens fordran, där ej denna skall ur tomträtten utgå med bättre förmånsrätt 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.

9) 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.¹ skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

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.

10) L a g

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 egendom² 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.

¹ Senaste lydelse, se SFS 1939: 121.

² Senaste lydelse, se SFS 1917: 190.

I samband med propositionen har utskottet till behandling förehåft tre i anledning av densamma väckta motioner, nämligen inom första kammaren nr 450 av herr *Ewerlöf* och nr 451 av herrar *Ewerlöf* och *Werner* samt inom andra kammaren nr 561 av herr *Nihlfors*.

I motionen I: 450 hemställes att riksdagen vid behandlingen av propositionen måtte för sin del besluta, att 4 kap. 17 § sista stycket lagen om nyttjanderätt till fast egendom måtte erhålla följande lydelse:

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

I motionerna I: 451 och II: 561, vilka är likalydande, hemställes att riksdagen vid behandlingen av propositionen måtte för sin del besluta, att 4 kap. 6 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom måtte erhålla följande lydelse:

»Ej må i tomträttsupplåtelse upptagas villkor, varav tomträttens inträde eller bestånd skulle vara beroende, ej heller inskränkning ske i tomträtts-havarens rätt att överlåta tomträtten eller i denna upplåta panträtt, nyttjanderätt, servitut eller annan särskild rättighet.»

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 erlægga, 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.

Gällande rätt.

Tomträtt är en särskild art av nyttjanderätt till fast egendom, som infördes genom 1907 års lagstiftning om nyttjanderätt till fast egendom. Gällande bestämmelser om tomträtt återfinnes i nyttjanderättslagens fjärde kapitel, vilket även innehåller bestämmelser om det år 1911 införda institutet vattenfallsrätt. Nyttjanderättslagens regler suppleras av lagen den 14 juni 1907 om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt samt av fång till sådan rätt ävensom av den samma dag utfärdade lagen om inteckning i tomträtt och vattenfallsrätt.

Möjligheten att upplåta tomträtt är i princip förbehållen vissa offentliga rättssubjekt, nämligen kronan, kommunerna och municipalsamhällena. Efter medgivande av Kungl. Maj:t i varje särskilt fall kan emellertid även mark, som hör till fideikommiss eller annan stiftelse, upplåtas under tomträtt. Därjämte må enligt 4 § i 1927 års lag angående försäljning av kyrklig jord m. m. medgivande lämnas till upplåtelse av kyrklig jord under tomträtt, om för särskilt fall omständigheterna föranleda därtill. Endast »tomt å område, som blivit i den ordning, särskilt är stadgat, planlagt för bebyggande» kan vara föremål för tomträttsupplåtelse. Upplåtelsen skall avse viss tid, minst 26 och högst 100 år. I övrigt står det kontrahenterna fritt att överenskomma om upplåtelsevillkoren.

Upplåtelse av tomträtt skall ske skriftligen och med vittnen. I handlingen skall uttryckligen angivas, att upplåtelsen avser tomträtt. Även överlåtelse av tomträtt skall ske skriftligen och med vittnen.

Tomträtt kan inskrivas hos inskrivningsdomaren. Skyldighet att söka inskrivning föreligger icke. Inskrivning av tomträtt har samma rättsverkan som inteckning för nyttjanderätt. Den medför vidare att byggnad, stängsel och annan för stadigvarande bruk avsedd anläggning, som finnes å tomten, därefter hänföres såsom tillbehör till tomträtten.

Om inskriven tomträtt övergår till ny innehavare, är denne berättigad — men icke skyldig — att söka inskrivning av sitt fång.

Inskriften tomträtt kan intecknas för fordran, däremot icke för annan

rättighet. Sådan in-teckning medför panträtt i tomträ-tten med vad därtill hör. Reglerna om tomträttsin-teckning överensstämmer i det stora hela med reglerna om fordringsin-teckning i fastighet. Den viktigaste avvikel-sen är, att gemensamma in-teckningar icke är tillåtna. Vidare förekommer var-ken tvångsin-teckning för ogulden köpeskillning eller in-teckning i andel.

Avgäld, som utgår såsom vederlag för tomträ-tten, är enligt 17 kap. 6 § handelsbalken förenad med förmånsrätt framför in-teckning i tomträ-tten.

Innehållet i ett tomträttsavtal kan ändras genom överenskommelse mel-lan tomtägaren och tomträttshavaren. Sådan överenskommelse kan emel-lertid icke få rubba in-teckningshavarens rätt. Det har därför föreskrivits, att ändring eller tillägg skall antecknas i tomträttsprotokollet och att sådan anteckning icke må ske, med mindre förut beviljade eller sökta in-teckningar uppvisas för inskrivningsdomaren.

När den avtalade upplåtelse-tiden gått till ända, upphör tomträ-tten och därmed även i denna meddelade in-teckningar. Om tomtägaren enligt av-talet är pliktig att då tomten återgår till honom er-lägga lösen för byggnad eller annat som finnes å tomten, skall emellertid sådan lösen i första hand stå till in-teckningshavarnas förfogande. Är tomträ-tten in-tecknad, åligger det därför tomtägaren att nedsätta löseskillingen hos överexekutor för för-delning i laga ordning. Detsamma gäller för det fall att tomtägaren i av-talet förbehållit sig rätt att återtaga tomten före upplåtelse-tidens utgång mot skyldighet att till tomträttshavaren ut-giva ersättning för mistning av nyttjanderätten.

Tomträtt är att hänföra till lös e-gendom. På vissa områden har emellertid meddelats föreskrifter om likställande av tomträtt med äganderätt till fas-tighet. Detta gäller bl. a. i fråga om tillämpningen av utsökningslagen, konkurslagen, lagsökningslagen och expropriationslagstiftningen.

Lagberedningens promemoria år 1951 angående principerna för en revision av tomträttslagstiftningen.

Vid flera tillfällen har önskemål framförts om en revision av lagstiftning-en om tomträtt.

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 riks-dagen 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 möj-

ligheterna 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. Huvudinnehållet i promemorian finnes redovisat i lagberedningens sedermera avgivna betänkande den 27 september 1952 med förslag till ny lagstiftning om tomträtt m. m. (SOU 1952: 28 — se s. 39—44). Av betänkandets redogörelse för promemorians innehåll skall här återgivas följande:

Inledningsvis erinrades om att tomträttsinstitutet enligt motiven till nyttjanderättslagen införts i syfte att skapa ett medel för det allmänna att främja en sund utveckling av bostadsförhållandena genom att åt enskilda tillhandahålla mark för bebyggelse utan att därför behöva uppoffra äganderätten till marken. Genom att det allmänna behölle marken i sin ägo bevarades markvärdestegringen åt det allmänna och underlättades möjligheten att vid framdeles uppkommande behov använda marken för annat ändamål. För att enskilda skulle finna det med sitt intresse förenligt att bebygga mark, trots att äganderätten kvarstode hos samhället, hade det enligt motiven erfordrats att skapa en särskild upplåtelseform, som skilde sig från arrende främst genom att upplåtelse kunde ske för väsentligt längre tid och att byggnaderna å tomten kunde tjäna som underpant för de lån som behövdes för bebyggandet.

I promemorian uttalades, att denna uppfattning om tomträtts ändamål alltjämt i huvudsak torde vara förhärskande. I detta avseende hänvisades till Kungl. Maj:ts proposition nr 184/1949 s. 72 f. och stadsförbundets tomträttskommittés betänkande s. 5 f. Karakteristiskt för tomträtten till skillnad från äganderätten vore alltså, framhölls det, att tomträttsshavarens rätt till tomten vore begränsad med hänsyn till samhällets intresse att tillgodogöra sig markvärdestegringen och att, då behov därav uppkomme, disponera marken för annat ändamål utan att därvid behöva anlita expropriation eller liknande förfarande. Uppenbart mötte stora svårigheter att så avväga tomträttsinstitutet, att såväl samhällets som den enskildes intressen kunde fullt tillgodoses.

Därefter behandlades i promemorian frågan i vad mån samhällets intresse av att åt sig bevara markvärdestegringen och vid behov disponera över marken kunde tillgodoses på andra vägar än genom tomträttsupplåtelse. Mest effektivt vore uppenbarligen, framhölls det, att marken utan att belastas av någon enskild rätt helt bibehölles i samhällets hand och att bebyggelsen skedde i samhällets egen regi. Detta system, som redan nu användes i viss omfattning, kunde emellertid näppeligen helt ersätta en på enskilt initiativ grundad bebyggelse, särskilt i fråga om enfamiljshus och större affärs- eller industribyggnader.

Angående det med tomträtten besläktade institutet överlåtelse med återköpsrätt uttalades i promemorian att det från samhällets synpunkt endast ofullständigt tillgodosåge de syften som kännetecknade tomträtten. Där- est det till återköpsrätten knutna villkoret i fråga om fastighetens användning iakttoges, kunde sålunda samhället i allmänhet göra gällande återköp

endast vid fastighetens överlåtelse. Och vad markvärdestegringen anginge komme denna den enskilde till godo, i den mån den hänförde sig till den tillåtna användningen av fastigheten.

För det fall att samhället sålde mark utan att förbehålla sig återköpsrätt vore, anfördes vidare, samhällets intresse att kunna genomföra ändringar i fråga om markens användning numera i stor utsträckning tillgodosett genom stadsplaneinstitutet och den med detta förbundna rätten att för planens genomförande inlösa erforderlig mark. I vissa fall kunde även expropriation användas. I båda fallen gällde emellertid i princip, att löse-skillingen skulle motsvara fastighetens värde vid avståendet. Denna princip torde vara allmänt erkänd. För att åt det allmänna bevara markvärdestegringen under den tid marken vore i enskild ägo måste man därför gå andra vägar än att ändra reglerna om ersättning vid tvångsinlösen. Närmast till hands låge tanken att genom beskattning indraga s. k. oförtjänt värdestegring till det allmänna. Även om det skulle lyckas att finna en praktiskt användbar lösning av denna svårlösta fråga, syntes det dock sannolikt att samhället smidigare och effektivare kunde bevara markvärdestegringen, om det upplåte sin mark under tomträtt än om det frånhände sig äganderätten till marken.

