

Nr 88

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till reglering av tomtförhållandena å den s. k. Drottningholmsmalmen i Lovö socken av Stockholms län; given Stockholms slott den 28 februari 1958.

Kungl. Maj:t vill härmed, under återopande av bilagda utdrag av statsrådsprotokollet över finansärenden för denna dag, föreslå riksdagen att bifalla de förslag, om vilkas avlåtande till riksdagen föredragande departementschefen hemställt.

GUSTAF ADOLF

G. E. Sträng

Propositionens huvudsakliga innehåll

För reglering av vissa omtvistade rättsförhållanden på den s. k. Drottningholmsmalmen invid Drottningholms slott föreslås, att riksdagen bemyndigar Kungl. Maj:t att mot ersättning avstå från kronan tillkommande rättigheter beträffande vissa tomter som av enskilda innehas med äganderätt. Vidare hemställas om bemyndigande att sälja viss annan mark å Malmen.

*Utdrag av protokollet över finansärenden, hållet inför Hans Maj:t
Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 28 feb-
ruari 1958.*

Närvarande:

Statsministern ERLANDER, ministern för utrikes ärendena UNDEŃ, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, LINDELL, LINDSTRÖM, LINDHOLM, KLING, SKOGLUND, EDENMAN, NETZÉN, KJELLIN, JOHANSSON.

Chefen för finansdepartementet, statsrådet Sträng, anmäler fråga om *reglering av tomtförhållandena å den s. k. Drottningholmsmalmen* samt anför därvid följande.

I. Inledning

Genom nådigt brev den 6 maj 1782 blev — med bifall till därom av ståthållaren å Drottningholms slott gjord framställning om grundande å den s. k. Malmen vid Drottningholm i Lovö socken av ett samhälle, som, utan att bära namn av stad, skulle äga stadsmannarättigheter och förmåner — nämnda malm för berörda ändamål upplåten, därvid förklarades, bland annat, att Kungl. Maj:t avsåde Sig och kronan all rättighet till å området varande tomter, sedan de en gång blivit såsom fria till ägarna upplåtna, att de efter upplåtelsen finge som all annan laglig egendom med fullkomlig frihet besittas, förpantas och försäljas, att alla gårdsbrev å tomterna skulle utfärdas av ståthållaren men uppbjudas och lagfaras vid häradstinget, att vissa frihetsår skulle förunnas dem, som bebyggde tomterna, flera för stenhus och färre för trähusbyggnader, varefter proportionerade tomtören skulle erläggas, samt att inga byggnader skulle få uppföras utan ståthållarens approbation.

Med stöd av berörda brev blev därefter större delen av Malmen upplåten åt enskilda i särskilda tomter, avsedda för bebyggelse.

I skrivelse till Kungl. Maj:t den 15 mars 1916 har riksmarskalksämberet anført, att frågan om den rätt, med vilken de särskilda, till enskilda personer upplåtna tomterna å Malmen besattes samt därmed sammanhängande spörsmål givit anledning till åtskilliga tvistefrågor. Då ämbetet funne det önskvärt, att föreliggande tvistefrågor ordnades utan rättegångsförfarande, hemställde ämbetet, att Kungl. Maj:t ville taga under övervägande att i proposition föreslå riksdagen medgiva, att Kungl. Maj:t finge, på de villkor som kunde befinnas skäligen, genom avtal med tomtinnehavarna i varje särskilt fall ordna de med samma tomter förenade tvistefrågor.

Riksmarskalksämbetet hade vid sin framställning fogat en av dåvarande hovauditören Albert Kôersner gjord utredning rörande tomtförhållandena å Malmen. Av denna utredning framgår i huvudsak följande.

Drottningholmsmalmen, som är belägen nordväst om Drottningholms kungl. lustslott, har till sina gränser närmare angivits vid en den 30 december 1811 av lantmätaren A. U. Berndes företagen gränsutstakning. I beskrivningen till en i samband med gränsutstakningen av Berndes upprättad karta har Malmen uppgivits innehålla en areal av sammanlagt 33 tunnland 30 3/4 kappland. År 1815 upprättades av Berndes en ny karta över »Malmen vid Drottningholm». På denna karta upptoges ett antal tomter betecknade med nr 1 till och med 78. I den till kartan hörande beskrivningen uppdelas tomtarna i »Publique Hus och Tomter», vilka är numrerade från och med 1 till och med 39, samt »Enskildte Personers Hus och Tomter», betecknade med nr 40—46 samt 46^{1/2}—78. Någon verklig uppdelning av Malmen i tomter synes emellertid icke hava skett, utan tomtnumren utgör allenast beteckningar för vissa å Malmen förekommande byggnader, täppor och ängar m. m. Några gränslinjer mellan de olika områdena finnes i regel ej angivna. Då sedermera de å Malmen upplåtna lägenheterna i utfärdade handlingar börjat betecknas med vissa tomtnummer är det ingalunda säkert, att dessa tomtnummer från början avsett de områden, som numera brukar inbegripas under beteckningarna, utan tyder endast på, att byggnader, täppor och andra fastighetsdelar med ifrågavarande nummer på 1815 års karta återfinnes inom de nuvarande lägenheternas områden.

Malmen i sin helhet synes efter 1815 icke hava varit föremål för uppmätning och kartläggning förrän år 1903, då karta över densamma upprättades av t. f. förste lantmätaren E. Höök. Å denna karta har gränslinjerna för Malmen upptagits i överensstämmelse med gränslinjerna å 1815 års karta.

År 1916 fanns 39 tomter å Malmen upplåtna till enskilda mot tomtören, varav 38 återfinnes å Berndes karta. Under tidernas lopp har emellertid flera av dessa tomter förenats till en lägenhet, så att berörda tomter sistnämnda år bildade tillhoppa 25 särskilda lägenheter.

