



**National Library
of Sweden**

Denna bok digitaliserades på Kungl. biblioteket år 2012

L. X. A
S. O. O.
0

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1952:28
JUSTITIEDEPARTEMENTET



LAGBEREDNINGENS FÖRSLAG
TILL NY LAGSTIFTNING
OM TOMTRÄTT M. M.

STOCKHOLM
1952

Statens offentliga utredningar 1952

Kronologisk förteckning

1. 1949 års uppbördssakkunniga. 2. Betänkande med förslag till vissa ändringar i uppbördsförfarandet. Heggström. 457 s. **Fi**.
2. Förslag till lag om bankrörelse m. m. Gummesson. 212 s. **Fi**.
3. Löneplan eller kollektivavtal. Kihlström. 99 s. **C**.
4. Nordisk passfrihet. Betänkande nr 1. Beckman. 38 s. **U**.
5. Det yngsta fängvårdsklientelet. Av T. Eriksson. Kihlström. 19 s. **Ju**.
6. Betänkande med förslag till allmänt resereglemente m. m. Heggström. 173 s. **C**.
7. Allmän folkomröstning. 1950 års folkomröstnings- och valsättsutrednings betänkande. 2. Kihlström. 96 s. **Ju**.
8. Folkomröstningsinstitutet i Schweiz. Av E. Håstad. Bilaga 1 till 1950 års folkomröstnings- och valsättsutrednings betänkande. 2. Kihlström. 216 s. **Ju**.
9. Folkomröstningsinstitutet i Förenta staterna. Av E. G. Öhlin. Bilaga 2 till 1950 års folkomröstnings- och valsättsutrednings betänkande. 2. Kihlström. 159 s. **Ju**.
10. Sjömännens sjukförsäkring. Appelberg. Uppsala. 152 s. **H**.
11. Yttranden m. m. över 1950 års långtidsutrednings betänkande. Ekonomiskt långtidsprogram 1951—1955. Beckman. 66 s. **Fi**.
12. 1944 års nykterhetskommitté. 3. Undervisning, folkupplysning och forskning på alkoholfrågans område. Victor Petterson. 95 s. **Fi**.
13. Betänkande angående vissa fiskerättsliga förhållanden inom lappmarkerna samt tillgodogörandet av fisket i kronovattnen därstädes och i Jämtlands län m. m. Marcus. 246 s., 1 karta. **Jo**.
14. Förslag till kommunallag m. m. Kommunallagskommitténs betänkande. 3. Kihlström. 447 s. **I**.
15. Barrskogstillgångarna och skogsindustriens råvaruförsörjning. Beckman. 135 s. **H**.
- 16—17. Tull- och valutalättnader i resandetrafiken mellan de nordiska länderna. Betänkanden nr 2 och 3. Gernandt. 31 resp. 15 s. **U**.
18. Folkomröstningsinstitutet utanför Schweiz och Förenta staterna. Bilaga 3 till 1950 års folkomröstnings- och valsättsutrednings betänkande. 2. Kihlström. 88 s. **Ju**.
19. Semester åt husmödrar, lantbrukare m. fl. Gernandt. 53 s. **S**.
20. Busslinjeutredningen. 1. Betänkande med förslag till beräkning av tilläggsvärde (goodwill) för bussföretag m. m. Katalog och Tidskriftstryck. 163 s. **K**.
21. Räjongsplan för fångvården. Gernandt. 67 s. **Ju**.
22. Betänkande angående hälso- och sjukvården vid krig och andra utomordentliga förhållanden. Gummesson. 219 s. **I**.
23. Bokutredningen. Kihlström. 310 s. **E**.
24. Betänkande med förslag till allmän förfogandelag och allmän ransoneringslag. Katalog och Tidskriftstryck. 276 s. **H**.
25. Zonexpropriationsutredningen. Betänkande med förslag till vissa ändringar i byggnadslagstiftningen. Sydsvenska Dagbladet, Malmö. 186 s. **Ju**.
26. Betänkande med förslag till ändrade bestämmelser rörande vägföreningar m. m. Appelberg. Uppsala. 159 s. **K**.
27. Betänkande med förslag till förbättrade kommunikationer i Härjedalen och nordvästra Hälsingland. Beckman. 542 s. **K**.
28. Lagberedningens förslag till ny lagstiftning om tomträtt m. m. Katalog och Tidskriftstryck. 115 s. **Ju**.

Ann. Om särskild tryckort ej angives, är tryckorten Stockholm. Bokstäverna med fetstil utgöra begynnelsebokstäverna till det departement, under vilket utredningen avgivits, t. ex. **E** = ecklesiastikdepartementet, **Jo** = jordbruksdepartementet.

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1952:28
JUSTITIEDEPARTEMENTET



LAGBEREDNINGENS FÖRSLAG
TILL NY LAGSTIFTNING
OM TOMTRÄTT M. M.

STOCKHOLM 1952
KATALOG OCH TIDSKRIFTSTRYCK
27233



STATES OF PENNSYLVANIA
OFFICE OF THE COMMISSIONER OF REVENUE



THE NEW YORK
LAGERBEIDNINGENS FÖRSÄL
ON TOTTET M. H.



Innehåll

Skrivelse till Konungen	5
-----------------------------------	---

Lagförslag

Förslag till lag angående ändring i lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom	7
Förslag till lag angående tillägg till lagen den 14 juni 1907 om servitut	15
Förslag till lag angående ändrad lydelse av 36 § lagen den 22 juni 1920 med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m. m.	16
Förslag till lag om ändrad lydelse av 17 kap. 6 § handelsbalken . . .	17
Förslag till lag om ändrad lydelse av 4 § lagen den 24 maj 1895 angående vad till fast egendom är att hänföra	18
Förslag till lag angående tillägg till lagen den 30 september 1904 om samäganderätt	19
Förslag till lag angående ändring i lagen den 14 juni 1907 om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt samt av fång till sådan rätt . .	20
Förslag till lag om inteckning i tomträtt och vattenfallsrätt	24
Förslag till lag om ändrad lydelse av lagen den 15 juni 1934 angående anteckning om innehav av fordringshandling på grund varav inteckning beviljats i fast egendom m. m.	26
Förslag till lag om ändrad lydelse av 16 § förordningen den 16 juni 1875 angående inteckning i fast egendom	27

Motiv

Gällande lagstiftning om tomträtt och dess tillämpning	28
--	----

Gällande lagstiftning s. 28 — Förekomsten av tomträtt s. 29. — Tillämpade upplåtelsevillkor s. 31.