I promemorian upptogs därefter spørsmålet huruvida tomträttsinstitutet borde begagnas för att tillgodose även vissa andra allmänna intressen än bevarande av markvärdestegringen och möjligheten att genomföra ändrad användning av marken. Det erinrades därvid om att i motiven till gällande lag bland tomträttens fördelar särskilt framhållits, att det allmänna med denna upplåtelseform sattes i tillfälle att ingripa för att ändamålsenligt ordna bostads- och hyresförhållandena. Enligt promemorian torde emellertid det allmännas intresse på detta område icke kunna begränsas till tomträtten; det framträdde med samma styrka i fråga om hela bostadsproblemet. Till förhindrande av hyresspekulation borde, framhölls det, i stort sett samma medel komma till användning, vare sig tomträtten upplåtits med tomträtt eller innehades under äganderätt.

Rörande frågan huruvida i en tomträttsupplåtelse borde kunna ingå bestämmelser om fastighetens bebyggelse anfördes, att det intresse som här gjorde sig gällande numera i stor utsträckning tillgodosåges genom byggnadslagstiftningen, särskilt genom stadsplanebestämmelser, men att det dock ur flera synpunkter vore önskvärt att en viss bundenhet i detta hänseende kunde ingå redan i själva tomträttsupplåtelsen. Särskilt vore att beakta, att användningssättet vore en betydelsefull faktor vid tomträttsavgäldens bestämmande.

Värdet av byggnader och andra anläggningar å fastigheten med den stegring detta kunde komma att undergå borde enligt uttalande i promemorian förbehållas tomträttshavaren. Visserligen kunde det tänkas att avgälden sattes så låg, att den lämnade rum för en amortering av byggnadsvärdet under upplåtelse tiden, men en sådan lösning vore förenad med avsevärda nackdelar. Tomträttshavarens intresse av att även under upplåtelse tidens senare del hålla byggnaderna i gott stånd skulle märkligt försvagas och tomträttens värde som kreditobjekt bli i hög grad ovisst.

Enligt promemorian kunde tomträttsinstitutet endast ofullständigt fylla sin från allmän synpunkt betydelsefulla uppgift att främja tillkomsten och vidmakthållandet av en ändamålsenlig bebyggelse, om tomträttshavaren riskerade att efter viss tid gå miste om det värde som byggnaderna representerade. Skyldighet för tomträttsupplåtaren att lösa byggnaderna i händelse av tomträttens upphörande vore en förutsättning för att tomträttshavaren

skulle finna det med sitt intresse förenligt att, även när en uppsägningsfrist nalkades, tillbörligt underhålla byggnaderna samt genomföra önskvärda moderniseringar och ombyggnader. Frånvaron av lösenskyldighet för tomtägaren minskade uppenbarligen tomträttens värde som kreditobjekt. I detta sammanhang erinrades om att den nu gällande ordningen föranlett vissa för tomträttshavarna olägliga restriktioner i fråga om fasta lån mot säkerhet av tomträttsinteckning. Skyldighet för tomtägaren att erlagga lösen syntes vidare kunna utgöra en viss garanti för att tomtägaren icke skulle komma att tillgripa uppsägning i andra fall än då verkligt behov förelåge att använda marken för annat ändamål.

Å andra sidan innebure det självfallet en belastning för tomtägaren, om han skulle vara skyldig att vid tomträttens upphörande erlagga lösen för byggnaderna å tomten. Därvid borde emellertid, framhölls det, beaktas att de omständigheter, som föranlett tomtägarna att för närvarande åtaga sig lösenskyldighet endast i begränsad omfattning, i stor utsträckning komme att bortfalla med den i promemorian ifrågasatta konstruktionen av tomträtten. Härom anfördes följande.

»Om tomträtten såsom föreslagits göres ouppsägbar från tomträttshavarens sida, skulle denne aldrig kunna framtvunga inlösen av byggnaderna, när tomtägaren vill fortsälta tomträttsförhållandet. Eftersom vidare tomtägaren skulle kunna tillgodogöra sig markvärdetegringen utan att frånträda upplåtelsen, kommer uppsägning från tomtägarens sida att äga rum endast när marken skall användas för annat ändamål. Det synes antagligt att dylika fall bliva förhållandevis fåtaliga. Vidare må framhållas att tomtägaren genom att i upplåtelsen intaga ändamålsbestämmelser, såsom i fråga om bebyggelsens omfattning och användning, i viss mån kan på förhand begränsa lösenskyldighetens omfattning.»

Därefter uttalades att beredningen vid övervägande av spörsmålet kommit till den uppfattningen, att skyldighet borde stadgas för tomtägaren att, när tomträtten upphörde, ersätta tomträttshavaren för värdet av byggnader och andra anläggningar å tomten i det skick dessa befunne sig vid tiden för tomträttens upphörande. Vid värderingen borde samma principer tillämpas som i fråga om expropriation och hänsyn alltså tagas särskilt till ortens pris och avkastningen.

Remissyttrandena över promemorian.

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 stads-hypotekskassa, styrelsen för svenska bostadskreditkassan, aktiebolaget Stockholms tomträttskassa, svenska bankföreningen, svenska sparbanksföreningen, svenska försäkringsbolags riksförbund, Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges industriförbund, hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund (HSB), Stockholms trädgårdsstadsföreningars centralförening, Bromma representantförsamling, Ålsten-Nockeby trädgårdsstadsförening, Stockholms handelskammare och Skånes handelskammare.

Huvudprinciperna i förslaget har i det stora flertalet yttranden uttryckligen tillstyrkts eller lämnats utan erinran. Av de remissinstanser, som avgivit **h e l h e t s o m d ö m e n** om förslaget, har nästan alla uttalat sig i positiv riktning. Sålunda har *bank- och fondinspektionen* framhållit att det innebure ett stärkande av tomträttshavarens ställning — och därmed även av tomträttens kreditvärde — utan att de samhälleliga intressen som uppbyure tomträttsinstitutet trädde för nära. *Stadshypotekskassan* och *bostadskreditkassan* har förklarat sig anse den föreslagna konstruktionen ändamålsenlig och ägnad att stärka tomträttens ställning. *Stockholms tomträttskassa* har uttalat att förslaget syntes ägnat att ur kreditsynpunkt göra tomträtten praktiskt taget likvärdig med äganderätten. *Försäkringsinspektionen* har funnit de framlagda riktlinjerna vara väl lämpade att läggas till grund för en reformerad lagstiftning om tomträtt. *Stadsförbundet* har förklarat, att beredningens förslag på åtskilliga punkter innebure ett erkännansvärt tillmötesgående av de önskemål, som tidigare framförts från förbundets sida, och sammanfattningsvis uttalat, att de i promemorian uppdragna riktlinjerna i stort sett finge anses bärande. *Stockholms handelskammare* har anfört, att den avvägning av motstridiga intressen vilken kommit till uttryck i promemorian syntes utgöra en ändamålsenlig lösning. *Skånes handelskammare* har som sin mening uttalat att beredningen lyckats åstadkomma en i huvudsak lämplig lösning av problemet, vilken med bibehållande av tomträttsinstitutets fördelar för markägaren skulle medföra en sakrättsligt tryggare position för tomträttshavaren och därmed även en väsentlig ökning av tomträttens värde som belåningsobjekt.

Endast några få remissinstanser har ställt sig avvisande till förslagets huvudprinciper. Bland dessa är det allenast *HSB* som helt avstyrkt förslaget. Förbundet har förklarat sig icke kunna godtaga förslaget att avgälden under löpande upplåtelseid skulle kunna höjas på grund av inträdd markvärdestegring, vilket förslag syntes utgöra en förutsättning för övriga föreslagna ändringar. Över huvud vore förbundet icke övertygat om att ny lagstiftning om tomträtt behövdes. Även *kammarkollegiet* och *Malmö stads drätselkammare* har gjort invändningar mot vissa av huvudprinciperna i promemorian. *Fastighetsägareförbundet* har anfört att tomträtten från att ha varit avsedd som ett hjälpmedel för den enskilde att till rimligt pris kunna skapa ett eget hem blivit ett medel till tjänst för kommunernas strävan att helt övertaga kontrollen över mark och byggnader avsedda såväl för bostadsändamål som för industrier och annat. Enligt förbundets mening vore denna utveckling olycklig. Förbundet kunde icke acceptera tanken på att stärka upplåtarens ställning för att underlätta de dispositioner, som kunde föranledas av ett kommunalt markmonopol, eller såsom ett led i markvärdestegringens indragning till det allmänna. Från dessa utgångspunkter har förbundet funnit anledning till erinran mot vissa av de i promemorian framförda förslagen.

Åtskilliga remissinstanser har ifrågasatt förbud mot vissa slag

av avtalsvillkor. *Bostadsstyrelsen* har framhållit att den nuvarande avtalsfriheten medfört att i tomträttskontrakten intagits ett stort antal särbestämmelser för olika orter, avsedda att tillgodose tomtägarens intressen såväl av långsiktig art som av tillfällig, mera krisbetonad karaktär. Lämpligheten härav kunde ifrågasättas. För tomträttens kreditvärde skulle det vara av stor betydelse, om enhetliga upplåtelsevillkor kunde tillämpas. Avsevärda fördelar skulle vinnas, om en viss begränsning av avtalsfriheten infördes och i lagen angäves alla villkor, som finge och skulle gälla vid upplåtelse av tomträtt. *Sparbanksinspektionen* har ansett att det skulle vara en stor fördel, om tomträttens innehåll i möjligaste mån bleve bestämt i lag. Vitesbestämmelser i tomträttsavtal vore enligt inspektionens mening avgjort olämpliga. Problem som icke avsåge tomträtten såsom sådan borde icke lösas genom att tomträtten deklasserades i förhållande till fast egendom. Med de undantag som betingades av att upplåtaren skulle bevara marken i sin ägo och förbehålla sig markvärdestegringen borde såvitt möjligt samma regler gälla för bebyggelsen och dess utnyttjande, oavsett om den hänfördes till tomträtt eller fast egendom. *Bankföreningen* har framhållit angelägenheten av att lagstiftningen utformades så, att skillnaden mellan tomträtt och äganderätt inskränktes till det för tomträtten essentiella. *Stockholms* och *Skånes handelskamrar* har uttalat sig i samma riktning. Även *försäkringsbolagens riksförbund* har tagit avstånd från de för tomträttsinstitutet som sådant främmande upplåtelsevillkoren. Förbundet har funnit det vara i hög grad angeläget att en så långt gående standardisering av kontrakten som möjligt komme till stånd. *Älsten-Nockeby trädgårdsstadsförening* har uttalat att begränsningar i tomträtten med bostadspolitiskt syfte icke borde få förekomma.