Enligt 1782 års brev tillkom bestämmanderätten och överinseendet över Malmen ståthållaren å Drottningholms och Svartsjö slott, vilken jämväl till en början utfärdade upplåtelsebrev å vissa tomter. Genom nådigt brev den 11 november 1817 biföll Kungl. Maj:t en av kommitterade för hushållningens reglerande vid Drottningholms och Svartsjö kungsgårdar gjord hemställan, att de personer, som fortfarande ville uppföra byggnader å Malmen, skulle därom göra anmälan hos riksmarskalksämbetet för att Kungl. Maj:ts nådiga prövning underställas, varjämte Kungl. Maj:t uppdrog åt riksmarskalken att hava överstyrelsen av hushållningsärendena vid Drottningholm. Sedan dess har upplåtelsebrev å tomtarna regelmässigt utfärdats av riksmarskalksämbetet, sedan ståthållarämbetet å Drottningholms slott för varje särskilt fall avgivit yttrande samt Kungl. Maj:ts vilja inhämtats.

Ett förbehåll, varom 1782 års brev icke ger någon föreskrift, har inrymmts redan i de tidigaste upplåtelsebrev, nämligen att tomten med dess åbyggnader icke får försäljas eller annorledes föryttras, förrän den blivit hembjuden Kungl. Maj:t och kronan. Dyligt hembud har i allmänhet plägat ske, men har lösningsrätten ytterst sällan blivit av Kungl. Maj:t och kronan begagnad. Detta förbehåll återkommer i upplåtelsebrev uttryckligen eller ock sker upplåtelsen under villkor, att tomtinnehavaren ställer sig till efterrättelse de bestämmelser, som är eller blir för tomter å Drottningholmsmalmen föreskrivna.

För varje ny tomtinnehavare har sedan 1830-talet i regel utfärdats nytt upplåtelsebrev, stundom på oförändrade och stundom på — med avseende å tomtörens storlek eller i andra avseenden — förändrade villkor.

Under tiden närmast efter 1782 blev under återopande av samma års nådiga brev ett stort antal tomter upplåtna till enskilda personer, varvid det att döma av ordalagen alltid synes hava varit fråga om upplåtelser med äganderätt.

Även för tiden efter 1809, då nu gällande regeringsform stadfästes och i § 77 infördes bestämmelse om att kronans fasta egendom icke finge försäljas utan riksdagens samtycke, fortgick nya upplåtelser av tomter, ehuru småningom den förändringen inträdde i formuleringen, att riksmarskalksämberet upplät allenast besittningsrätten till tomten.

Lagfart å tomterna söktes och beviljades emellertid, även då desamma upplåtits endast med besittningsrätt.

Ståthållarämberet utfärdade den 23 juli 1877 en kungörelse med allmänna föreskrifter såsom villkor för rättighet att innehava och besitta tomt å Drottningholmsholmsmalmen att gälla tillsvidare och intill dess annorlunda kunde bliva stadgat. Utom vissa allmänna ordnings- och sundhetsföreskrifter innehöll dessa, att tomtöresavgift skulle för varje gång besittningsrätten överlåtes till annan person varda särskilt bestämd, att köp av besittningsrätten icke finge lagfaras, liksom tomten icke heller finge intecknas, att med besittningsrätt till tomt icke vore förenad någon dispositionsrätt över tillgränsande del av sjö, att besittningsrätt icke finge överlåtas till annan person utan särskilt tillstånd, att vid överlåtelse karta skulle upprättas, om förut befintlig sådan vore tio år gammal, grannarna påskrivna sitt godkännande av gränserna och köpet hembjudas, att, om detta ej antoges, Konungen skulle besluta om överlåtelsen samt att om tomtinnehavaren bröte mot något av stadgandena besittningsrätten vore förverkad.

Sedan stark kritik från tomtägarehåll riktats mot bestämmelserna i berörda kungörelse, förklarade Kungl. Maj:t genom beslut den 8 december 1902, att kungörelsen skulle upphöra att gälla, vilket delgavs vederbörande genom ståthållarämberets kungörelse den 7 januari 1903.

Å Malmen fanns vid tiden för riksmarskalksämberets framställning tomter och områden upplåtna till enskilda *dels* med äganderätt, *dels* med besittningsrätt för all framtid samt *dels* med besittningsrätt för viss tid eller tills vidare. Vidare fanns å Malmen tomter, som innehades av slotts-förvaltningen, samt områden, som var odisponerade.

Köersner har närmare redogjort för de tvistefrågor, som var förenade med tomtinnehaven å Malmen. Särskilt har Köersner därvid uppehållit sig vid frågan, med vilken rätt vederbörande tomtinnehavare kunde antagas besitta de tomter, som upplåtits efter tillkomsten av 1809 års regeringsform, enligt vars § 77 Kungl. Maj:t icke ägde utan riksdagens medgivande avyttra kronans fasta egendom. Ifrågavarande spörsmål torde emellertid, efter det Köersner gjorde sin utredning, kunna anses hava blivit i huvudsak löst genom en av högsta domstolen den 15 juni 1923 meddelad dom, avseende besittningsrätten till viss del av tomten nr 64 å Malmen. För denna dom redogöres i det följande. Köersners synpunkter i fråga om besittningsrätten torde sålunda få anses vara av mindre intresse numera. Vad åter angår övriga tvistefrågor har Köersner anfört, bland annat.

Ett annat spörsmål är frågan om hembudsskyldighet och lösningsrätt. Sådan är ej föreskriven i 1782 års brev men förekommer direkt eller indirekt i alla upplåtelsebrev. Hembudsskyldigheten har också ständigt iakttagits. För såvitt här får anses vara fråga om äganderätt till fast egendom, lär dock hembudsskyldighetens laglighet dels med hänsyn till kungl. förordningen den 16 juni 1875 angående upphörande av hembudsskyldighet och dels även eljest, för såvitt den grundas på avtal, vara omtvistad. Om man medgiver tomtinnehavares äganderätt, torde för övrigt ett avtal om lösningsrätt knappast mot 1 kap. 2 § jordabalken, sådan den lyder enligt kungl. förordningen den 1 maj 1810, jämförd med kungl. förordningen den 6 februari 1849, äga giltighet.