Framställningar om ändrad lagstiftning	36
Lagberedningens behandling av frågan	39
Huvudinnehållet i promemorian s. 39 — Yttrandena över promemorian s. 45.	
Allmän motivering till förslaget	60
Speciell motivering	72
Förslaget till lag angående ändring i lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom	72
Förslaget till lag angående tillägg till lagen den 14 juni 1907 om servitut	100
Förslaget till lag angående ändrad lydelse av 36 § lagen den 22 juni 1920 med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m. m.	100
Förslaget till lag om ändrad lydelse av 17 kap. 6 § handelsbalken	101
Förslaget till lag om ändrad lydelse av 4 § lagen den 24 maj 1895 angående vad till fast egendom är att hänföra	103
Förslaget till lag angående tillägg till lagen den 30 september 1904 om samäganderätt	103
Förslaget till lag angående ändring i lagen den 14 juni 1907 om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt samt av fång till sådan rätt	103
Förslaget till lag om inteckning i tomträtt och vattenfallsrätt	110
Förslaget till lag om ändrad lydelse av lagen den 15 juni 1934 angående anteckning om innehav av fordringshandling på grund varav inteckning beviljats i fast egendom m. m.	114
Förslaget till lag om ändrad lydelse av 16 § inteckningsförordningen	114

Till K O N U N G E N .

Under sitt arbete på en ny jordabalk har lagberedningen upptagit frågan om revision av lagstiftningen rörande tomträtt. Sedan i samband därmed till myndigheter och sammanslutningar remitterats en promemoria angå-

ende huvudgrunderna för en sådan revision, ha önskemål framförts att beredningen måtte utbryta frågan ur dess samband med jordabalksreformen och framlägga särskilt förslag i ämnet. En dylik anordning har efter samråd med chefen för justitiedepartementet ansetts böra genomföras.

Då arbetet i denna del nu slutförts, får beredningen i underdånighet överlämna av motiv åtföljda förslag till

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

Underdånigst

N. GÄRDE

TORKEL NORDSTRÖM

BERTIL ALEXANDERSON

Stockholm den 27 september 1952.

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

Härigenom förordnas, dels att 1 kap. 1 § och 4 kap. lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast 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 upplåtes nyttjanderätt till fastighet i stad, vare, där fråga är om fastighet inom område, för vilket plan för bebyggande är gällande, eller om jord, som ligger utom sådant område men hör till tomt, ej bindande utöver tjugufem år från det avtalet slöts. Angår avtalet stadsjord, som ej hör till tomt, skall i fråga om tiden för nyttjanderättens bestånd tillämpas vad för fastighet å landet i allmänhet gäller.

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

4 KAP.

Om tomträtt.

1 §.

Nyttjanderätt till fastighet under obestämd tid må för visst ändamål mot årlig avgäld i penningar upplåtas såsom tomträtt enligt vad i detta kap. 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 skäligt medgiva det.

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

3 §.

Upplåtelse av tomträtt skall ske skriftligen. Upplåtarens underskrift skall vara styrkt av vittnen. I upplåtelsehandlingen skall uttryckligen angivas att upplåtelsen avser tomträtt.

Angående 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 i stadsplan eller eljest särskilda byggnadsbestämmelser vid upplåtelsen meddelade rörande fastigheten, skola de, om ej annat förbehållits, anses ingå i upplåtelsen.

5 §.

Tomträttsupplåtelse skall anses innefatta överlåtelse å tomträttshavaren av byggnad, stängsel och annan för stadigvarande bruk avsedd anläggning samt träd eller andra växter, som vid upplåtelsen höra till fastigheten. Vill fastighetsägaren betinga sig ersättning för den överlåtna egendomen, skall den bestämmas särskilt att utgå på en gång eller under vissa år.

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, nyttjanderätt, servitut eller annan särskild rättighet.

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 §.

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

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.

Vad i 1 kap. 3—6 §§ är föreskrivet om nyttjanderätt till fastighet äge motsvarande tillämpning beträffande nyttjanderätt, som upplåtits i tomträtt.

9 §.

Tomträtt må ej delas.

Angående 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 perioden påkalla omprövning av avgäldens belopp. Påkallas ej sådan prövning, skall avgälden utgå med oförändrat belopp under nästa tidsperiod. 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 §.

Vill fastighetsägaren eller tomträttshavaren påkalla omprövning som sägs i 10 §, skall han, om ej överenskommelse träffas, väcka talan därom.

När omprövning sker, skall på grundval av det värde marken då äger fastställas avgälden för den följande perioden. 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 därmed jämförlig anledning tomträttens värde att avsevärt minskas, äge tomträttshavaren påkalla därav föranledd jämkning i avgäldens belopp. Angående sådan jämkning äge vad i 11 § första stycket är stadgat motsvarande tillämpning.

13 §.

Tomträtt må ej uppsägas av tomträttshavaren.

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

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

14 §.

Ej må uppsägning ske, med mindre det är av vikt för ägaren att förfoga över fastigheten för ändamål, som enligt lag må tillgodoses genom expropriation eller annat tvångsförvärv eller som eljest från allmän synpunkt är av väsentlig betydelse.

15 §.

Uppsägning av tomträtt 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 höra 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 blivit antecknad i tomträttsprotokollet; försittes denna tid, vare rätt till talan förlorad.

17 §.

Skall på grund av uppsägning tomträtten upphöra, vare fastighetsägaren skyldig att lösa byggnad och annan egendom, som utgör tillbehör till tomträtten. Löseskillingen skall motsvara egendomens värde vid tomträttens upphörande, under antagande att tomträtten och med densamma förenat villkor 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 lösenkyldighet åligger fastighetsägaren, skall inom ett år sedan uppsägningen antecknats i tomträttsprotokollet eller, om uppsägningen klandrats enligt 16 §, inom ett år sedan dom varigenom uppsägningen fastställtts vunnit 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 tre månader nedsättas hos Konungens befallningshavande. Sker det ej, äge på ansökan Konungens befallningshavande låta uttaga beloppet som om betalningsskyldighet ålagts genom domen.