Malmö stads drätselkammare har däremot ansett, att tomtägarna även i fortsättningen borde ha möjlighet att i tomträttsavtal intaga bestämmelser till förhindrande av hyresspekulation och spekulation i egna hem. Två av kammarens ledamöter har emellertid uttalat motsatt uppfattning.

Förslaget att tomtägaren skall vara skyldig att, när tomträtten upphör, ersätta tomträttshavaren för värdet av byggnader och andra anläggningar i det skick de då befinner sig har, såvitt angår upplåtelser för bostadsändamål, lämnats utan erinran. I åtskilliga yttranden har betonats att förslaget innebure betydelsefulla fördelar i kredithänseende. *Stadsförbundet* har förklarat att frågan, i vad mån samhället borde tillförsäkras möjlighet att indraga även sådan värdestegring, som hänförde sig till byggnader och andra anläggningar på tomten, icke lämpligen borde angripas i detta sammanhang. Det skulle försvåra tomträttskrediten och i allmänhetens ögon diskriminera tomträtten, om indragningen av värdestegringen ginge längre än till markvärdestegringen. *Malmö stads drätselkammare* har i anslutning till förevarande spörsmål uttalat, att den enda värdestegring å byggnad, som borde tillfalla tomträttshavaren, vore den som motsvarade penningvärdets fall. All annan värdestegring berodde på samhällets utveckling och borde anses belöpa på

marken. Värderingsgrunderna borde enligt kammarens mening bygga på dessa synpunkter.

Beträffande upplåtelser för industri- och affärsbebyggelse har från städernas sida framställts vissa invändningar mot förslaget. Sålunda har *stadsförbundet* förklarat sig allvarligt vilja ifrågasätta, om det kunde vara lämpligt att i dylika fall tillämpa samma regler som vid upplåtelse för bostadsändamål. Särskilt då det gällde upplåtelse för mera kortfristiga ändamål innebure tomträttsformen i förhållande till lägenhetsarrende sådana fördelar ur kreditsynpunkt, att tomträtten kunde bli begärlig även utan skyldighet för tomtägaren att vid uppsägning inlösa byggnader och anläggningar. Detta sammanhänge med att kreditanspråken i dessa fall vore av annat slag och tilläte kortare amorteringstider. Förbundet ansågo det böra övervägas, om icke bestämmelserna angående lösenskyldighet vid upplåtelse för industri- och affärsändamål kunde göras dispositiva. *Stockholms stads fastighetsnämnd* har gjort gällande, att med hänsyn till de ekonomiska konsekvenserna för kommunerna samma regler knappast kunde tillämpas för industrier som för bostadshus, i varje fall icke för industrier med speciellt för företaget utformade byggnader. Det syntes angeläget att lagstiftningen utformades så, att den medgäve avvikelser i detta fall. Vidare borde alltjämt finnas möjlighet att verkställa kortare upplåtelser för småindustri och hantverk, vilka icke vore förenade med lösenskyldighet. *Göteborgs stads drätselkammare* har uttalat att kreditproblemen vid upplåtelse för industri- och affärsbebyggelse i regel torde kunna lösas utan att tomtägaren iklädde sig lösenskyldighet. Göteborgs stad hade hittills på något undantag när upplåtit tomträtt för dylika ändamål utan lösenskyldighet. En lagstadgad lösenskyldighet skulle för kommunerna i vissa fall kunna bli oskäligt betungande, särskilt om ersättning skulle utgå för förlust på grund av avbrott i rörelse o. d. När det gällde upplåtelse för industri- eller affärsändamål borde därför lagstiftningen liksom hittills lämna parterna frihet att avtala om eventuell lösenskyldighet. Även *Västerås stads drätselkammare* har uttalat sig för avtalsfrihet i detta hänseende.

Lagberedningens betänkande år 1952 med utarbetat förslag till ny tomträttslagstiftning.

I några av remissyttrandena över lagberedningens princippromemoria hade uttryckts önskemål, att beredningen måtte utbryta frågan om tomträttsreglernas reviderande ur frågans samband med jordabalksreformen och framlägga särskilt förslag i ämnet. Efter samråd med chefen för justitiedepartementet fann sig beredningen böra tillmötesgå dessa önskemål.

Under beredningens fortsatta behandling av frågan ägde överläggningar rum med beredningens rådgivande nämnd ävensom med företrädare för svenska stadsförbundet och av förbundet tillkallade representanter för vissa städer. Beredningens arbete utmynnade i förut omnämnda betänkande den

27 september 1952 med förslag till ny lagstiftning om tomträtt m. m. (SOU 1952: 28).

En översikt över de lagförslag, betänkandet innefattade, har lämnats i propositionen (s. 62—66). Utskottet får i huvudsak hänvisa till nämnda översikt. I ett par begränsade avseenden skall emellertid här givas en mera detaljerad redogörelse för förslagen i betänkandet.

4 kap. 6 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom föreslogs i betänkandet få följande lydelse:

»Ej må i tomträttsupplåtelse upptagas villkor, varav tomträttens inträde eller bestånd skulle vara beroende, ej heller inskränkning ske i tomträtts-havarens rätt att överlåta tomträtten eller i denna upplåta panträtt, nyttjanderätt, servitut eller annan särskild rättighet.»

Till förmån för angivna avfattning av stadgandet anförde beredningen dels inom ramen för den allmänna motiveringen till lagstiftningsförslaget (s. 69—70 i bet.):

Av den i det föregående lämnade redogörelsen för de avtalsvillkor som för närvarande tillämpas vid tomträttsupplåtelse framgår, att på senare år åtskilliga städer i sina tomträttskontrakt intagit mer eller mindre långtgående bestämmelser med bostadspolitiskt syfte, såsom rörande hyreskontroll och inskränkningar i rätten att överlåta tomträtten. I promemorian uttalade sig beredningen mot att föreskrifter av denna art skulle få ingå i tomträttsupplåtelse. Under remissbehandlingen har invändning häremot framställts endast i ett av yttrandena.

Huvudsyftet med reformen av tomträttsinstitutet är att stärka förtroendet för tomträtten och därigenom öka dess användbarhet. Från denna synpunkt framstår det som en allvarlig brist i den nuvarande lagstiftningen att den individuella tomträttsupplåtaren har möjlighet att föreskriva snart sagt vilka inskränkningar som helst i tomträtts-havarens rätt att överlåta eller inteckna tomträtten eller att upplåta nyttjanderätt i denna. Särskilt med hänsyn till tomträttskrediten är det — såsom framgår av bostadstyrelsens och sparbanksinspektionens yttranden — betänkligt att exempelvis på så väsentliga punkter som i fråga om tomträtts överlåtbarhet vitt skilda regler tillämpas på olika orter i landet. Över huvud synes det angeläget att i största möjliga utsträckning undvika åtgärder som innebära diskriminering av tomträtten i förhållande till äganderätten. Från principiell synpunkt föreligga icke andra skäl för det allmänna att ingripa med hyresreglerande åtgärder i fråga om tomträtt än beträffande fast egendom. I den mån hyreskontroll anses behövlig, bör den därför komma till stånd genom lagstiftning som omfattar båda dessa kategorier. Vad angår inskränkningar i rätten att överlåta tomträtt må erinras om att i promemorian uttalades att överlåtbarhet vore en förutsättning för att tomträtten skulle kunna göras ouppsägbar från tomträtts-havarens sida. I vissa fall tillämpas den metoden att inskränkning i rätten att överlåta tomträtten förenas med skyldighet för fastighetsägaren att, när tillstånd till överlåtelse vägras, övertaga tomträtten mot lösen. Även denna metod medför uppenbarligen en belastning av tomträtten såsom upplåtelseform, och mot inskränkningar av detta slag kunna i huvudsak framställas samma invändningar som mot bestämmelser om hyreskontroll. Detsamma gäller inskränkningar i rätten att upplåta annan begränsad rättighet i tomträtten än nyttjanderätt, t. ex. panträtt. Av anförda skäl har i förslaget stadgats

förbud mot att i tomträttsupplåtelse inskränka tomträttshavarens rätt att överlåta tomträtten eller i denna upplåta panträtt eller annan särskild rättighet.

dels i den speciella motiveringen till lagrummet i fråga (s. 79—80 i bet.):

Enligt gällande lag föreligger icke något hinder att vid upplåtelse av tomt-rätt avtala, att upplåtelsens rättsverkan skall vara beroende av någon oviss framtida händelse. Den osäkerhet i fråga om tomträttshavarens ställning, som ett sådant villkor medför, kan uppenbarligen vara till stor olägenhet för tomträttshavaren, ej minst på grund av villkorets inverkan på tomträttens kreditvärde. För att den åsyftade förstärkningen av tomträtten skall uppnås, har det därför syntts nödvändigt att inskränka avtalsfriheten genom att stadga förbud mot att i tomträttsupplåtelse intages villkor, varav tomträttens inträde eller bestånd skulle vara beroende. Ordet »inträde» syftar på s. k. suspensiva villkor, d. v. s. sådana som hålla frågan om tomt-rättens uppkomst svävande, medan ordet »bestånd» avser s. k. resolutiva villkor, d. v. s. sådana som bringa en redan uppkommen tomträtt att upphöra.

I paragrafen har vidare av skäl som anförts i den allmänna motiveringen stadgats förbud mot att i tomträttsupplåtelse inskränkning sker i tomt-rättshavarens rätt att överlåta tomträtten eller i denna upplåta panträtt, nyttjanderätt, servitut eller annan särskild rättighet. Det må i detta sammanhang anmärkas att beredningen föreslår sådan ändring i lagen om servitut, att tomträtt skall kunna belastas med servitut. Med annan särskild rättighet avses avkomsträtt och rätt till elektrisk kraft. Förbudet mot inskränkning i rätten att upplåta nyttjanderätt omfattar ej blott föreskrifter om att tomträttshavaren icke får uthyra lägenhet till vem han vill utan exempelvis även förbehåll om att han icke får betinga sig högre hyra än upplåtaren medgiver.

De inskränkningar som avses i lagrummet äro av rättslig natur. Såsom framhållits i motiven till 4 § kan tomträttshavarens möjlighet att förfoga över tomträtten faktiskt komma att påverkas av bestämmelserna om upplåtelsens ändamål.