Ej sällan har i upplåtelsebrevet införts den bestämmelsen, att innehavaren hade att ställa sig till efterrättelse de författningar och föreskrifter, som i avseende å tomter och byggnader å Drottningholm redan är eller framdeles kan bli utfärdade. I detta hänseende är bland annat att märka föreskriften i 1782 års brev därom, att inga byggnader finge uppföras utan ståt-hållarens approbation, samt att Kungl. Maj:t förbehållit sig rätt att i avseende å det kungl. brevets förordnande lämna »förklaring, inskränkning eller tilläggningar». Ifrågasätts kan vidare, om icke, ehuru i vissa upplåtelsebrev icke finnes någon motsvarighet till ovannämnda bestämmelse, i varje fall föreskrifterna i 1782 års brev måste anses tillämpliga även på sådana tomter, enär ju möjligheten att överhuvudtaget hävda rättslig giltighet för upplåtelsebrev är att återföra till 1782 års kungl. brev. I en del senare upplåtelsebrev finnes intagna ett stort antal detaljerade inskränkningar att utnyttja lägenheten. Att dessa inskränkningar äger giltighet gent emot innehavaren av upplåtelsebrevet lär väl få antagas, ehuru han icke direkt accepterat desamma, utan allenast mottagit upplåtelsebrevet utan protest. Åtminstone torde detta gälla i fråga om sådana lägenheter, som ursprungligen upplåtits genom upplåtelsebrev, innehållande klausul om skyldighet att respektera redan varande eller blivande föreskrifter för tomten.

Någon rätt för riksmarskalksämberet att förbjuda tomternas bebyggande lär emellertid icke kunna härledas ur vare sig 1782 års brev, de ursprungliga upplåtelsebrev eller senare upplåtelsebrev. Däremot lär riksmarskalksämberet kunna förbehålla sig ingående prövningsrätt av den byggnads karaktär och utseende, som skall uppföras, samt, i den mån senare upplåtelsebrev med villkor av sådant innehåll kan anses giltiga, även av beskaffenheten av den industriella rörelse, som skulle förekomma å tomterna.

Huruvida någon vattenrätt medföljer tomterna är synnerligen tvivelaktigt. Redan 1782 års brev förutsätter, att »ett tjänligt ställe till hamn och anläggningsplats utses och underhålles», varav möjligen kan dragas den slutsatsen, att meningen är, att Kungl. Maj:t förbehåller sig vattnet, något som även måhända följer därav, att 1782 års brev blott avser visst å karta utmärkt område. Även innehållet i vissa upplåtelsebrev angående viss avgift för rätt att uppsätta bryggor m. m. tyder på att vattenrätt icke skulle medfölja tomterna.

Upplåtelsebrev har skett emot vissa tomtören, vilka i många fall tid efter annan blivit förhöjda. Ehuruväl 1782 års brev talar om »proportionerade tomtören» är det emellertid mycket tvivelaktigt, om förhöjning av tomtören kan av riksmarskalksämberet beslutas. I detta hänseende bemärkes nämligen, såsom framgår av ståthållarens memorial, att avsikten var, att tomtörena skulle regleras i likhet med städernas, och med hänsyn bland

Kungl. Maj:ts proposition nr 88 år 1958

annat till Kungl. Maj:ts dom den 7 december 1910, NJA s. 659, måste man anse, att rätt att förhöja tomtörena i fråga om ofri tomt i stad är mycket tvivelaktig och i varje fall beroende på särskilda omständigheter i varje speciellt fall. Det vill emellertid synas som om i händelse av uppgörelse med tomtinnehavarna i andra hänseenden en skäligen förhöjning av tomtörena borde förekomma, då desamma är mycket låga.

Över riksmarskalksämbe- tets framställning har avgivits utlåtanden den 9 november 1916 av *kammarkollegiet*, som emellertid icke funnit skäl yttra sig i sakfrågan, förrän vederbörande tomtinnehavare blivit hörda, samt den 13 juni 1925 av *länsstyrelsen i Stockholms län*.

Vid länsstyrelsens utlåtande hade fogats yttranden av 22 tomtinnehavare å Malmen. Det övervägande antalet av dessa uttalade sig mot bifall till riksmarskalksämbe- tets framställning. Åtskilliga förklarade sig anse, att tvistigheter i de av riksmarskalksämbe- tet angivna hänseendena numera icke förefunnes.

I sitt berörda utlåtande uttalade sig länsstyrelsen för önskvärdheten av att åtgärder av den art, som av riksmarskalksämbe- tet föreslagits, bleve vidtagna utan att emellertid länsstyrelsen inkom med något eget förslag till ordnande av förhållandena å Malmen. Länsstyrelsen framhöll emellertid vikten av att den kontroll från kronans sida över samhällets bebyggande under lämpliga och för slottets närhet önskvärda former, som för det dåvarande i viss mån tillgodosåges genom hembudsskyldigheten och lösningsrätten samt vissa andra den fria dispositionen bindande bestämmelser, under någon form bibehölles. Länsstyrelsen anförde även, att tomtinnehavarnas förnekande av att tvistefrågor förelåge beträffande de av dem innehavda tomterna borde ses mot bakgrunden av den vid tiden för berörda yttrandens avgivande ännu pågående processen angående besittningsrätten till tomten nr 64 samt att, sedan berörda process år 1923 blivit avgjord, en förnyad hänvändelse till tomtinnehavarna kunde antagas att, åtminstone av vissa tomtinnehavare, mottagas med större förståelse än tidigare.

Det torde vara anledning att nu lämna en redogörelse för *högsta domstolens dom den 15 juni 1923* angående besittningsrätten till tomten nr 64.

Advokatfiskalsämbe- tet vid kammarkollegiet instämde år 1916, efter förordnande av justitiekanslersämbe- tet, friherre A. L. E. Åkerhielm till Sollentuna och Färentuna domsagas häradsrätt samt anförde därvid huvudsakligen följande.