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

19 §.

När dagen för fastighetsägarens tillträde är inne, upphör tomträtten med däri upplåtna rättigheter. Innan tillträde må äga rum, skall föreskriven nedsättning av löseskillning vara fullgjord.

20 §.

Det nedsatta beloppet jämte därå upplupen ränta skall av Konungens befallningshavande utbetalas till den som är berättigad därtill, dock må ej utan fastighetsägarens medgivande utbetalning ske före tillträdesdagen. Ränta, som upplupit före tillträdesdagen, tillfalle fastighetsägaren.

Besväras tomträtten av sökt eller beviljad inteckning för fordran eller för rätt till avkomst eller annan förmån, äge stadgandena om fördelning hos överexekutor av köpeskillning för utmättningsvis såld fast egendom motsvarande tillämpning. Har löseskillingen av rätten bestämts till högre belopp än tomträttshavaren yrkat, och uppstår efter gäldande av de fordringar, som skola utgå ur densamma, överskott, som ej faller inom det yrkade beloppet, varde överskottet återställt till fastighetsägaren.

Sammanträde för fördelningen skall hållas så snart ske kan. Kallelse till sammanträdet skall genom Konungens befallningshavandes 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 fastighetsägaren.

21 §.

Hava fastighetsägaren och tomträttshavaren sedan tomträtten upplåtits slutit avtal om utvidgning eller inskränkning av det område tomträtten avser

eller om ändring av ändamålet med tomträten eller i de föreskrifter som eljest skola gälla angående tomträttens utövning eller i fråga varom enligt stadgande i 10—13, 15 och 17 §§ överenskommelse är tillåten, vare avtalet, med mindre det inskrivits, icke gällande mot inteckningshavare eller annan som har rättighet i tomträten.

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

22 §.

Kommer annorledes än genom uppsägning tomträten i fastighetsägarens hand eller övergår äganderätten till fastigheten å tomträttshavaren och är tomträten inskriven, gälle dock tomträten till dess inskrivningen dödas. Ehuru inskrivningen dödates, svare fastighetsägaren för rättighet, som oberoende av inteckning var gällande i tomträten.

23 §.

Vill fastighetsägaren väcka talan som avses i 11 eller 18 § eller ur tomtträten söka betalning för avgäld och är tomträten överlåten å annan utan att nye tomträttshavaren sökt inskrivning av sitt fång, må utan hinder av 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 löseskillning upptages av expropriationsdomstol.

25 §.

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

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

26 §.

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

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

27 §.

Vad i utsökningslagen, lagsökningslagen och konkurslagen är stadgat angående fast egendom och in-teckning däri samt om fastighetsägaren tillkommande rätt till andel i sådan in-teckning skall äga motsvarande tilllämpning i fråga om tomträtt och in-teckning däri; bestämmelserna i 82 § utsökningslagen samt 28, 32 och 39 §§ konkurslagen angående lagfart gälla 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 lantmäteriförrättning, 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 tilllämpning i fråga om vattenfallsrätt.

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

3 §.

Har sedan vattenfallsrätt upplåtits mellan kronan och nyttjanderätts-havaren 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 in-teckningshavare eller annan som har rättighet i vattenfallsrätten.

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

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 Konungens befallningshavande, som därefter 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 den 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 begynnelse-dag angivits i överenskommelsen, skall den första av de i 10 och 13 §§ nämnda kapitler avsedda perioderna räknas, den i 10 § från dagen för överenskommelsen och den i 13 § från dagen för tomträttens upplåtande.

Utän 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 i 4 kap. 7, 11 och 12 §§ i deras äldre lydelse är föreskrivet i fråga om anmärkning i tomträftsprotokollet av ändring eller tillägg till avtal varigenom tomträtt eller vattenfallsrätt upplåtits skall följande gälla:

Är före den dag då fråga om sådan anmärkning förekommer inteckning sökt eller meddelad i tomträtten eller vattenfallsrätten eller sökes samma dag inteckning för nyttjanderätt eller annan därmed likställd rättighet, må anmärkning 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 verkställts före den dag då frågan om anmärkning förekommer.

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

**Förslag till 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 gälla i tillämpliga delar vad i denna lag är stadgat om servitut i eller till förmån för fastighet.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1954.

**Förslag till 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 anges.

36 §.

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

Vad här — — — sådan rätt.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1954.

Förslag till lag om ändrad lydelse av 17 kap. 6 § handelsbalken.

Härigenom förordnas, att 17 kap. 6 § handelsbalken¹ skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

6 §.

Den, som — — — arrendatorn lämnat.

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

Enahanda förmånsrätt, — — — förmedlat lånet.

Har delägare — — — ej rum.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1954.

¹ Senaste lydelse, se SFS 1946:777.

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

Härigenom förordnas, att 4 § lagen den 24 maj 1895 angående vad till fast egendom är att hänföra¹ skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

4 §.

Har någon efter särskilt stadgande eller på annan emot en var gällande grund äganderätt till byggnad eller annat, som, efter ty i 2 eller 3 § sägs, skulle till annans fasta egendom höra, då må det ej till den fasta egendomen räknas. Byggnad, stängsel eller annan för stadigvarande bruk avsedd anläggning å 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.

¹ Senaste lydelse, se SFS 1926:197.

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

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

20 §.

Vad i denna lag är stadgat om samäganderätt till fastighet skall, med undantag av bestämmelserna i 7 §, äga motsvarande tillämpning i fråga om tomtträtt, som innehaves av två eller flera.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1954.

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

Häri genom 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

1 §.

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

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.

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.

¹ Senaste lydelse, se beträffande 6 och 17 §§ SFS 1920:428 samt beträffande 12 § 1930:112; jfr även 1936:224.

4 §.

Den som söker inskrivning av tomträtt vare, där upplåtelsen avser tomt, pliktig 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 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 tomt-rätten 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 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 inteckna tomträtten eller är tomträttshavarens behörighet i sådant avseende inskränkt genom annans på testamente grundade rätt att nyttja fastigheten, varde det ock anmärkt.

13 §.

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

Är inteckning förut sökt eller meddelad i tomträten eller sökes samma dag inteckning för nyttjanderätt eller annan därmed likställd rättighet, 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 tomträtsprotokollet.