Om föreskrifterna i denna paragraf åsidosatts, är det olagliga förbehållet utan verkan. Enligt allmänna rättsgrundsatser torde under vissa omständigheter bortfallandet av ett förbehåll av denna art kunna medföra, att upplåtelsen i sin helhet blir ogiltig.

Beträffande 4 kap. 17 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom föreslog lagberedningen följande avfattning:

»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 och med densamma förenat villkor angående fastighetens användning och bebyggelse allttjämt 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 löseskyldighet icke eller allenast i begränsad omfattning skall åligga fastighetsägaren.»

I den allmänna motiveringen anfördes följande till stöd för att beredningen inskränkt den obligatoriska lösenkyldigheten till att avse allenast tomträtt, som upplåtits väsentligen för bostadsbebyggelse (s. 69 i bet.):

Såvitt angår upplåtelse för bostadsbebyggelse synes enighet råda därom, att bestämmelserna om fastighetsägarens lösenkyldighet böra vara tvingande. Däremot har från städernas sida ifrågasatts att avtalsfrihet borde föreligga, när det gällde upplåtelse för annat ändamål. Beredningen har funnit sig böra beakta detta önskemål. Om även i detta fall obligatorisk lösenkyldighet stadgades, kan det nämligen befaras, att kommunerna skulle bli benägna att i stället för att använda tomträtt upplåta marken på arrende. För den enskilde är även tomträtt utan lösenkyldighet avgjort att föredraga framför arrende, särskilt därigenom att besittningsrätten är tryggare och att den kan begagnas som kreditsäkerhet, låt vara att lånet måste slutbetalas före den tidpunkt, till vilken uppsägning av tomträtten kan ske. I enlighet härmed har i förslaget intagits ett stadgande därom att, när tomträtt upplåtes väsentligen för annat ändamål än bostadsbebyggelse, därvid må överenskommas att lösenkyldighet icke eller allenast i begränsad omfattning skall åligga fastighetsägaren.

Förslagen i betänkandet ligger till grund för propositionen.

Propositionen.

Huvuddragen i de framlagda lagförslagen.

Lagrådet:

De av lagberedningen avgivna förslagen remitterades till lagrådet utan föregående departementsbehandling. I sitt yttrande över förslagen gjorde lagrådet följande allmänna uttalande:

»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 befastes; 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 syns lagrådet erforderliga eller önskvärda.»

Departementschefen:

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Zetterberg, anförde, vid sin anmälan av lagrådets yttrande, bl. a. följande:

»Den särskilda art av nyttjanderätt som kallas tomträtt infördes i vår lagstiftning år 1907. Lagstiftaren avsåg därmed att ställa till samhällets förfo-gande en lämplig form för att tillhandahålla enskilda tomtmark för bebyg-gande 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 önsk-värda förändringar i fråga om markens användning lättare skulle kunna ge-nomföras. Tomträtten har visat sig vara ett livskraftigt institut av stor bety-delse 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 tomt-rättens 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 markvärdestegring-en är särskilt betydelsefull, så länge icke en tillfredsställande lösning vunnits av den tekniskt invecklade frågan att till samhället indraga oförtjänt värde-stegring 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 till-fällen 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 för-hållanden som inträtt efter de nuvarande bestämmelsernas tillkomst. Såsom framgår av min förut lämnade redogörelse för lagberedningens förslag inne-bär detta en förstärkning av tomträttshavarens rättsliga ställning — och där-med även av tomträttens värde som kreditobjekt — genom att till tomträtts-havarens förmån vissa inskränkningar skett i den nu rådande avtalsfriheten. Av särskild vikt är i detta hänseende det föreslagna stadgandet att mark-ägaren 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 förutsattes denna enligt förslaget komma upplåtaren till godo dels genom att han medan tomträtten består kan erhålla 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.»

Detaljspörsmåleu.

Lagrådets uttalanden rörande de särskilda bestämmelserna i lagförslagen återfinnes å s. 30—54 och s. 58—59 i propositionen. Motsvarande uttalanden från departementschefens sida är intagna å s. 55—57 samt s. 68—78 i propositionen. Vissa av yttrandena rörande 4 kap. 6 och 17 §§ i förslaget till lag angående ändring i lagen om nyttjanderätt till fast egendom skall återgivas här nedan. Dessa paragrafer avser som framgått inskränkningarna i avtalsfriheten vid tomträttsupplåtelse respektive fastighetsägarens lösenskyldighet vid tomträttens upphörande. I fråga om övriga lagråds- och departementschefsuttalanden rörande de närmare stadgandena i förslagen hänvisas till propositionen.

4 kap. 6 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom:

Vid sin granskning av lagberedningens författningsförslag anförde lagrådet följande beträffande den förordade lydelsen av ovanstående paragraf:

»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 inteckning för ogulden köpeskilling 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 ifrågasvarande 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 tomträtsupplåtelser, 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 överensstämmande med lag. Härigenom torde inskrivning av dylika tomträtsupplåtelser förhindras.»

Sedan lagrådet avgivit sitt yttrande över lagberedningens förslag uppkom under departementsbehandlingen av förslagen fråga om ändring av förslagen på ett par punkter, bl. a. beträffande rubricerade lagrum. *Tillförordnade chefen för justitiedepartementet, statsrådet Lindell*, anförde härom, vid anmälan av frågan om remiss till lagrådet av den under departementsbehandlingen ifrågasatta ändringen av förevarande paragraf:

»Enligt gällande lag möter ej hinder att genom föreskrifter i tomträtsupplåtelse — med bindande verkan för varje innehavare av tomträten — inskränka tomträtthavarens rätt att överlåta eller inteckna tomträten 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 tomträtthavarens rätt icke borde få förekomma. I enlighet härmed har beredningen i 6 § av förslaget upptagit ett stadgande av innehåll att i tomträtsupplåtelse inskränkning ej må ske i tomträtthavarens rätt att överlåta tomt-

rätten 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 in-teckna 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 före-skriva vilka begränsningar som helst. Det bör nämligen av hänsyn till tom-trättens kreditvärde undvikas, att man får alltför många olika typer av så-dana föreskrifter. Med hänsyn härtill synes det böra krävas, att föreskrif-terna i fråga skall vara godkända av Kungl. Maj:t. Detta godkännande bör kunna lämnas antingen generellt eller för ett särskilt fall. Svenska stads-förbundets styrelse, som av mig beretts tillfälle att yttra sig i frågan, har förklarar att den icke har något att erinra mot en sådan lösning. Vad slut-ligen angår inskränkningar i tomträttshavarens befogenhet att upplåta andra särskilda rättigheter synes något praktiskt behov av att begränsa avtals-friheten 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.»

Uti yttrande över ändringsförslaget i fråga anförde *lagrådet* följande:

»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 tomträtten 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 tomträtten för nyttjanderättsupplåtelse som skola kunna ifrågakomma. I korthet antydes allenast, att man velat hålla möjlig-heterna 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 lag-förslaget 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 tvivelaktigt, 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 innehaft — 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 tomt-rätt 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 tomt-rättsupplåtelsen för all framtid.»

Lagrådets båda yttranden rörande här avsedda paragraf föranledde följande anförande av *chefen för justitiedepartementet, statsrådet Zetterberg*:

»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 undan-

taget 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 överlättes 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 spørsmål 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 tomträttshavarens 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.

Lagrrådet 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 tillrådligt 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 inskränkning-

arna 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.»

4 kap. 17 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom:

Lagrådet lämnade den av lagberedningen föreslagna begränsningen av fastighetsägarens obligatoriska lösenskyldighet utan erinran.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Zetterberg, anförde i detta avseende följande:

»Enligt lagberedningens förslag är stadgandet om fastighetsägarens lösenskyldighet i princip tvingande. Emellertid har det undantaget gjorts, att kontrahenterna, när upplåtelsen väsentligen avser annat ändamål än bostadsbebyggelse, 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 upplåtelser 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 man 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.»

Motionerna.

I motionen I: 450 anføres bl. a. följande:

Att märka är att med den utformning lagberedningens slutliga förslag erhöll — vilken utformning oförändrat upptagits i propositionen — från den obligatoriska lösenskyldigheten uteslutits icke blott industribyggnader utan även affärshus, d. v. s. byggnader som väsentligen nyttjas för butiker och/eller kontor. Det vill synas som om lagberedningen icke vid omarbetningen av sin lösenregel till fullo uppmärksammat, att denna i sin slutliga version jämställde affärshus icke — såsom naturligt är — med bostadshus utan med industrialanläggningar. Denna distinktion är uppenbarligen otillfredsställande. Affärsbyggnader, framför allt den dominerande del därav som utgöres av kontorshus, äro nämligen i här relevanta hänseenden vida mer jämförbara med särskilt sådana bostadshus, som användas för uthyrning, än med industribyggnader. Redan den omständigheten att ett och samma hus mycket ofta rymmer såväl butiks- och kontorslokaler som bostadslägenheter talar för att hänföra bostads- och affärshus till samma kategori. Av stor betydelse är jämväl att fastighetsägaren vid upplåtelse av tomträtt för affärsbebyggelse regelmässigt har helt andra och bättre möjligheter att överblicka de byggnadsinvesteringar, som kunna ifrågakomma — och därmed omfattningen av sin lösenplikt — än vad som kan tänkas vanligen bliva fallet vid upplåtelse av tomträtt för industriföretag, inom vilka investeringarna ofta måste successivt utvidgas i takt med den tekniska och ekonomiska utvecklingen. Därtill kommer att industriella investeringar ofta ha en annan storleksordning än investeringar i bostads- och affärshus.