Sedan slottsbyggmästaren Herman Jacob Edberg, till vilken ståthållaren med åberopande av 1782 års brev den 31 januari 1805 upplåtit en sedermera å Berndes år 1815 upprättade karta med nr 64 betecknad tomt, överlåtitt sin rätt till tomten å änkan Charlotta Vilhelmina Philipsen, född Moll, hade änkan Philipsen anhållit att till sin ifrågavarande tomt få upplåten en odisponerad plats om 6 kappland. Efter det Kungl. Maj:t den 1 februari 1831 bifallit änkan Philipsens ansökan med vissa villkor, hade riksmarskalksämbe- tet i upplåtelsebrev den 23 mars 1831 till änkan Philipsen med förenämnda villkor upplåtit besittningsrätten till berörda plats. Den sålunda utvidgade tomten hade sedermera överlåtitt och varit föremål för uppbud

och fasta för flera personer. Lagfart å tomten hade första gången beviljats den 16 december 1896. Numera innehades tomten av Åkerhielm, som å densamma erhållit lagfart den 28 april 1906. Då den del av tomten, varå upplåtelsebrev första gången utfärdats den 23 mars 1831, av Åkerhielm innehades allenast under besittningsrätt, yrkade ämbetet, att häradsrätten måtte, med undanröjande av därå meddelad fasta och lagfart, förklara Kronan vara rätt ägare till berörda tomtedel.

Häradsrätten prövade genom utslag den 13 mars 1919 på anförda skäl rättvist förklara kronan framför Åkerhielm vara rätt ägare till den del av tomten nr 64, vilken upplåtits genom berörda avhandling den 23 mars 1831, i följd varav den för Åkerhielm den 28 april 1906 meddelade lagfarten å hela nyssnämnda tomt förklarades vara utan verkan, i vad lagfarten avsåge den omstämda delen därav.

Svea hovrätt, där Åkerhielm efter vad fullföljde talan, prövade genom dom den 13 maj 1921 rättvist fastställa det slut, häradsrättens utslag innehöle i huvudsaken.

Högsta domstolen fann emellertid, sedan hovrättens dom blivit överklagad av Åkerhielms stärbhusdelägare, genom dom den 15 juni 1923 *dels* att den år 1831 till änkan Philipsen gjorda upplåtelsen, varigenom nu ifrågavarande tomtedel tillades tomten nr 64, icke, såsom kronan med åberopat stöd av uttryckssättet i riksmarskalksämbetets upplåtelsebrev gjort gällande, avsåg allenast besittningsrätt utan äganderätt till tomtdelen, *dels ock* att stadgandena i § 77 av regeringsformen icke kunde föranleda därtill, att samma, å förutsättning om fortfarande tillämplighet av den i 1782 års brev träffade dispositionen över Drottningholmsholmsmalmen grundade upplåtelse skulle vara att anse som ogiltig. Då kronan i övrigt icke förebragt någon grund för sitt anspråk på äganderätten till tomtdelen i fråga, prövade högsta domstolen lagligt att, med upphävande av hovrättens dom beträffande huvudsaken, ogilla kronans härutinnan förda talan.

Sedan ärendet remitterats till kammarkollegiet för förnyat utlåtande, har kollegiet däri låtit höra sitt *advokatfiskalsämbete*.

För att vinna klarhet rörande den ställning, innehavarna av tomter å Malmen för det dåvarande intoge till frågan om reglering av tomtförhållandena, har på föranstaltande av advokatfiskalsämbetet ett sammanträde med tomtinnehavarna hållits den 15 oktober 1930, därvid innehavarna av 13 tomter eller tomtkomplex närvarit. Samtliga närvarande tomtinnehavare uttalande sig för önskvärdheten av att åt riksmarskalksämbetet tillerkändes befogenhet att efter därom av vederbörande tomtägare eller tomtinnehavare framställd begäran medgiva *antingen* avlösning av tomtörena genom kapitalisering, där fråga vore om tomt, som upplåtits med äganderätt eller sådan besittningsrätt, som enligt högsta domstolens den 15 juni 1923 meddelade dom angående tomten nr 64 vore att likställa med äganderätt, *eller* friköp efter värdering, där fråga vore om tomt eller område, som upplåtits med nyttjanderätt på viss tid eller tills vidare eller varom tvekan kunde

anses föreligga beträffande upplåtelsens natur eller som innehades utan att särskild upplåtelse ägt rum.

Därefter har advokatfiskalsämbetet i tjänstememorial den 31 december 1930 framlagt ett närmare utformat förslag till ordnande av tomtförhållandena å Drottningholmsmalmen.

Kammaradvokatfiskalsämbetets förslag innebär i huvudsak, att kronan skulle mot visst vederlag avstå från de rättigheter, som kunde tillkomma densamma med avseende å de tomter å Malmen, vilka av enskilda besattes med äganderätt eller därmed — på grund av högsta domstolens den 15 juni 1923 meddelade dom rörande den å Malmen belägna tomten nr 64 — likställd besittningsrätt, att de av enskilda med annan rätt än förut angivits innehavda tomterna ävensom övrig mark å Malmen skulle under vissa försättningar kunna försälas *samt att* bebyggelsen å Malmen skulle bli föremål för vissa allmänna reglerande bestämmelser.

Över advokatfiskalsämbetets förslag har avgivits *yttranden* den 4 juni 1931 av byggnadsstyrelsen, den 8 juni 1935 av ståthållarämbetet å Drottningholms slott, den 13 januari 1936 av riksmarskalksämbetet, den 31 december 1936 av kammarkollegiet, den 28 april 1937 av länsstyrelsen i Stockholms län samt den 19 oktober 1937 av statskontoret.

Kammarkollegiet har avgivit förnyat utlåtande i ärendet den 18 februari 1957.