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

15 §.

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

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

16 §.

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

17 §.

Vad här ovan i 1—3, 5—13 och 16 §§ är stadgat angående tomträtt skall, med undantag av bestämmelsen i 6 § andra stycket första punkten, äga motsvarande tillämpning i fråga om vattenfallsrätt. Den som söker inskrivning av sådan rätt, vare pliktig att, vid påföljd som i 4 § sägs, ingiva protokoll vid lantmåteriförrättning, 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.

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.

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 tomträtt dödats, skall anteckning göras jämväl i fastighets- eller inteckningsboken.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1954.

I fråga om tomträtt eller vattenfallsrätt vara, enligt vad i övergångsbestämmelserna till lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom är stadgat, 4 kap. i lagen den 14 juni 1907 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 dock inskrivning hava skett såväl av tomträtten som, om tomträtten från förste innehavaren övergått å annan, av siste innehavarens fång.

Förslag till lag om inteckning i tomträtt och vattenfallsrätt.

Häri genom förordnas som följer.

1 §.

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

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

2 §.

Ej må inteckning meddelas i flera tomträtter gemensamt eller, där tomträtt 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 lämnat medgivande eller upplåtit rättighet, på grund varav inteckning sökes, erhållit sitt fång inskrivet.

4 §.

I inteckningsförordningen meddelad föreskrift, som grundar sig å bestämmelserna i 11 kap. 2 § jordabalken 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 före-

skrivna tiden, i visst fall förverkat sin rätt till skadestånd av upplåtaren, skall gälla att rätten till skadestånd är förverkad, om rättighetshavaren på grund av underlåtenhet att söka inteckning för rättigheten fått vika för annan.

5 §.

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

6 §.

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

7 §.

Vad i denna lag är stadgat om inteckning i tomträtt skall avse även vattenfallsrätt, dock äge föreskriften 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.

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

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.

¹ Senaste lydelse, se SFS 1939:121.

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

Härigenom förordnas, att 16 § förordningen den 16 juni 1875 angående inteckning i fast egendom¹ skall erhålla följande ändrade lydelse.

16 §.

Kanal eller annan därmed jämförlig anläggning, vartill marken till större eller mindre del blivit förvärvad enligt gällande bestämmelser om expropriation, må ej med inteckning enligt denna 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 1917:190.

Gällande lagstiftning om tomträtt och dess tillämpning

Gällande lagstiftning

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 återfinnas 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 stadgad, 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 tomt, därefter hänföres såsom tillbehör till tomträten.

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 inteckning medför panträtt i tomträten med vad därtill hör. Reglerna om tomträttsinteckning överensstämmer i det stora hela med reglerna om fordringsinteckning i fastighet. Den viktigaste avvikelser är, att gemensamma inteckningar icke äro tillåtna. Vidare förekommer varken tvångsinteckning för ogulden köpeskillning eller inteckning i andel.

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

Innehållet i ett tomträttsavtal kan ändras genom överenskommelse mellan tomtägaren och tomträttshavaren. Sådan överenskommelse kan emellertid icke få rubba in-teckningshavares 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 tomträtten och därmed även i denna meddelade in-teckningar. Om tomtägaren enligt avtalet 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 tomträtten 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 avtalet 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 egendom. På vissa områden ha emellertid meddelats föreskrifter om likställande av tomträtt med äganderätt till fastighet. Detta gäller bl. a. i fråga om tillämpningen av utsökningslagen, konkurslagen, lagsökningslagen och expropriationslagstiftningen.

Förekomsten av tomträtt

Av kronan har tomträttsinstitutet använts i ringa utsträckning. Endast å två egendomar under domänstyrelsens förvaltning ha tomträttsupplåtelser förekommit, nämligen kronoegendomen Mörby i Stocksund och kronopar-ken Ängelholm. Därjämte har på några platser, bl. a. i Ulriksdal och Trollhättan, mark under järnvägsstyrelsens resp. vattenfallsstyrelsens förvaltning upplåtits under tomträtt. Under åren 1941—1950 inskrevos i genom-snitt fem av kronan upplåtna tomträtter om året.

De allra flesta tomträttsupplåtelse-erna ha verkställts av städer, främst av Stockholms stad. Om man bortser från Stockholm, dröjde det emellertid länge, innan tomträtten fick någon större praktisk betydelse. I Stockholm hade tomträtten en ivrig förkämpe i borgmästaren Carl Lindhagen, vilkens insatser torde ha haft stor betydelse för utvecklingen. Stockholms stads första tomträttsupplåtelser ägde rum redan år 1908. Alltsedan dess har staden konsekvent tillämpat tomträtt vid exploatering för bostadsbebyg-gelse av staden tillhörig mark i ytterområdena. Till en början avsågo upp-låtelse-erna endast egnehemsbebyggelse. Under 1930-talet började man emel-

lertid förlägga även hyreshus till ytterområdena, och så har därefter skett i allt större omfattning. Tomträtt har dessutom kommit till användning för industritomter. Antalet sådana upplåtelser var länge obetydligt, men för omkring tio år sedan övergick staden till att även beträffande mark för industrier uteslutande tillämpa tomträtt. I den inre staden har tomträtt hittills använts i ganska få fall. Åtskilliga av dessa upplåtelser ha skett för kyrkliga eller andra ideella ändamål. Vid 1952 års ingång utgjorde antalet av Stockholms stad upplåtna tomträtter i runt tal 14.300, vilket motsvarade omkring två tredjedelar av det sammanlagda antalet tomträtter i hela landet.

Göteborgs stad införde tomträtt redan år 1912. De då fastställda upplåtelsevillkoren voro väsentligt oförmånligare för tomträttshavaren än de villkor, som tillämpades i Stockholm. Tomträtten kom därför länge till ringa användning. I början av 1940-talet ändrade staden emellertid sina upplåtelsevillkor till huvudsaklig överensstämmelse med Stockholmsvillkoren. Därefter ha tomträttsupplåtelser för bostadsbebyggelse skett i betydande omfattning. Dessutom ha ganska många industritomter upplåtits under tomträtt.