Emot att i fråga om den obligatoriska lösenskyldigheten skilja mellan å ena sidan bostads- och affärshus och å andra sidan övriga byggnader har departementschefen invänt (s. 75 i prop.), att en dylik gränsdragning skulle vara alltför obestämd för att läggas till grund för en lagregel. Det är emellertid att märka, att denna gränsdragning har godtagits i andra redan gällande lagbestämmelser och att vederligen inga svårigheter förspors vid tillämpningen av dessa regler. (Se 27 § sparbankslagen och 6 § förordningen den 17 maj 1935 angående grunderna för stadshypoteksföreningarnas bildande och verksamhet; jfr även 61 § i 1949 års banklagsakkunnigas förslag till lag om bankrörelse m. m. SOU 1952: 2.) Därtill kommer att parterna vid tomträttsupplåtelsen säkerligen icke skulle underlåta att i avtalet fullt tydligt kvalificera de avsedda byggnaderna i anslutning till terminologien i lagregeln om fastighetsägarens lösenskyldighet;

redan därigenom skulle tvekan om rätta tillämpningen av lagbestämmelsen behöva uppkomma endast i sällsynta undantagsfall. — Icke minst med stöd av bestämmelsen i § 1 mom. 16 i expropriationslagen och de blivande stadgandena om zonexpropriation komma kommunerna sannolikt att efter hand uppnå en helt dominerande ställning på tomtmarknaden, och de komma därmed även att vara den avgjort starkare parten vid upplåtelse av tomt-rätt. I motsats till vad departementschefen uttalar synes därför mest realistiskt att antaga att kommunerna framdeles icke komma att lösa andra byggnader å tomträttsmark än dem som omfattas av en lagstadgad lösen-skyldighet för fastighetsägaren.

I *motionerna I: 451 och II: 561* anföres avslutningsvis:

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

Utskottet.

Lagstiftningen om tomträtt infördes 1907. Såsom uttalas i propositionen har vissa brister i lagstiftningen så småningom yppats. Bristerna avser särskilt kreditvärdet hos tomträtten sådan denna är utformad enligt de gällande reglerna. Vid upprepade tillfällen har önskemål om en översyn av lagstiftningen framställts. Bl. a. har riksdagen i skrivelse den 16 juni 1945 (nr 405) anhållit, att Kungl. Maj:t måtte låta verkställa en dylik översyn. Riksdagsskrivelsen överlämnades till lagberedningen att tagas i beaktande vid beredningens fullgörande av uppdraget att revidera jordabalken. Bered-ningen fann sig sedermera böra utbryta frågan om tomträtten ur dess sam-band med jordabalksreformen. I enlighet härmed framlade beredningen särskilt förslag i tomträttsfrågan, redovisat i betänkande den 27 september 1952 (SOU 1952: 28).

Lagberedningens förslag, som gick ut på en ny lagstiftning i ämnet, hade just till syfte att i möjligaste mån stärka tomträtts-havarens rättsliga ställ-ning och därmed även tomträtts kreditvärde. De grunder, på vilka tomt-rättsinstitutet hittills vilat, ville förslaget icke rubba. Men enligt beredning-en syntes den meningen ha blivit alltmera förhärskande, att tomträtten bor-de tillgodose i stort sett samma funktion som äganderätten i den mån detta kunde ske utan avkall på vissa allmänna intressen. Dessa avsåge framför allt möjligheten för tomträttsupplåtaren — i huvudsak staten eller kom-mun — att åtnjuta uppkommen markvärdestegring och vid behov förfoga

över marken för annat ändamål av vikt. En avvägning av nämnda motstående intressen borde följaktligen bestämma utformningen av tomträttslagstiftningen. Med denna inriktning föreslog lagberedningen följande huvudbestämmelser. Tomträtten skulle icke såsom nu automatiskt upphöra vid en på förhand bestämd tidpunkt utan den skulle gälla till dess en uppsägning ägde rum. En sådan skulle kunna bringa tomträtten att upphöra allenast vid utgången av vissa tidsperioder. Endast fastighetsägaren och sålunda ej tomträttshavaren skulle ha uppsägningsrätt. Men uppsägning skulle få grundas endast å skäl av viss särskild beskaffenhet. Och fastighetsägare, som begagnade sin uppsägningsrätt, skulle i princip vara skyldig att lösa byggnader och annat, som utgjorde tillbehör till tomträtten. Vidare skulle till tomträttshavarens förmån gälla, att tomträttsavtalet ej finge innehålla villkor, varav tomträttens inträde eller bestånd vore beroende, att avtalet icke finge inskränka tomträttshavarens rätt att överlåta tomträtten eller i denna upplåta panträtt, nyttjanderätt, servitut eller annan särskild rättighet samt att tomträttshavaren vore skyddad mot annan höjning av avgälden än sådan, som svarade mot inträdd värdestegring å marken. En förutsättning för att tomträtten skulle kunna konstrueras på angivet sätt vore att möjlighet bereddtes å ena sidan fastighetsägaren att under tomtrettens bestånd få avgälden höjd för att komma i åtnjutande av uppkommen markvärdeökning och å andra sidan tomträttshavaren att få avgälden sänkt i händelse markvärdet minskats. Såväl fastighetsägaren som tomtrettshavaren skulle därför äga påkalla omreglering av avgälden.

Lagrådet har om lagberedningens förslag allmänt uttalat, att det anvisar en lösning, vilken i allt väsentligt synes vara väl ägnad att åstadkomma den avsedda förbättringen av tomträtten. Departementschefen är av samma uppfattning. Förslaget synes sålunda enligt departementschefen innebära en lämplig avvägning mellan tomträttshavarens och samhällets intressen. Av de bestämmelser i förslaget, vilka syftar till en förstärkning av tomtrettshavarens rättsliga ställning, framhåller departementschefen särskilt regeln att tomträttsavtalet ej får innefatta vissa angivna förbehåll till inskränkning av tomträttshavarens dispositionsfrihet samt stadgandet om fastighetsägarens obligatoriska lösenkyldighet vid tomträttens upphörande. Beträffande förslaget, att tomträtten icke längre skulle upplåtas på bestämd tid utan i stället för obestämd tidrymd, betonar departementschefen, att detsamma kunde synas innebära en nyhet av stor principiell vikt men i själva verket till stor del utgjorde en ändring av rättsteknisk art.

Genom tomtrettssupplåtelse kan mark i allmän ägo tillhandahållas enskilda för bebyggelse utan att det allmännas äganderätt till marken går förlorad. Det är uppenbart, att en sådan upplåtelseform erbjuder stora fördelar ur samhällelig synpunkt. Genom att samhället behåller äganderätten vinner man — som departementschefen uttalar — att eventuell värdestegring å marken stannar hos samhället och att de förändringar i fråga om markens användning, vilka är önskvärda med hänsyn till en orts utveckling, lättare kan genomföras. Det måste således betecknas som ett

samhällsintresse, att förekomsten av tomträttsupplåtelser stimuleras. Här för erfordras att tomträtten göres begärlig ur enskild synvinkel. Detta försätter i sin tur att tomträttens användbarhet som kreditsäkerhet främjas. Målsättningen för en reform av tomträttsinstitutet bör alltså vara att förläna tomträttshavaren en så stark ställning som väl är möjligt utan att därigenom de moment i tomträtten, vilka gör den fördelaktig ur samhällsynpunkt, blir uppoffrade. Utskottet anser, att lagberedningen på ett lyckligt sätt löst denna avvägningsuppgift, och utskottet instämmer därför i lagrådets och departementschefens mening, att beredningens förslag är väl ägnat att läggas till grund för lagstiftning. Förslaget har i de flesta avseenden lämnats sakligt oförändrat i propositionen. Utskottet vill följaktligen i princip tillstyrka den i propositionen förordade lagstiftningen.

Av vad ovan anförts har redan framgått att den regel, som värnar tomträttshavarens rådighet över tomträttsmarken, intager en central ställning i de framlagda lagförslagen. Sådan denna regel avfattats i propositionen skiljer den sig emellertid i visst hänseende från motsvarande bestämmelse i lagberedningens förslag. Avvikelsen rör tomträttshavarens befogenhet att i tomträtten upplåta nyttjanderätt, servitut eller annan särskild rättighet.

Frågan om tomträttshavarens dispositionsfrihet i detta avseende berördes redan i lagberedningens förberedande promemoria angående riktlinjerna för en reform av tomträtten. I promemorian upptogs nämligen spörsmålet, huruvida tomträttsinstitutet borde begagnas för att tillgodose även vissa andra allmänna intressen än bevarandet av markvärdestegringen och möjligheten att genomföra ändrad användning av marken. Det erinrades därvid om att i motiven till gällande tomträttslagstiftning bland tomträtens fördelar särskilt framhållits, att det allmänna med denna upplåtelseform sattes i tillfälle att ingripa för att ändamålsenligt ordna bostads- och hyresförhållandena. Enligt promemorian torde emellertid det allmännas intresse på detta område icke kunna begränsas till tomträtten; det framträdde med samma styrka i fråga om hela bostadsproblemet. Till förhindrande av hyresspekulation borde i stort sett samma medel komma till användning, antingen tomtmarken upplåtits med tomträtt eller innehades under äganderätt, framhölls det i promemorian.

Det allmänna spörsmålet om lämpligheten av vissa slags avtalsvillkor vid tomträttsupplåtelser behandlades i flera av remissyttrandena över promemorian. Bostadsstyrelsen anförde, att den nuvarande avtalsfriheten lett till att i tomträttskontrakten intagits ett stort antal särbestämmelser för olika orter, avsedda att tillgodose fastighetsägarens intressen såväl av långsiktig art som av tillfällig, mera krisbetonad karaktär. Lämpligheten härav kunde ifrågasättas, ansåg bostadsstyrelsen. För tomträttens kreditvärde skulle det vara av stor betydelse, om enhetliga upplåtelsevillkor kunde tillämpas. Avsevärda fördelar skulle vinnas, om en viss begränsning av avtalsfriheten infördes och i lagen angäves alla villkor, som finge och skulle gälla vid upplåtelse av tomträtt. Sparbanksinspektionen uttalade, att det

skulle vara en stor fördel, om tomträttens innehåll i möjligaste mån bleve bestämt i lag. Problem, som icke avsåge tomträtten såsom sådan, borde icke lösas genom att tomträtten deklarerades i förhållande till äganderätt till fast egendom. Med de undantag, som betingades av att upplåtaren skulle bevara marken i sin ägo och förbehålla sig markvärdestegringen, borde såvitt möjligt samma regler gälla för bebyggelsen och dess utnyttjande, oavsett om den hänfördes till tomträtt eller fast egendom. Svenska bankföreningen framhöll angelägenheten av att lagstiftningen utformades så, att skillnaden mellan tomträtt och äganderätt inskränktes till det för tomträtten essentiella. Andra remissinstanser uttalade sig i samma riktning. Endast ett av de remissyttranden, som berörde denna fråga, gav uttryck för åsikten att avtalsvillkor av förevarande slag även i fortsättningen borde få förekomma. I sagda yttrande, som var avgivet av Malmö stads drätselkammare, hette det att tomträttsupplåtarna också framdeles borde ha möjlighet att i tomträttsavtal intaga bestämmelser till förhindrande av hyresspekulation och spekulation i egna hem.