II. Tomter innehavda med äganderätt eller likställd besittningsrätt

Kammaradvokatfiskalsämbetet

Vidkommande först sådana tomter, som innehas med äganderätt eller likställd besittningsrätt, skulle enligt advokatfiskalsämbetets förslag tomtörena för dessa tomter avlösas genom kapitalisering. Härom har advokatfiskalsämbetet anfört följande.

Vad angår avlösen av tomtörena synes densamma lämpligen böra ske efter en räntefot av 4 procent eller sålunda mot erläggande av 25 gånger tomtörens belopp. Huruvida till grund för kapitaliseringen skall läggas nu utgående eller vid tiden för den ursprungliga upplåtelsen fastställda tomtören kan förefalla något tveksamt, men synes det ämbetet, som om med hänsyn till de obetydliga belopp det här gäller de senast fastställda tomtöresbeloppen åtminstone såsom regel bör läggas till grund. I sådana fall, då vederbörande tomtinnehavare kan påvisa, att tomtörena, utan att den ursprungligen upplåtna arealen ökats, under tidernas lopp blivit höjda utöver vad i allmänhet för tomter å Malmen pläгат fastställas, torde emellertid efter överenskommelse med tomtinnehavaren skälig jämkning nedåt av det belopp, som skall läggas till grund, böra äga rum.

Huruvida avlösen av tomtörena kommer att äga rum bör givetvis vara beroende på av vederbörande tomtinnehavare i varje särskilt fall hos riksmarskalksämbetet gjord framställning. Någon generell föreskrift om att avlösen i samtliga fall *skall* äga rum torde ej kunna komma i fråga. Sedan efter dylik framställning riksmarskalksämbetet förhandlat med vederbörande angående lösenbeloppet, synes nämnda ämbete böra utfärda en hand-

ling innehållande att dittills för tomten utgående tomtören blivit avlösta genom erläggande av viss närmare angiven lösesumma samt att Kungl. Maj:t och kronan avstår från alla vidare anspråk på tomten.

Yttranden

Samtliga över advokatfiskalsämbetets förslag rörande nu ifrågakomma tomter hörda myndigheter har tillstyrkt tomtörens avlösning genom kapitalisering. Emellertid har olika meningar gjort sig gällande i fråga om grunden för kapitaliseringen ävensom om den ersättning, som i övrigt kunde fordras vid avlösningen. Sålunda har *byggnadsstyrelsen* och *länsstyrelsen* ansett tomtinnehavaren böra erlægga viss ersättning för den värdestegring, utöver det kapitaliserade värdet av tomtörens, som avlösningen kunde antagas medföra för tomtinnehavaren. *Ståthållarämbetet* har ansett, att kapitaliseringen borde ske efter 2 procent eller sålunda mot 50 gånger tomtörens belopp, med rätt för den beslutande myndigheten att i de fall, då tomtörens vore särskilt höga i förhållande till arealen eller andra särskilda omständigheter det påkallade, medgiva nedsättning till lägst 35 gånger tomtörens belopp. Därjämte skulle enligt ståthållarämbetet tomtinnehavaren i förekommande fall utgiva särskild ersättning för värdestegring. *Riksmarskalksämberet* har funnit kapitaliseringen böra ske efter 4 procent, dock att riksmarskalksämberet skulle äga kapitalisera efter för kronan förmånligare grunder i vissa fall, exempelvis då en tomt vore särskilt fördelaktigt belägen.

Kammarkollegiet har erinrat om, att i de utfärdade upplåtelsehandlingarna regelmässigt upptagits tre förmåner såsom tillkommande kronan, nämligen rätt till tomtören, rätt till viss kontroll i avseende å tomtbebyggelsen samt rätt till lösen av tomt vid föryttring. I fråga om dessa förmånens värde för kronan har kollegiet anfört följande.

Av angivna tre särskilda förmåner, vilka sålunda tillkomma kronan, lär rätten till lösen av tomt vid försäljning — vilken rättighet icke omnämns i Kungl. Maj:ts ovanberörda brev men likväl upptagits redan i de tidigaste upplåtelsehandlingarna — icke vidare kunna göras gällande mot stadgandet i 1 kap. 2 §, 2 stycket, jordabalken, innefattande förbud mot förbehåll i köpe- eller skifteshandling att framdeles vinna egendom åter, jämförd med förordningen den 6 februari 1849 angående skyldighet att låta in-teckna vid köp eller skifte av fast egendom gjort förbehåll att få densamma återlösa. Vad åter angår rätten till tomtören och prövningsrätten i fråga om tomts bebyggande, synas desamma kunna antagas alltfört äga bestånd. Vidkommande särskilt sistnämnda prövningsrätt lär den kunna betraktas som ett servitut till kungsgårdens förmån. Emellertid synes prövningsrätten vara utan vidare betydelse för kronan, för såvitt bebyggelsen å Malmen kommer att ske planmässigt under viss tillsyn.

Av ovanberörda tre förmåner torde under angiven förutsättning allenast rätten till tomtören vara av påtagligare värde för kronan.

Kammarkollegiet har förordat kapitalisering efter 4 procent för samtliga fall och synes icke hava biträtt vad vissa myndigheter föreslagit i fråga om särskild avgift för värdestegring. I fråga om det tomtöresbelopp, som bör läggas till grund vid kapitaliseringen, har kollegiet anfört följande.

I likhet med advokatfiskalsämbetet finner kollegiet de senast fastställda tomtöresbeloppen i regel böra läggas till grund vid kapitaliseringen. Det kan — såsom av Kôersner framhållits — visserligen synas tveksamt, huruvida en förhöjning av tomtöresbeloppen utan samband med utökning av tomts areal kunnat med laga verkan beslutas, men då det regelmässigt synes hava förhållit sig så, att det förhöjda tomtöresbeloppet angivits i kungsgårdens »upplåtelsehandling» samt utan erinran årligen erlagts av vederbörande tomtinnehavare, lär ett sådant godtagande från tomtinnehavarens sida av förhöjningen få anses föreligga, att fullt fog förefinnes för att låta verkställa kapitaliseringen efter den förhöjda tomtöresavgiften. Endast för så vitt en tomtinnehavare skulle kunna påvisa, att han med hänsyn till omständigheterna vid tomtförvärvet och sitt förhållande därefter icke skäligen kan anses hava på något sätt åtagit sig gäldande av förhöjt tomtöresbelopp, lär anledning föreligga för kapitalisering efter tomtören, som utgått före förhöjningen.