I Malmö ha tomträttsupplåtelser för bostadsbebyggelse förekommit sedan åtskilliga år tillbaka, till en början uteslutande för egna hem men på senare år även för hyreshus. Numera säljer staden tomter endast i undantagsfall. Nyligen har staden beslutat införa tomträtt även beträffande industritomter.

Av landets övriga städer var det länge endast ett fåtal, som tillämpade tomträtt, t. ex. Kungälv, Landskrona, Söderhamn och Ängelholm. Under de senaste tio åren ha emellertid de flesta av de medelstora städerna börjat använda tomträtt, bl. a. Borås, Eskilstuna, Gävle, Halmstad, Hälsingborg, Jönköping, Karlskoga, Karlstad, Lund, Norrköping, Västerås och Örebro. Flera av dessa städer ha numera helt upphört att sälja tomter för bostadsbebyggelse. Däremot begagna endast några få av städerna tomträtt även för industriella ändamål och då i regel för hantverk och mindre industrier. Utredning om införande av tomträtt pågår i flera städer.

Möjligheten att tillåta upplåtelse av tomträtt från fideikommiss eller stiftelse synes hittills icke ha fått någon praktisk betydelse.

Till belysning av utvecklingen må här lämnas uppgift om antalet *nyinskrivna* tomträtter uttryckt i årliga medeltal för femårsperioder:

År	1908/10	1911/15	1916/20	1921/25	1926/30
Medeltal	166	117	66	479	525
År	1931/35	1936/40	1941/45	1946/50	
Medeltal	563	657	708	1002	

Till en början visade det sig icke möjligt att på den allmänna marknaden erhålla kredit mot säkerhet av tomträttsinteckning. Tomträttsupplåtarna blevo därför nödsakade att vidtaga särskilda åtgärder för tillgodo-seende av tomträttshavarnas kreditbehov. I Stockholm inrättades sålunda genom stadens försorg en särskild kreditinrättning, aktiebolaget Stockholms tomträttskassa, som länge i huvudsak var ensam om att finansiera tomträttskrediten i Stockholm. Även i Göteborg bildades en tomträttskassa. Till tomträttshavare å kronomark lämnades lån från särskilda statliga lånefonder, bl. a. lånefonden för tjänstemannasamhället vid Mörby. Så småningom tillvann sig emellertid tomträttsinteckningen ökat förtroende från de vanliga kreditinstitutens sida. Sparbanker, försäkringsbolag och affärsbanker började i allt större utsträckning uppträda som kreditgivare. Av stor betydelse var i detta sammanhang att enligt beslut av 1934 års riksdag tomträttsinteckning godtogs som säkerhet vid den statliga tertiärkreditgivningen till bostadsbyggande. Vid 1948 års ingång fingo stadshypoteks- och bostadskreditföreningar rätt att utlämna lån mot säkerhet av tomträttsinteckning. Samtidigt öppnades även möjlighet för sparbankerna att bevilja bundna lån i tomträtt.

Tillämpade upplåtelsevillkor

Med hänsyn till den dominerande ställning Stockholms stad intagit i fråga om tomträttens utveckling är det naturligt, att den utformning tomträttsavtalen erhållit i Stockholm i allmänhet tagits som mönster såväl av kronan som av andra städer. Såsom tidigare nämnts utgjorde Göteborgs stad till en början ett undantag härifrån. På senare år har Malmö stad i viss utsträckning gått sina egna vägar. Svenska stadsförbundets tomträttskommitté framlade år 1949 förslag till normalkontrakt för tomträttsupplåtelser.¹⁾ Förslagen byggde i huvudsak på samma principer som Stockholmskontrakten. Vissa modifikationer föreslogos emellertid. Dessa normalkontrakt användas nu av en del städer. I det följande lämnas en översikt över de viktigaste av de f. n. tillämpade kontraktsbestämmelserna. Utöver där berörda bestämmelser innehålla kontrakten regelmässigt föreskrifter om ändamålet med upplåtelsen och närmare föreskrifter rörande fastighetens användning, såsom angående bebyggelsens omfattning och utformning.

*Upplåtelse*tid

Upplåtelser för bostads- och affärsändamål ske i regel på 60 år. Kortare upplåtelse

¹ Utredning med förslag till normalkontrakt för tomträttsupplåtelser samt till ekonomisk redovisning av kommunal exploateringsverksamhet, Stockholm 1949.

där upplåtelseerna utlöpa med utgången av år 1999. Enligt stadsförbundets normalkontrakt utgör upplåtelseperioden alltid 60 år.

I fråga om upplåtelse för industriellt eller därmed jämförligt ändamål variera upplåtelseperioderna mellan 26 och 75 år. I Stockholm ske sådana upplåtelse i allmänhet på 75 år, men beträffande upplåtelse av bensinstationer samt industritomter med mindre omfattande bebyggelse tillämpas en upplåtelseperiod av endast 26 år. Även i Göteborg förekomma industriupplåtelse på 26 år. Enligt de av Malmö stadsfullmäktige antagna huvudgrunderna för upplåtelse av industritomter skall upplåtelseperioden bestämmas till minst 26 och högst 75 år.

Företrädesrätt till ny upplåtelse (optionsrätt)

Stockholms stad införde redan från början en avtalsbestämmelse, enligt vilken tomträttsinnehavaren ägde företrädesrätt framför andra till ny upplåtelse, om staden efter upplåtelseperiodens slut ville ånyo upplåta tomten med tomträtt. I nyare kontrakt har denna optionsrätt utformats så, att tomträttsinnehavaren tillförsäkrats företrädesrätt icke blott vid den första upplåtelseperiodens utgång utan även vid slutet av varje följande upplåtelseperiod. Liknande optionsbestämmelser tillämpas allmänt av andra tomträttsupplåtelse. I stadsförbundets normalkontrakt har optionsrätten begränsats till sådana fall, då tomten skall upplåtas för utnyttjande till det ändamål och i väsentligen samma omfattning som den ursprungliga upplåtelsen avser.

Avgäld

På några enstaka undantag när ha alla upplåtelse av tomträtt skett mot vederlag. Detta har alltid bestämts att utgå i form av avgäld.