I sitt betänkande anförde härefter lagberedningen, att det framstode som en allvarlig brist i gällande lagstiftning att den individuella tomträttsupplåtaren hade möjlighet att föreskriva snart sagt vilka inskränkningar som helst bl. a. i tomträttshavarens rätt att upplåta nyttjanderätt i tomträtten. Det syntes beredningen angeläget att man i största möjliga utsträckning undveke åtgärder, som innebure diskriminering av tomträtten i förhållande till äganderätten. Från principiell synpunkt föreläge icke andra skäl för det allmänna att ingripa med hyresreglerande åtgärder i fråga om tomträtt än beträffande äganderätt till fast egendom. I den mån hyreskontroll ansåges behöflig, borde den därför komma till stånd genom lagstiftning som omfattade båda dessa kategorier. Mot bakgrunden av dessa synpunkter föreslog beredningen, att i tomträttsupplåtelse inskränkning icke skulle få ske i tomträttshavarens rätt att i tomträtten upplåta bl. a. nyttjanderätt, servitut eller annan särskild rättighet.

Departementschefen ansåg det emellertid vara tveksamt, om icke lagberedningens förslag i denna del ginge för långt. Vad avsåge nyttjanderätt vore det enligt departementschefen tänkbart, att behov av inskränkningar i tomträttshavarens upplåtelse rätt kunde uppkomma i vissa situationer. Sålunda kunde det, när en kommun upplåte ett område för bebyggelse med hyreshus, vara av vikt att i första hand tillgodose barnrika familjers bostadsbehov. Försiktigheten syntes därför bjuda, att man icke uppställde ett absolut hinder mot inskränkningar i rätten att upplåta nyttjanderätt. Å andra sidan borde det icke överlämnas åt tomträttsupplåtarna att i detta hänseende föreskriva vilka begränsningar som helst. Det borde nämligen av hänsynen till tomträttens kreditvärde undvikas, att man finge alltför många olika typer av sådana föreskrifter. På grund härav syntes det böra krävas, att föreskrifterna i fråga skulle vara godkända av Kungl. Maj:t. Vad anginge inskränkningar i tomträttshavarens befogenhet att upplåta andra särskilda rättigheter syntes något praktiskt behov av

att begränsa avtalsfriheten icke föreligga. Departementschefens förslag in-
nebar sammanfattningsvis att lagberedningens formulering om att i tomt-
rättsupplåtelse inskränkning ej finge ske i tomträttshavarens rätt att i
tomträtten upplåta nyttjanderätt, servitut eller annan särskild rättighet
utbyttes mot satsen: »Inskränkning i rätten att upplåta nyttjanderätt i
tomträtten må ske allenast med Konungens medgivande.»

Lagrådet fann sig icke kunna tillstyrka den av departementschefen för-
ordade ändringen i lagberedningens förslag. Regeln, att inskränkning i
rätten att upplåta nyttjanderätt finge med Kungl. Maj:ts medgivande göras
i tomträttsavtalet, innebure enligt lagrådet att tomträttshavarens rätt kun-
de underkastas begränsningar, vilkas beskaffenhet och räckvidd icke nu
läte sig överskådas. Allt eftersom dessa begränsningar vore mer eller mindre
vittgående finge tomträtten såsom rättighetstyp betraktad ett väsentligt
olika innehåll. Det syntes icke tillfredsställande, att tomträttens innebörd
sålunda gjordes beroende av ett i administrativ ordning företaget bedö-
mande.

Lagrådets yttrande har icke föranlett departementschefen att anföra
annan mening i spörsmålet än den som låg till grund för lagrådsremissen.
I enlighet härmed förordas alltså i propositionen att Kungl. Maj:t bemyn-
digas medgiva inskränkning i rätten till nyttjanderättsupplåtelse samt att
lagstiftningen överlämnar åt avtalskontrahenterna att bestämma huruvida
inskränkning skall gälla i tomträttshavarens befogenhet att upplåta ser-
vitut eller annan särskild rättighet.

I de likalydande motionerna I: 451 och II: 561 yrkas, att här avsedda
regel erhåller den lydelse, lagberedningen föreslagit.

Utskottet vill nu pröva vilketdera av regelförslagen, lagberedningens eller
propositionens, som bör givas företräde. Prövningen begränsas först till
spörsmålet om nyttjanderättsupplåtelser. Ifrån utgångspunkten, att propo-
sitionen anger huvudsyftet med tomträttsreformen vara att stärka tomt-
rättens kreditvärde, skall utskottet till en början söka bedöma vilket av
förslagen som i och för sig bäst främjar detta syfte.

Det torde icke kunna bestridas, att befogenheten att upplåta nyttjande-
rätt är av väsentlig betydelse för tomträttshavaren. Givetvis avses härvid
närmast uthyrning av bostadslägenheter och andra lokaler. I själva verket
synes avkastningen av en tomträtt huvudsakligen bestå i hyresinkomster.
Dessa jämte värdet av den bostad eller lokal i övrigt, vilken tomträtts-
havaren själv eventuellt begagnar å tomträttsområdet, utgör alltså i stort
sett tomträttens ekonomiska innehåll.

Inskränkningar i rätten till hyresupplåtelser kan självfallet vara av mer
eller mindre vittgående art. Man torde ju knappast behöva räkna med att
Kungl. Maj:t, därest propositionens förslag på förevarande punkt bleve an-
taget, skulle godkänna totalförbud mot uthyrning. Det praktiska fallet är
i stället vanligen det, som departementschefen själv pekat på i proposition-
en, nämligen att en kommun, som upplåter ett område för bebyggelse med
hyreshus, finner sig böra genom förbehåll i tomträttsavtalet i första hand

söka tillgodose barnrika familjers bostadsbehov. Nu rådande avtalsfrihet vid tomträttsupplåtelser har i stor utsträckning utnyttjats för avtalsklausuler med dylik innebörd. Den frågan inställer sig då, om ett förbehåll av så relativt begränsad natur som att barnrika familjer skall givas förtursrätt till bostadslägenheterna, verkligen är ägnat att påverka en tomträtts kreditvärde. Svaret kan icke undgå att bli jakande. Kreditvärdet hos en tomträtt bestämmes nämligen, liksom kreditvärdet hos en äganderätt till fast egendom, av den köpeskilling som är att förvänta vid en exekutiv försäljning av rättigheten, och denna köpeskilling måste beräknas bli influerad av att avkastningen av rättigheten, så länge denna består eller i allt fall tills upplåtelseavtalet ändrats, beror av betalningsförmågan hos en kategori hyresgäster, som ibland har mindre ekonomisk bärkraft.

Om existensen av ett förbehåll av nu angiven typ sålunda nedsätter kreditvärdet hos den individuella tomträtt, till vilken förbehållet är knutet, må dessutom framhållas att lagstiftningens tolererande av inskränkningar i tomträttshavarens befogenhet att upplåta nyttjanderätt har den allmänna konsekvensen att tomträtten deklasseras, oavsett huruvida inskränkingsmöjligheten utnyttjats i det enskilda fallet eller icke. Avtalsfriheten i detta hänseende leder ju, som lagrådet understrukit, till att tomträtten såsom rättighetstyp betraktad får ett väsentligt olika innehåll allteftersom begränsningarna i rätten till nyttjanderättsupplåtelser blir mer eller mindre vittgående. Tomträtten kommer följaktligen icke att framstå som en entydig rättighetstyp; dess grundinnehåll kommer icke att vara utan vidare givet, vilket dock alltjämt kan sägas vara fallet i fråga om äganderätten. Denna olägenhet kan icke anses bli undanröjd av att tomträtts innebörd skall göras beroende av Kungl. Maj:ts granskning. Under den reformerade tomträttslagstiftningens som man får hoppas långa beståndstid kan Kungl. Maj:ts prövning från tid till annan utfalla olika, och garanti saknas för att detta i administrativ ordning verkställda bedömande i en framtid ej kommer att godtaga betydligt mera vidsträckta ingrepp i tomträttshavarens rätt än den man nu räknar med. Den ovissa karaktär, vilken tomträtten såsom rättighetstyp skulle enligt propositionens förslag bibehålla jämväl i fortsättningen, lär i sig vara ägnad att rent allmänt stämma kreditgivare till viss försiktighet vid accepterandet av säkerhet i tomträtt.

Vad här anförts har övertygat utskottet om att lagberedningens förslag på förevarande punkt bättre tillgodoser strävandena att förlåna tomträtten ett ökat kreditvärde än propositionens förslag och att beredningens förslag därför i och för sig står i bättre samklang med målsättningen för reformarbetet än vad propositionsförslaget gör.

Utskottet vill emellertid medgiva, att man icke kan stanna vid de överväganden utskottet hittills redovisat. Ställning måste även tagas till frågan huruvida omsorgen om samhällsnyttan betingar ett i och för sig mindre önskvärt avsteg från principen, att tomträttslagstiftningen bör skydda tomträttshavaren från inskränkningar i hans befogenhet att upplåta nyttjanderätt. Detta spørsmål avser med andra ord huruvida det kan anses tillrådigt

att avhända samhället dess möjligheter att genom förbehåll i tomträttsavtalen dirigera tomträttshavarnas uthyrningspolitik i viss riktning.