Kollegiet har i förevarande ämne ytterligare anført.

Avlösningen av tomtörena bör givetvis vara beroende av varje särskild tomtinnehavares egen önskan. För befordrande av avlösningens snabba genomförande synes emellertid riksmarskalksämbetet böra lämna en var av ifrågavarande tomtinnehavare meddelande om, att tomtörena från hans tomt kunna mot visst belopp — där ej särskilda omständigheter annat föranleda preliminärt angivet till kapitaliserade värdet av för närvarande utgående tomtören — avlösas. Sedan avlösning kommit till stånd, synes riksmarskalksämbetet böra utfärda och tillställa tomtinnehavaren en handling, innehållande att dittills för tomten utgående tomtören blivit avlösta samt att kronan icke vidare gör anspråk på någon rättighet, som må kunna tillkomma kronan med avseende å tomten i anledning av nådiga brevet den 6 maj 1782 samt på grundval av detta brev utfärdad upplåtelsehandling. Såsom villkor för avlösningen torde, därest utbrytning eller lagfarande av tomten ifrågakommer, böra föreskrivas, att kostnaderna härför skola gäldas av vederbörande tomtinnehavare.

Departementschefen

I likhet med advokatfiskalsämbetet och de över ämbetets förslag hörda myndigheterna finner jag lämpligt att till undvikande av framtida tvistigheter de rättigheter av ålderdomlig och delvis oklar natur, som för närvarande må förefinnas för kronan med avseende å sådana tomter å Malmen, vilka innehåsa med äganderätt eller därmed likställd besittningsrätt, bringas att upphöra. Kronan torde icke hava något större intresse av att bibehållas vid dessa rättigheter, och det synes å andra sidan skäligt, att vederbörande tomtinnehavare befrias från de inskränkningar i sin förfoganderätt över tomterna och den prestationsskyldighet gentemot kronan, som kan härledas ur 1782 års brev. Givetvis är härvid av vikt att tillse, att genom avvecklingen av ifrågavarande särskilda rättigheter kronans och det allmännas intressen icke blir tillbakasatta.

Förslaget att avlösa tomtörena genom kapitalisering av desamma finner jag mig kunna biträda. Denna kapitalisering synes mig böra ske efter 4 procent för samtliga fall. Att låta avlösningens beloppet bliva beroende av tomts belägenhet eller av eventuell värdestegring med anledning av kapitalisering-

en förefaller mig mindre befogat med hänsyn till den rätt, varmed tomterna besittes, ävensom därtill att det torde vara tveksamt, huruvida numera en förhöjning av tomtöresbeloppen kan ske utan samband med utökning av tomts areal. I likhet med kammarkollegiet finner jag riktigast att såsom regel de nu utgående tomtöresbeloppen lägges till grund vid kapitaliseringen. Jag förutsätter, att riksmarskalksämberet vid fastställande av avlösningsbelopp ävensom vid handläggningen av övriga ifrågavarande ärenden rörande tomterna på Drottningholmsholmsmalmen samråder med byggnadsstyrelsen. Skulle för något särskilt fall annat belopp än numera utgående tomtören finnas böra utgöra grunden vid kapitaliseringen, synes riksmarskalksämberet böra underställa frågan härom Kungl. Maj:ts prövning. Jämväl vad angår initiativet till avlösningen, villkoren härför samt förfarandet i övrigt ansluter jag mig till vad kollegiet föreslagit.

Genom erläggandet av kapitaliserade värdet av tomtörena skulle samtliga kronan tillkommande särskilda rättigheter med avseende å tomterna bringas att upphöra. Någon ersättning utöver den, som avser tomtörens avlösning, torde emellertid icke skäligen kunna fordras. Härvidlag tillåter jag mig åberopa vad kollegiet andragit rörande ifrågavarande särskilda rättigheters nuvarande värde och betydelse.

Tomtörena beträffande de tomter, varom här är fråga, belöper sig, såvitt framgår av advokatfiskalsämberets memorial och vad kammarkollegiet anfört, till omkring 580 kronor. Skulle kapitalisering efter 4 procent komma till stånd beträffande samtliga dessa tomter, skulle därigenom erhållas en summa av $(25 \times 580 =)$ 14 500 kronor.

De medel, som inflyter genom kapitalisering av tomtören eller vid den försäljning av mark som kan följa av mitt förslag i det följande, bör tillföras statsverket på sätt som finnes föreskrivet för sådana medel varom här är fråga.

III. Tomter och andra områden, som innehas med nyttjanderätt på viss tid eller tillsvidare

Kammaradvokatfiskalsämberet

Vad härefter angår de tomter och andra områden å Malmen, som besittes med nyttjanderätt på viss tid eller tillsvidare, har advokatfiskalsämberet funnit starka skäl föreligga för tillmötesgående av tomtinnehavarnas önskan att friköpa dessa områden. Ämberet har ansett friköp särskilt motiverade i sådana fall, då upplåtelse med nyttjanderätt tillsvidare eller på viss tid ägt rum av vissa områden såsom tillägg till förut med äganderätt eller därmed jämförlig besittningsrätt upplåtna tomter. Men även fristående med nyttjanderätt upplåtna områden borde enligt ämberets mening kunna friköpas. Av den i ärendet verkställda utredningen synes framgå, att vissa smärre områden av kungsgårdens mark å Malmen tillagts tomter utan att vederbörlig upplåtelse av dessa tillägsområden ägt rum ävensom att ett

tomtområde sedan början av 1800-talet innehafts av enskild person, utan att upplåtelsehandling utfärdats eller tomtören erlagts. Även dessa utan skriftlig upplåtelse innehavda områden borde enligt ämbetets förslag kunna försäljas.