Det normala är att avgälden utgår med oförändrat belopp under hela den tid upplåtelsen omfattar. I några städer förekommer emellertid avgäldsreglering under upplåtelseperioden. Sålunda förbehåller sig Eskilstuna stad vid upplåtelse av tomträtt för bostadsbebyggelse rätt att efter 30 år höja avgälden, dock högst med 30 procent. I Stockholm och Karlstad föreskrives i fråga om industriupplåtelse på 75 år att avgälden efter halva upplåtelseperioden kan ökas med högst 30 procent. Enligt de av Göteborgs stad tillämpade bestämmelserna kan avgälden för industritomter höjas efter utgången av varje tioårsperiod med högst 20 procent av det ursprungliga beloppet.

Beträffande upplåtelse för bensinstationer har Stockholms stad nyligen beslutat, att avgälden skall utgå, förutom med ett fast belopp, med ett efter omsättningens storlek varierande belopp.

Vidare förekomma på sina håll upplåtelse med alternativa avgäldsbelopp, av vilka det lägre utgår så länge tomträttsinnehavaren iakttar vissa i

avtalet intagna föreskrifter med bostadspolitiskt syfte. Ibland motsvarar det högre beloppet normal avgäld; i andra fall åter är det lägre beloppet det normala och höjningen har då närmast karaktären av vite.

Förverkande

I de av Stockholms stadsfullmäktige fastställda huvudgrunderna för tomt-rättsupplåtelser har alltsedan år 1908 förekommit en föreskrift att i tomträttsavtal ej må såsom påföljd av tomträttshavarens underlåtenhet att ställa sig avtalets bestämmelser till efterrättelse stadgas förlust av tomträtten. Med enstaka undantag ha övriga tomträttsupplåtare följt Stockholms exempel. Malmö stad förbehåller sig emellertid numera i sina tomt-rättskontrakt att om tomträttshavaren icke fullgör sina skyldigheter enligt avtalet göra gällande »samtliga påföljder för kontraktsbrott». Av förarbetena till kontrakten framgår, att man härmed avser även hävande av avtalet. Enligt de i Söderhamn och Ängelholm använda kontrakten äger staden häva avtalet, om tomten icke bebygges inom viss i kontraktet angiven tid.

Lösenskyldighet

När det gäller upplåtelse av tomträtt för bostadsändamål förbinda sig numera nästan alla upplåtare — Söderhamns stad synes utgöra det enda undantaget — att inlösa byggnader och övriga till tomträtten hörande anläggningar, om vid upplåtelse tidens utgång ny upplåtelse icke kommer till stånd. Lösenskyldigheten är dock alltid underkastad vissa inskränkningar. Det har nämligen ansetts att tomträttshavaren skulle komma i ett alltför gynnsamt förhandlingsläge gentemot tomtägaren, om han vore tillförsäkrad full lösen oberoende av anledningen till att upplåtelsen icke förlänges. Stockholms stad fann sig med hänsyn härtill redan från början för-anlåten att från lösenskyldighet undantaga de fall, då tomträttshavaren avvisade stadens erbjudande om ny upplåtelse mot en avgäld icke överstigande viss i kontraktet angiven gräns. Detta system har sedermera vunnit allmän efterföljd.

Enligt de nuvarande Stockholmsbestämmelserna utgår lösen dels om staden icke vidare vill upplåta tomten med tomträtt för samma ändamål som tidigare, dels om staden för ny upplåtelse betingar sig en avgäld, som med mer än 60 procent överstiger den förutvarande, eller eljest strängare villkor än de förut gällande och tomträttshavaren avvisar anbudet. Lösen skall motsvara byggnaders och övriga till tomträtten hörande anläggningars värde vid lösentillfället; dock inräknas icke säregna inrättningar och påtagliga lyxanordningar i lösenvärdet. Motsätter sig tomträttshavaren ny upplåtelse, ehuru staden varken vill höja avgälden med mer än 60 pro-

cent eller införa strängare villkor i övrigt, tillfalla byggnader och övriga anläggningar staden utan lösen. I detta fall äger emellertid inteckningshavare att under vissa förutsättningar övertaga den erbjudna upplåtelsen med den rätt till byggnader och anläggningar, som eljest skulle tillkomma staden.

Några städer tillämpa en annan gräns än 60 procent, t. ex. Eskilstuna 50 procent och Landskrona 100 procent. Sistnämnda stad har i sina kontrakt kvar den av Stockholms stad före 1928 tillämpade regeln att lösen icke får överstiga det värde byggnaden hade vid tiden för uppförandet. De i stadsförbundets normalkontrakt intagna föreskrifterna om lösenkyldighet bygga på Stockholmsbestämmelserna, men förete den avvikelser, att tomträtthavaren i sådana fall då enligt Stockholmsbestämmelserna lösenkyldighet icke föreligger skall vara berättigad till ersättning motsvarande byggnaders och övriga anläggningars rivningsvärde.

Upplåtelse för industriändamål skedde länge regelmässigt utan lösenkyldighet. Numera är det emellertid icke ovanligt att även sådana upplåtelse förenas med viss lösenkyldighet. Så är exempelvis fallet med Stockholms stads 75-åriga upplåtelse; upplåtelse på 26 år ske där emot utan lösenkyldighet. Göteborgs stad har med något enstaka undantag hittills icke iklätt sig någon lösenkyldighet. Stadsförbundets normalkontrakt för industriupplåtelse innehåller bestämmelse om lösenkyldighet, vilka i huvudsak bygga på samma principer som motsvarande regler för bostadsupplåtelse.

Bestämmelser med bostadspolitiskt syfte

Under senare år ha åtskilliga städer i sina tomträttskontrakt intagit mer eller mindre långt gående bestämmelser med bostadspolitiskt syfte. En del städer, däribland Göteborg, Gävle, Norrköping och Västerås, föreskriva sålunda skyldighet för tomträtthavaren att vid uthyrning av bostadslägenheter utvälja hyresgäster bland bostadssökande, som anvisats av stadens bostadsförmedling. Norrköpings stad medger reduktion av avgälden så länge bestämmelsen efterlevs. Några städer ha infört kommunal hyreskontroll för flerfamiljshus genom att i tomträttskontrakten intaga en bestämmelse om att tomträtthavaren icke får uthyra eller med bostadsrätt upplåta lägenhet mot högre hyra eller avgift än staden godkänner. Stockholms stad, som tillämpar sådan kontroll under de första tio åren av upplåtelse tiden, lämnar rabatt å avgälden, så länge tomträtthavaren iakttar bestämmelsen. Enligt Malmö stads kontrakt tryggas efterlevnaden genom en vitesklausul. Ett par städer anknyta till den hyreskontroll, som är förenad med den statliga kreditgivningen till bostadsbyggelse. Göteborgs stad föreskriver sålunda skyldighet för tomträtthava-

ren att anlita de statliga belåningsmöjligheterna, och Norrköpings stad tillämpar lägre avgäld än eljest, så länge tomträttshavaren har statligt lån och underkastar sig de för sådant lån gällande bestämmelserna om hyreskontroll m. m.