Att en krissituation å bostadsmarknaden kräver vissa samhällsingripanden behöver icke diskuteras i förevarande sammanhang. Om statsmakternas enighet härvidlag vittnar såväl gällande hyresregleringslagstiftning som det nyligen inträffade förhållandet, att riksdagen godkänt av Kungl. Maj:t förordade riktlinjer för en frivillig behovsprövning å bostadsmarknaden. Nämnda regleringsåtgärder har generell tillämplighet och gäller sålunda, ur synpunkten av det ämne som här behandlas, för bostäder i hus å tomträttsmark lika väl som för bostäder i hus å husägarens egen mark. Hyresregleringslagstiftningen gör nämligen ej någon skillnad i sistnämnda avseende, och vad beträffar överenskommelserna med fastighetsägarorganisationerna om vissa normer vid fördelningen av ledigblivna bostäder, innesluter dessa överenskommelser också ägarna till hyreshusen å tomträttsmark. Även sistnämnda husägare är — i den mån de icke utgöres av bostadskooperativa företag och av sådan grund inbegripes i överenskommelserna — anslutna till svenska fastighetsägareförbundet. Enligt utskottets uppfattning bör jämväl för framtiden den grundsatsen gälla att eventuellt påkallade samhällsingripanden på bostadsmarknaden skall ha generell giltighet å hela beståndet av hyreshus och sålunda icke på ett diskriminerande sätt rikta sig mot en viss bostadsgrupp. Utskottet vill tydligt och klart framhålla, att utskottet alltså icke i och för sig motsätter sig dirigerande ingripanden mot tomträttshavarnas dispositionsfrihet på detta område. Men utskottet hävdar i likhet med lagberedningen, att det icke föreligger andra skäl för det allmänna att ingripa med hyres- och andra bostadsreglerande åtgärder i fråga om tomträtt än beträffande äganderätt till fast egendom. Som lagberedningen likaså betonat bör därför nödvändig kontroll från samhällets sida åvägabringas genom lagstiftning, som omfattar båda dessa kategorier. Om således en regleringslagstiftning av kriskaraktär, som vänder sig enbart mot tomträttshavarna, icke är förenlig med denna utskottets inställning, gäller detta givetvis i än högre grad lagstiftningsåtgärder som innebär att själva grundreglerna angående tomträttsinstitutet inskränker tomträttshavarens handlingsfrihet i fråga om bostadsuthyrning.

Under perioder av ett fullt normalt läge på bostadsmarknaden lär ju behovet av samhällsregleringsingripanden på denna marknad bortfalla. För ett sådant läge torde man följaktligen kunna räkna med att krisregleringarna häves. Därmed skulle även tomträttshavarnas uthyrningsrätt bli helt fri, förutsatt att denna begränsats endast genom de generellt verkande regleringsåtgärderna. Utskottet finner en sådan utveckling vara helt i överensstämmelse med grundtankarna bakom den nu föreslagna reformen av tomträttsinstitutet. Fasthåller man nämligen vid att målsättningen för reformen är att öka tomträttens kreditvärde genom att göra den i stort sett likvärdig med äganderätten, torde det knappast finnas utrymme för meningen, att man i en situation, då hänsynen till allmänna intressen ej längre motiverar en generell dirigering av uthyrningsverksamheten, borde bibehålla diri-

geringen beträffande hyreshusen på tomträttsmark. Det skall betonas, att någon dylik mening icke heller framförts i propositionen.

Slutsatserna av det här förda resonemanget blir närmast, att propositionens förslag i förevarande hänseende skulle, utan att den föreslagna anordningen är oundgängligen påkallad av allmänna hänsyn, kunna äventyra huvudsyftet med revisionen av tomträttsinstitutet. Beträffande lagberedningens förslag på samma punkt har utskottet däremot ingen erinran att anföra. I fråga om tomträttshavarens rätt att upplåta nyttjanderätt i tomträten skänker utskottet därför sin anslutning till vad beredningen och därmed även motionerna I: 451 och II: 561 förordat.

Det må framhållas, att den formulering utskottet nu tillstyrkt — d. v. s. att i tomträttsupplåtelse inskränkning icke må ske i tomträttshavarens rätt att i tomträten upplåta nyttjanderätt — icke synes hindra att fastighetsägaren i samband med tomträttsupplåtelsen avfordrar tomträttshavaren en särskild fristående förbindelse, att första uthyrningen skall ske genom den kommunala bostadsförmedlingen. En sådan förbindelse är icke ett integrerande moment i själva tomträttsavtalet och har ej verkan mot tredje man. Den är således av s. k. obligationsrättslig natur. Till följd härav kan förbindelsen visserligen sättas ur kraft genom att tomträttshavaren överlåter tomträten utan att avkräva den nye innehavaren ett motsvarande åtagande. Risker härför torde emellertid vara obetydlig, eftersom den tomträttshavare, som handlar så, riskerar att framdeles icke komma i åtnjutande av tomträttsupplåtelse från kommunens sida (jfr hyresregleringskommitténs betänkande — SOU 1952: 37 — s. 68). Ett dylikt obligationsrättsligt förbehåll beträffande tomträttshavarens uthyrningsrätt påverkar icke kreditvärdet hos tomträten i fråga. Som utskottet tidigare framhållit, är det den förväntade köpeskillingen vid en exekutiv försäljning av tomträten som avgör kreditvärdet. En exekutiv försäljning av rättigheten sker icke med förbehåll om beståndet av den obligationsrättsliga förbindelsen, och denna är därför utan betydelse för köpeskillingens storlek.

Vad sedan angår spörsmålet om tomträttshavarens befogenhet att upplåta servitut eller annan särskild rättighet torde detta ur skilda synpunkter vara av mindre vikt. Främst må erinras om att dylika rättigheter i allmänhet spelar en underordnad ekonomisk roll ur upplåtarens, d. v. s. tomträttshavarens, synpunkt. Det förtjänar möjligen också framhållas, att tomträttsupplåtelser väl också i fortsättningen företrädesvis torde komma till stånd inom eller i anslutning till tätbebyggelseområden samt att i dessa områden samhällseliga gemensamhetsanordningar i enlighet med byggnadslagstiftningen m. m. i betydande omfattning fyller de behov, som annars ofta tillgodoses genom servitutsupplåtelser. Som departementschefen uttalat torde därför något praktiskt önskemål att tillförsäkra tomträttshavaren dispositionsfrihet i nu berörda avseende icke föreligga. Utskottet kan på grund härav icke biträda motionerna I: 451 och II: 561 i denna del utan tillstyrker i stället propositionens förslag i ämnet.

Vid sidan av reglerna om restriktionerna i avtalsfriheten vid tomträttsav-

talets ingående är icke minst stadgandet om fastighetsägarens lösenkyldighet vid tomträttens upphörande av stor principiell betydelse.

Lagberedningens förslag angående lösenkyldigheten innebar, att denna skulle omfatta byggnad och annan egendom, som utgör tillbehör till tomträtten. Obligatorisk lösenkyldighet skulle dock föreligga endast i fråga om tomträttsupplåtelser för bostadsbebyggelse. Upplåtes tomträtt »väsentligen för annat ändamål än bostadsbebyggelse», skulle sålunda få överenskommas mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren, att lösenkyldighet icke eller allenast i begränsad omfattning skulle åligga fastighetsägaren. Beredningen motiverade begränsningen av den obligatoriska lösenkyldigheten med att lösenkyldighet vid upplåtelse för annat än bostadsbebyggelse kunde befaras göra kommunerna benägna att utarrendera kommunmarken i stället för att upplåta den med tomträtt. För den enskilde skulle en dylik markpolitik vara till skada, enär tomträtten — även tomträtt utan lösenkyldighet för fastighetsägaren — ur enskild synpunkt vore att föredraga framför arrende.

Lagrådet lämnade lagberedningens ståndpunkt i detta avseende utan anmärkning.

I skrivelse till Kungl. Maj:t har emellertid svenska bankföreningen hemställt, att den obligatoriska lösenkyldigheten i varje fall måtte utsträckas till kontors- och därmed jämförliga affärsbyggnader. Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och styrelsen för svenska sparbanksföreningen har i särskilda skrivelser uttalat sin anslutning till bankföreningens hemställan.

Med anledning av denna anför departementchefen i propositionen, att den av bankföreningen ifrågasatta gränsdragningen för den obligatoriska lösenkyldigheten vore alltför obestämd för att kunna läggas till grund för en lagregel. Det syntes enligt departementschefen över huvud taget vara svårt att finna någon annan hållbar gräns än den som lagberedningen föreslagit. Bl. a. av sagda skäl har propositionen följt lagberedningens förslag.

I motionen I: 450 yrkas att den obligatoriska lösenkyldigheten måtte utsträckas i överensstämmelse med svenska bankföreningens hemställan. Departementchefens ovan återgivna kritik av bankföreningens förslag bemöter motionären med att hänvisa till att en gränsdragning sådan som bankföreningens faktiskt redan godtagits i annan lagstiftning. Närmast åberopar motionären därvidlag 27 § sparbankslagen.

Vid bedömandet av motionärens förslag finner utskottet avgörande vikt böra tillmätas lagberedningens mening, att en alltför sträng lösenkyldighet kan motverka fastighetsägarnas benägenhet att upplåta tomträtt. Också i detta speciella hänseende möter alltså en avvägningsuppgift: lösenkyldigheten, som ju har till syfte att gynna tomträttshavaren, bör icke utformas så, att följden blir ett minskat fastighetsägarintresse för denna upplåtelseform, vilken som lagberedningen påpekat är fördelaktig även ur enskild synpunkt. Utskottet finner, att lagberedningens och därmed också propositionens lösenregel är lämpligt avpassad med hänsyn till de omständigheter, som här kräver beaktande. Yrkandet i motionen I: 450 kan där-

för icke tillstyrkas. I viss mån torde dock motionärens önskemål, att också affärsbebyggelse inlöses, kunna tillgodoses genom propositionens regelförslag. Så lär väl orden »väsentligen för annat ändamål än bostadsbebyggelse» exempelvis tillåta att ett flervåningshus, vari bottenvåningen upptages av affärslokaler men övriga våningar av bostadslägenheter, anses vara omfattat av den obligatoriska lösenskyldigheten. Utskottet vill allmänt uttala sig för att ifrågavarande regel tolkas tämligen liberalt till tomträttshavarens förmån. Sluligen må här framhållas att fastighetsägarna i praxis regelmässigt torde ha åtagit sig lösenskyldighet vid tomträttsupplåtelser för sådana ändamål som bankföreningen främst avser med sin hemställan. Som departementschefen anfört lär anledning saknas till antagande, att ett genomförande av propositionens förslag på denna punkt skulle medföra ändring i nämnda praxis.

Mot propositionens närmare förslag i övrigt har utskottet icke någon erinran att anföra.

Utskottet får alltså hemställa,

A. att riksdagen — med förklaring, att riksdagen funnit viss ändring böra företagas i det genom propositionen framlagda förslaget till lag angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom — måtte, med bifall till motionerna I: 451 och II: 561 i vad de rör tomträttshavares befogenhet att upplåta nyttjanderätt i tomträtten men med avslag å sagda motioner i övrigt även som å motionen I: 450, för sin del antaga nämnda lagförslag med den ändringen att 4 kap. 6 § erhåller följande lydelse:

Ej må i tomträttsupplåtelse upptagas villkor, varav tomt rättens inträde eller bestånd skulle vara beroende, ej heller inskränkning ske i tomträttshavarens rätt att överlåta tomt rätten eller i denna upplåta panträtt eller nyttjanderätt.