Vad angår förfarandet vid friköpet har advokatfiskalsämbetet föreslagit, att området i fråga skulle värderas av en nämnd, bestående av tre personer, av vilka riksmarskalksämbetet och tomtinnehavaren skulle utse en vardera och den tredje, tillika ordförande, skulle vara ordföranden i länets expropriationsnämnder, varvid ämbetet utgått från dåvarande bestämmelser i expropriationslagen. Därest riksmarskalksämbetet funne hinder mot friköpet icke möta, skulle ämbetet utfärda en köpehandling, upptagande den vid värderingen bestämda köpesumman.

Yttranden

De över förslaget hörda myndigheterna har icke funnit något att erinra emot friköp av de utav advokatfiskalsämbetet angivna områdena. Meningarna har emellertid gått isär dels i fråga om sättet för värderingen, dels om i fråga om den myndighet, som borde medgiva friköpet. Sålunda har *byggnadsstyrelsen* ansett värdering av nämnd böra ske allenast i de fall, då överenskommelse mellan vederbörande tomtinnehavare och riksmarskalksämbetet ej kunnat träffas. *Kammarkollegiet* åter, till vilket *länsstyrelsen* anslutit sig, har med hänsyn till de jämförelsevis begränsade markupplåtelser, varom här vore fråga, samt ur kostnadssynpunkt funnit en värdering av en tremannanämnd knappast erforderlig eller önskvärd. Det har syntts kollegiet — där ej riksmarskalksämbetet för någon enstaka mera omfattande jordupplåtelse skulle finna en tremannanämnd erforderlig — fullt tillfredsställande, om värderingen verkställs av någon av länets expropriationstekniker med erfarenhet i fråga om fastighetsvärdering inom tätorter. Vad angår beslutanderätten har kollegiet — till skillnad från övriga myndigheter — ansett densamma böra tillkomma Kungl. Maj:t och ej riksmarskalksämbetet, varemot upprättandet och utfärdandet av köpehandlingarna borde ankomma å sistnämnda ämbete.

Kollegiet har framhållit att kostnaderna för värderingsförrättningen och för tomtens utbrytning borde, liksom lagfarts- och övriga med köpet förenade kostnader, gäldas av köparen samt köpeskillingen betalas kontant.

Departementschefen

Friköp av de områden å Malmen, som advokatfiskalsämbetet angivit, synes kunna ske utan nämnvärd olägenhet för kungsgården, förutsatt dock att betryggande garantier erhålles för att bebyggelsen å Malmen kommer att gestaltas på ett tillfredsställande sätt. Frågan om ordnandet av bebyggelsen vill jag närmare beröra i det följande. Antalet självständiga tomter, som ifrågakommer till friköp, är obetydligt. Emellertid synes i varje särskilt fall böra prövas, huruvida det till friköp ifrågasatta området kan bliva behövt för tillvaratagande av kungsgårdens intresse. Denna prövning synes mig lämpligen böra verkställas av Kungl. Maj:t.

Jag tillstyrker sålunda, att de av advokatfiskalsämbetet angivna områdena må friköpas. Värderingen synes böra ske av någon av länets expropriationstekniker med erfarenhet i fråga om fastighetsvärdering inom tätorter, eller av annan av Kungl. Maj:t utsedd sakkunnig. Värdering av en tremannanämnd finner jag icke erforderlig. Sedan värderingen skett, har riksmarskalksämbetet att med eget yttrande överlämna handlingarna i ärendet till Kungl. Maj:t.

Kungl. Maj:t bör givetvis, såvitt angår köpeskillingens storlek, ha fri prövningsrätt. Vid köpeskillingens bestämmande torde viss hänsyn böra tagas till den tid, vederbörande innehaft marken, ävensom till storleken av nyttjanderättsavgiften. I förekommande fall bör sålunda skälig jämkning nedåt av köpeskillingen kunna ifrågakomma.

Efter det Kungl. Maj:t avgjort friköpsfrågan och bestämt villkoren för friköpet har riksmarskalksämbetet att utfärda vederbörliga köpehandlingar. Samtliga med värderingen, utbrytningsförrättningen och övriga med köpet förbundna kostnader bör gäldas av köparen.

Det må anmärkas, att nyttjanderättsavgifterna för de områden, som sålunda skulle kunna friköpas, enligt advokatfiskalsämbetets memorial uppgår till sammanlagt omkring 1 100 kronor. Under senare tid har i åtskilliga fall dessa avgifter avsevärt förhöjts, varjämte vissa av kungsgården tidigare disponerade markområden upplåtits på arrende.

IV. Odisponerad samt av slottsförvaltningen disponerad mark

Kammaradvokatfiskalsämbetet

Enligt advokatfiskalsämbetets förslag skulle jämväl av slottsförvaltningen disponerad eller hittills odisponerad mark å Malmen kunna utbjudas till försäljning, i den mån så befunnes lämpligt, varvid ämbetet särskilt omnämnt två tomter å Malmen. Även i sådana försäljningsärenden skulle riksmarskalksämbetet hava prövningsrätten.

Yttranden

Samtliga myndigheter, som hörts över förslaget, har ansett nu ifrågakomma försäljningsärenden böra prövas av Kungl. Maj:t. *Riksmarskalks-ämbetet* har ansett försäljning av förevarande mark böra komma till stånd endast undantagsvis och då särskilda förhållanden därtill gäve anledning. I fråga om värderingen av marken har riksmarskalksämbetet ansett sådan värdering böra ske genom en av samma ämbete utsedd sakkunnig person. *Kammarkollegiet* åter har ansett att såväl i fråga om värderingen som i övrigt motsvarande skulle gälla, som kollegiet föreslagit i fråga om friköp. Enligt *länsstyrelsens* uppfattning vore särskild föreskrift om obligatoriskt värderingsförfarande såsom vid friköp icke erforderlig, därest försäljningsfrågan från fall till fall underställdes Kungl. Maj:ts prövning.