Några städer ha sökt motverka spekulation med egna hem genom att i tomträttsupplåtelser för egna hemsbebyggelse intaga villkor, varigenom tomträttshavarens rätt att överlåta tomträtten inskränkes. Som exempel må här anföras de bestämmelser Göteborgs stad tillämpar:

»17:o) Under en tid av fem år från upplåtelseidens början skall gälla:

a) Tomträtten får ej mot vederlag överlåtas till annan än staden utom i fall som i nästföljande stycke omförmäles.

Om tomträttshavaren vill överlåta tomträtten, skall han skriftligen hembjuda densamma till staden. Lämnar staden icke inom 30 dagar efter mottagandet av hembudet skriftligt besked att staden vill emot lösen övertaga tomträtten, bortfaller ovan stadgade inskränkning ifråga om rätten att överlåta tomträtten, varom staden i så fall skall på begäran teckna bevis på tomträttskontraktet.

b) Lösen, som avses i moment 17:o) a), skall utgå i penningar och motsvara kostnaden vid lösentillfället för uppförande av byggnad och övriga till tomträtten hörande anläggningar av lika utförande och storlek som de till lösen avsedda, med det avdrag, som betingas av värdeminskning genom förslitning och föråldring, samt med bortseende från värdet av säregna eller påtagligt lyxbetonade anordningar.

Övriga överlåtelsevillkor skola bestämmas genom överenskommelse mellan tomträttshavaren och staden.

Twist om ersättningen eller villkoren i övrigt skall hänskjutas till avgörande av skiljemän enligt gällande lag om skiljemän.

c) Byggnaden får nyttjas allenast av tomträttshavaren och hans familj. I den mån staden så medger, må dock tomträttshavaren i sin lägenhet mottaga inneboende.

d) Denna tomträtt får icke utan stadens medgivande intecknas till högre belopp än — — — kronor.»

Liknande avtalsvillkor tillämpas i Norrköping, Västerås och Halmstad, i sistnämnda stad för de första femton åren av upplåtelseiden.

Malmö stad har utformat sin spekulationskontroll efter ett annat system. Staden gör vid upplåtelsen förbehåll om att tomträtten icke får överlåtas till annan än staden, såvida icke staden på framställning av tomträttshavaren annorlunda medger, och att tomträttshavaren i händelse av överträdelse av denna föreskrift såsom vite till staden skall erlægga visst i kontraktet angivet belopp. Som säkerhet för vitets utgivande betingar sig staden inteckning i tomträtten med bästa förmånsrätt.

Framställningar om ändrad lagstiftning

Stockholms stadsfullmäktige hemställde i skrivelse den 12 december 1927 till Kungl. Maj:t om revision av lagstiftningen om tomträtt i följande hänseenden:

a) Lagfästande av tomträttshavarens företrädesrätt till ny upplåtelse (optionsrätt).

Yrkandet var föranlett av att tvekan yppats, huruvida de av staden tillämpade optionsbestämmelserna kunde anses överensstämma med gällande lags föreskrift att tomträttsupplåtelse icke finge avse längre tid än 100 år. Med hänsyn härtill förordades att i lagen åtminstone intoges uttryckligt medgivande till att i tomträttsavtal föreskriva optionsrätt med verkan för längre tid än 100 år. Det ifrågasattes emellertid, om det icke vore lämpligare att i lagen inskriva optionsrätten såsom en oeftergivlig rätt för tomträttshavaren.

b) Stadgande av förbud mot förverkande av tomträtt.

Detta förslag hade till syfte att stärka förtroendet för tomträten och därmed även för tomträttsinteckningen. Kreditgivaren skulle därigenom befrias från att i varje särskilt fall undersöka, om kontraktet innehöll någon förverkandeklausul.

c) Införande av obligatorisk inskrivning av tomträtt.

Inskrivningsskyldighet ansågs erforderlig för vinnande av fasthet och god ordning i fråga om tomträttsinstitutet.

d) Förtydligande av intecknings ställning vid förnyelse av tomträttsavtal.

I denna del anfördes, att gällande lag icke innehöll några klara bestämmelser om hur det skulle förfaras med inteckningarna, när tomträten vid upplåtelse tidens slut förlängdes vare sig på de i det första kontraktet stadgade villkoren eller på ändrade villkor. Det borde kunna föreskrivas, att de äldre inteckningarna skulle kvarstå under den förnyade upplåtelsen.

e) Säkerställande av hyreskontrakt i tomträtt vid tomträtts försäljning.

Det betecknades såsom en lucka i lagen, att något skydd motsvarande det som enligt 3 kap. nyttjanderättslagen tillkomme hyresgäst i fastighet vid fastighetens försäljning icke syntes ha tillförsäkrats hyresgäst i tomträttshus.

Framställningen ledde icke till något resultat.¹⁾ Efter det att beredningen med anledning av en i det följande omnämnd riksdagsskrivelse erhållit i uppdrag att utreda frågan om revision av tomträttslagstiftningen, har framställningen emellertid överlämnats till beredningen.

Vid 1945 års riksdag väcktes i båda kamrarna likalydande motioner

¹ Se interpellationssvar i första kammarens protokoll nr 39/1930 s. 3 ff.

(I: 269 och II: 312), vari yrkades att riksdagen måtte besluta att i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa om en förutsättningslös och allsidig utredning rörande möjligheterna att genom lagändring förbättra tomträttsförfarandet som upplåtelseform beträffande kommunernas och statens markområden. I motiveringen till motionerna framhölls att det vore av största vikt för bostadsfrågan att bestämmelserna om tomträtt utformades så, att tomträttsförfarandet icke i något hänseende bleve äganderätten underlägset. Som en särskild svaghet hos tomträtten framhölls, att den icke kunde bli föremål för servitutsinteckning. Vidare erinrades om de av Stockholms stadsfullmäktige år 1927 föreslagna ändringarna i tomträttslagstiftningen.