B. att riksdagen måtte antaga övriga i propositionen framlagda lagförslag.

Stockholm den 12 maj 1953.

På tredje lagutskottets vägnar:

HUGO OSVALD.

Vid detta ärendes behandling har närvarit

från första kammaren: herrar Osvald, Nils A. Larsson*, Albert Hermansson, Lindahl, Ivar Nilzon, Boo, Eskilsson* och Georg Carlsson*;

från andra kammaren: herrar Andersson i Löbbo, Åhman, Johansson i Torp*, Nyberg, Levin, Andersson i Dunker, Jansson i Hällefors och Munktell.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

Reservation

av herrar *Johansson* i Torp, *Levin*, *Boo* och *Jansson* i Hällefors, vilka ansett

dels att utskottets motivering från och med det stycke å s. 42, vilket börjar med orden »Genom tomträttsupplåtelse», till och med det stycke å s. 48, vilket slutar med orden »för köpeskillingens storlek», bort ha följande lydelse:

»Genom tomträttsupplåtelse kan mark i allmän ägo tillhandahållas enskilda för bebyggelse utan att det allmännas äganderätt till marken går förlorad. Det är uppenbart, att en sådan upplåtelseform erbjuder stora fördelar ur samhällelig synpunkt. Genom att samhället behåller äganderätten vinner man — som departementschefen uttalar — att eventuell värdestegring å marken stannar hos samhället och att de förändringar i fråga om markens användning, vilka är önskvärda med hänsyn till en orts utveckling, lättare kan genomföras. Över huvud taget kan och bör tomträttsinstitutet utnyttjas av samhället som ett medel bland flera andra för att trygga sådana ur markpolitisk och bostadssocial synpunkt betydelsefulla intressen, vilka enligt allmänt rådande värderingar — oberoende av mer eller mindre tidsbetonade krisförhållanden — måste värnas på lång sikt. Med hänsyn härtill får det uppenbarligen betecknas såsom ett samhällsintresse, att förekomsten av tomträttsupplåtelser stimuleras. Härför erfordras att tomträtten göres begärlig ur enskild synvinkel. Detta förutsätter i sin tur att tomträttens användbarhet som kreditobjekt främjas så långt det är förenligt med de allmänna intressen som institutet alltjämt skall tjäna. Man står här med andra ord inför ett avvägningsproblem, och målsättningen för en reform av tomträttsinstitutet kan sägas vara att förläna tomträttshavaren en så stark ställning som möjligt utan att därigenom de moment i tomträtten, vilka gör den fördelaktig ur samhällssynpunkt, blir uppoffrade. I likhet med departementschefen anser utskottet, att lagberedningens förslag innebär en i allt väsentligt lämplig avvägning mellan den enskilde tomträttshavarens och samhällets intressen samt att beredningens förslag är väl ägnat att läggas till grund för lagstiftning. Förslaget har i de flesta avseenden lämnats sakligt oförändrat i propositionen. Utskottet vill följaktligen i princip tillstyrka den i propositionen förordade lagstiftningen.

I fråga om tomträttshavarens rådighet över tomträttsmarken skiljer sig propositionen i visst hänseende från motsvarande bestämmelse i lagberedningens förslag. Avvikelsen rör tomträttshavarens befogenhet att i tomträtten upplåta nyttjanderätt, servitut eller annan särskild rättighet.

Frågan om tomträttshavarens — — — (de följande sju styckena lika med utskottet) — — — lagberedningen föreslagit.

När utskottet härefter övergår till att för egen del pröva viiketdera av regelförslagen, propositionens eller lagberedningens, som är att anse såsom det lämpligaste och därvid först begränsar prövningen till spørsmålet om nyttjanderättsupplåtelse, vill utskottet helt allmänt understryka, att förstärkningen av tomträttshavarens ställning ej bör drivas längre än som kan anses förenligt med de allmänna intressen som tomträttsinstitutet enligt vad förut sagts alltjämt skall tjäna. I detta hänseende må särskilt framhållas att kommunerna i princip får anses ansvariga för bostadsförsörjningen, var och en inom sitt område, samt att den kommun som upplåter sin mark för bebyggelse följaktligen kan ha ett starkt intresse att samtidigt söka tillgodose vissa bostadspolitiska syften. Såsom i propositionen anförts gäller vad nu sagts i första hand kommunens intresse av att lägenheterna i en nybyggnad kommer de mest behövande bland de bostadssökande till godo. För att välja ett exempel av annat slag kan vidare nämnas att staten eller en kommun ofta kan ha en välgrundad önskan att sörja för att personer i statens respektive kommunens tjänst beredes bostäder i rimlig närhet av arbetsplatsen. Ett annat fall, då en inskränkning i tomträttshavarens fria upplåtelse rätt måste anses befogad, uppstår om den genom propositionen nr 218/1953 föreslagna lagstiftningen rörande s. k. zonexpropriation genomföres. Vid behandlingen av denna proposition uttalade utskottet (utl. nr 23), att varken en återköpsrätt eller någon annan form av företrädesrätt borde uttryckligen lagfästas till förmån för förutvarande fastighetsägare och hyresgäster, men utskottet underströk samtidigt med skärpa vikten av att kommunerna i praktiken komme att förfoga över den exproprierade marken på ett sätt, som innebure ett skäligen hänsynstagande till de förutvarande fastighetsägarnas och hyresgästernas rimliga önskningsar att få återkomma till sina kvarter. Man lærer nu kunna utgå ifrån att den mark som kommunerna förvärvar med utnyttjande av institutet zonexpropriation kommer att i mycket stor utsträckning av dem upplåtas med tomträtt. Givetvis är det därvid av stort intresse icke blott för kommunerna själva — särskilt för att undgå alltför höga inträngsersättningar — utan även ur allmän synpunkt, att kommunerna kan tillförsäkra vissa hyresgäster rätt att inflytta och kvarbo i de fastigheter som kommer att uppföras å den med tomträtt upplåtna marken. I ett förändrat läge kan ytterligare andra ingripanden te sig påkallade.

Över huvud taget kan man nu icke överblicka det behov av viss kontroll från samhällets sida, som kan giva sig till känna i en framtid. Så mycket förefaller dock obestridligt, att möjligheter till ingripanden av ett eller annat slag alltid torde framstå som behövlige. Då den möjlighet kommunerna

i detta hänseende enligt den nuvarande lagstiftningen faktiskt äger visat sig värdefull från allmän synpunkt, kan det icke anses rimligt att genom en stel och undantagslös förbudsregel helt avhända kommunerna möjligheten att uppställa vissa inskränkningar i tomträttshavarens rätt att fritt upplåta nyttjanderätt i tomträtt. I detta sammanhang må icke förglömmas att tomträttsmarken omfattas av det allmännas äganderätt. Att en markägare behåller viss medbestämmanderätt över marken, då han åt annan upplåter begränsad rätt i denna, kan icke betecknas som anmärkningsvärt.

Kommunernas berättigade intressen härvidlag torde ingalunda alltid bli tillräckligt beaktade genom att kommunerna i samband med tomträttsupplåtelse afvordrar tomträttshavaren en särskild fristående förbindelse, att första uthyrningen skall ske till viss person eller på visst sätt. En sådan förbindelse har nämligen ingen verkan mot tredje man. Om sålunda den till vilken tomträtten först upplåtits säljer denna till annan eller tomträtten blir föremål för exekutiv auktion, är den nye tomträttshavaren icke bunden av förbindelsen. I regel, bl. a. i det nyss nämnda zonexpropriationsfallet, är det emellertid av stor betydelse för kommunen att det till tomträttsupplåtelsen knutna villkoret blir bestående för framtiden, oavsett vem som innehar tomträtten. Detta kan emellertid icke ske, därest den av lagberedningen föreslagna absoluta förbudsregeln bleve lagfäst.

Utskottet vill vitsorda att den nuvarande ordningen, enligt vilken kommunerna har en obegränsad frihet att vid tomträttsupplåtelse föreskriva vilka villkor som helst — även förbud mot överlåtelse av tomträtten — är ägnad att minska tomträttens användbarhet som kreditsäkerhet. Men propositionen innebär i detta hänseende en avsevärd skärpning. Den begränsar avtalsfriheten till att i första hand gälla villkor vid upplåtelse av nyttjanderätt i tomträtten och kräver härvid till yttermera visso att villkoret skall godtagas av Kungl. Maj:t. Att inom denna begränsade ram vidmakt hålla den nuvarande avtalsfriheten på detta område kan icke anses så allvarligt påverka tomträttens användbarhet som kreditsäkerhet, att det vid en avvägning mellan samhällets och den enskilde tomträttshavarens intressen finnes grundad anledning uppställa ett absolut hinder mot inskränkningar i rätten att upplåta nyttjanderätt. Det synes utskottet innebära en betydande överdrift, när det av dem som kritiserar propositionens ståndpunkt i denna del göres gällande, att tomträttsinstitut såsom sådant skulle bli deklasserat eller diskriminerat, om avtalsfriheten under Kungl. Maj:ts kontroll bevarades i den begränsade utsträckning varom här är fråga. Det må beaktas, att huvudsyftet med reformen tillgodosetts genom åtskilliga andra förslag, beträffande vilka samstämmighet råder mellan lagberedningen och propositionen. Av särskild vikt i detta avseende är det föreslagna stadgandet, att markägaren när det gäller upplåtelse för bostadsändamål undantagslöst skall vara skyldig att inlösa tomträttshavarens byggnader, när tomträtten upphör. Vidare må här erinras om förslaget att tomträtten icke längre skall upplåtas på bestämd tid utan i stället på obestämd tid, d. v. s. att avtalet skall gälla ända till dess fastighetsägaren under åberopande av visst kvalificerat skäl bringar avtalet att upphöra genom uppsägning.

De gjorda bedömandena har övertygat utskottet om att propositionens regelförslag beträffande tomträttshavarens befogenhet att upplåta nyttjanderätt i tomträten bör bifallas. Utskottet får därför tillstyrka detta förslag och biträder sålunda icke det häremot stridande yrkandet i motionerna I: 451 och II: 561.»

dels ock att utskottet i följd härav bort hemställa,

att riksdagen måtte, med avslag å motionerna I: 450 samt I: 451 och II: 561, antaga de genom propositionen framlagda lagförslagen.