Departementschefen

Även försäljning av odisponerad eller av slottsförvaltningen disponerad mark anser jag mig kunna tillstyrka. Emellertid torde, såsom riksmarskalks-ämbetet framhållit, försäljning av dylik mark böra ske med viss försiktighet. Kronan bör sålunda icke utan synnerliga skäl avhända sig äganderätten till någon av de kronans tomter, som är belägna utmed allmänna vägen. Prövningsrätten bör givetvis tillkomma Kungl. Maj:t. I fråga om värderingen och försäljningsförfarandet i övrigt finner jag samma regler kunna tillämpas, som jag förut förordat beträffande friköp; förutsättning för jämkning av köpeskillingen föreligger emellertid icke här. Den omständigheten att Kungl. Maj:t har prövningsrätten synes icke göra särskilt värderingsförfarande obehövt.

V. Gränsförhållanden

I fråga om omfattningen av Drottningholmsmalmen synes de å Berndes karta angivna gränslinjerna böra lända till efterrättelse.

Advokatfiskalsämbetet har föreslagit att innan avlösning eller försäljning ägde rum lantmåteriförrättning skulle verkställas för bestämmande i ett sammanhang av gränserna mellan mark å Malmen, som icke av riksmarskalksämbetet upplåtits eller som upplåtits blott med nyttjanderätt, å ena sidan, samt angränsande, enskilda personer tillhöriga tomter, å andra sidan.

Riksmarskalksämbetet har funnit den föreslagna lantmåteriförrättningen komma att medföra betydande kostnader samt ansett densamma icke vara nödvändig. I den mån avstyckning skulle ske, kunde nämligen vid avstyckningsförrättningen gränserna bliva fullt klarlagda, och i övrigt kunde, där ovisshet rörande gränsernas rätta sträckning föreläge, gränsbestämningförrättning av vederbörande påkallas i det särskilda fallet. Icke heller *kammarkollegiet* har funnit den ifrågasatta lantmåteriförrättningen erforderlig.

Departementschefen

I likhet med riksmarskalksämbetet finner jag obehövt, att sådan lantmåteriförrättning, som advokatfiskalsämbetet avser, föreskrives såsom villkor för avlösning av tomtören och försäljning av mark å Malmen.

VI. Reglering av bebyggelsen

Enligt *advokatfiskalsämbetets* förslag skulle, innan avlösning av tomtören eller försäljning medgäves, beträffande hela Malmen med undantag för de utav kungsgården disponerade eller till enskilda personer utarrenderade tomterna närmast allmänna vägen fastställas vissa byggnadsbestämmelser, upptagna i ett — numera upphävt — lagrum i lagen den 12 maj 1917 om fastighetsbildning i stad (1 kap. 42 § fjärde stycket).

Kammarkollegiet har i sitt utlåtande den 18 februari 1957 anfört.

Sedan kollegiet avgav sitt utlåtande den 31 december 1936 har saken i vissa avseenden något ändrats. Sålunda har länsstyrelsen den 15 augusti 1946 fastställt förslag till byggnadsplan för Malmen och för viss angränsande mark, med undantag dock för ett antal Malmen tillhörande tomter vid allmänna vägen och vid bron mot Kärsön. Genom planen med tillhörande beskrivning och byggnadsplanebestämmelser torde garanti ha skapats för att bebyggelsen å Malmen inom byggnadsplaneområdet kommer att utformas på ett lämpligt sätt. Enligt vad kollegiet under hand inhämtat är för närvarande slotsarkitekten, f. d. generaldirektören Tengbom, tillika byggnadsinspektör inom byggnadsplaneområdet, en tjänsteförening som måste anses lämplig. Några betänkligheter mot ett upphävande av den prövningsrätt i fråga om tomts bebyggande, som hittills tillkommit kronan, läser efter tillkomsten av berörda byggnadsplan knappast behöva möta beträffande den mark, som är belägen inom planen.

Vad angår ovannämnda, till Malmen hörande men utom byggnadsplaneområdet belägna tomter må anföras, att — efter vad Tengbom under hand meddelat — byggnaderna å dessa tomter, av vilka flertalet disponeras av slottsförvaltningen, åtnjuter författningsenligt skydd såsom kulturhistoriskt märkliga byggnader. Icke heller beträffande dessa tomter läser därför erfordras bibehållande av kronans omförmälda prövningsrätt.

Departementschefen

Avlösningen av tomtören, varigenom föreliggande inskränkningar i dispositionsrätten över respektive tomter skulle bortfalla, samt försäljningen av markområden å Malmen torde kunna antagas komma att medföra en livligare byggnadsverksamhet därstädes. Det är uppenbarligen av stor vikt, med hänsyn till Malmens närbelägenhet till Drottningholms slott, att denna bebyggelse kommer att gestalta sig på ett i allo tillfredsställande sätt. Den byggnadsplan, som nu upprättats över Malmen, torde — såsom kammarkollegiet framhållit — utgöra garanti för att bebyggelsen därstädes kommer att utformas på ett tillfredsställande sätt. Någon prövningsrätt från kronans sida i avseende å bebyggelsen å Malmen synes därför icke vidare erfordrerlig.

VII. Departementschefens hemställan

Under åberopande av det förut anförda hemställer jag, att Kungl. Maj:tt måtte, i vad angår tomter och annan mark å den s. k. Drottningholmsmalmen i Lovö socken, genom proposition föreslå riksdagen medgiva

att avlösning av tomtören må ske beträffande de tomter, vilka innehas med äganderätt eller därmed — i enlighet med högsta domstolens den 15 juni 1923 meddelade dom rörande den å Malmen belägna tomten nr 64 — jämställd besittningsrätt,

samt att övrig mark å Malmen må kunna försäljas allt på sätt och under de villkor, jag förut angivit.

Kungl. Maj:ts proposition nr 88 år 1958

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

Ur protokollet:
Åke Gustafsson