Första lagutskottet uttalade i utlåtande (nr 46) över motionerna, att bestämmelserna om tomträtt uppenbarligen vore i behov av en revision och anpassning till de efter lagstiftningens tillkomst ändrade förhållandena. Utskottet hemställde att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla att Kungl. Maj:t ville låta verkställa en förutsättningslös och allsidig utredning av tomträttslagstiftningen samt för riksdagen framlägga de förslag, vartill utredningen kunde föranleda. Riksdagen biföll utskottets hemställan (skrivelse nr 405). Riksdagens skrivelse har av Kungl. Maj:t överlämnats till beredningen för att tagas i beaktande vid arbetet för en revision av jordabalken.

I detta sammanhang må nämnas att bankoutskottet vid 1947 års riksdag (utlåtande nr 37) vid behandlingen av frågan om rätt för stadshypoteks- och bostadskreditföreningar att utlämna lån mot säkerhet av inteckning i tomträtt uttalade den förhoppningen, att det skulle visa sig möjligt att inom rimlig tid genomföra en revision av tomträttslagstiftningen, som löste icke blott den för tomträttsbelåningen betydelsefulla frågan om tomträttsinteckningens ställning vid prolongering av tomträttsavtalet utan även spörsmålen om gemensamma inteckningar i tomträtt och om inteckning i tomträtt till säkerhet för servitut.

I två likalydande motioner vid 1949 års riksdag (I: 113 och II: 132) hemställdes, att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte anhålla om utredning angående lagstiftning dels för möjliggörande av att använda å ofri grund belägna magasin och dylika byggnader såsom kreditobjekt, dels om möjlighet att vinna förlängning av upplåtelseavtal rörande mark, där sådana byggnader vore uppförda, och att finna lämpliga former för en avveckling utan värdeförstöring av den gemenskap som föreläge när marken och byggnaderna i dylika fall tillhörde olika ägare. Av motiveringen framgår, att motionerna närmast togo sikte på byggnader, som sammanslutningar på jordbrukets område uppfört på ofri grund vid järnvägsstationer, hamnar och liknande platser.

Andra lagutskottet anförde i sitt utlåtande (nr 4) över motionerna, att möjlighet torde kunna givas att i önskvärd utsträckning anlita sådana

byggnader varom här vore fråga såsom kreditobjekt, om tomträttsinstitutet finge något vidgat tillämpningsområde. Det funnes därför skäl att utreda, i vilken utsträckning tomträtt borde kunna komma till användning även i andra fall än enligt gällande lag. Lämpligt syntes tillika vara att i samband därmed till övervägande upptoges frågan om reglering i lag av de spörsmål, som uppkomme i samband med tomträttens upphörande vid tomträttstidens utgång. Under hänvisning till att 1945 års riksdagsskrivelse angående revision av tomträttslagstiftningen överlämnats till lagberedningen hemställde utskottet, att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla, att Kungl. Maj:t ville överlämna förevarande motioner till beredningen. Riksdagen biföll utskottets hemställan (skrivelse nr 50). Kungl. Maj:t har sedermera överlämnat motionerna till beredningen.

Svenska stadsförbundets tomträttskommitté föreslog år 1949 i sitt förut omnämnda betänkande vissa ändringar i lagstiftningen om tomträtt. Angående sin allmänna syn på tomträten uttalade kommittén, att tomträten borde betraktas såsom — och genom upplåtelsevillkorens utformning givas karaktären av — en beständig nyttjanderätt, med de inskränkningar som motiverades av samhällets behov att disponera över mark för olika ändamål och rätt att tillgodogöra sig markvärdestegring. Kommittén sammanfattade sina förslag om ändringar i lagstiftningen på följande sätt:

För undanröjande av den tvekan, som kan råda om optionsutfästelsers överensstämmelse med gällande lag, bör optionsrätten lagfästas. Tomträttsupplåtelsernas karaktär av beständiga upplåtelser bör understrykas jämväl därigenom, att bestämmelser intagas i lag, enligt vilka tomträten icke skall kunna förverkas. Reglerna för inskrivning av tomträtt synas, särskilt med tanke på att tomträttsupplåtelser i vidgad omfattning torde komma att ersätta upplåtelser med äganderätt, böra bringas i närmare överensstämmelse med dem, som gälla för lagfart av fast egendom. Härigenom skulle vederbörlig offentlig registrering vinnas över ägare till tomträter. Den nuvarande ofullständigheten i lagstiftningen, som medför oklarhet om inteckningshavares rätt att få innehavda inteckningar i en utlöpande tomträtt automatiskt överförda i ny tomträtt vid förnyad upplåtelse, bör genom komplettering av lagen utfyllas. Vid den översyn av lagbestämmelserna om tomträtt, som med hänsyn till nu anförda omständigheter synes erforderlig, torde jämväl den tidigare bland annat genom motioner i riksdagen aktualiserade frågan om möjlighet att inteckna tomträtt jämväl för servitut ytterligare böra prövas liksom en ny lagstiftning för s. k. gemensamhetsanordningar (värme-centraler m. m.) böra övervägas, innefattande regler för tvångsförvaltning genom exekutiv myndighet.

I skrivelse den 25 september 1950 till Kungl. Maj:t uttalade *stadsförbundets styrelse* sin anslutning till de av tomträttskommittén framförda förslagen om tomträttsinstitutets reformering och hemställde, att Kungl. Maj:t snarast möjligt måtte vidtaga anstalter för reformbehovens tillgodoseende. Skrivelsen har av chefen för justitiedepartementet överlämnats till beredningen för att tagas under övervägande vid fullgörandet av beredningens uppdrag.

Lagberedningens behandling av frågan

Under våren 1951 utarbetade beredningen en promemoria angående huvudgrunderna för en revision av lagstiftningen om tomträtt. Över promemorian inhämtades yttranden från åtskilliga myndigheter och sammanlutningar. Under den fortsatta behandlingen av ärendet har beredningen samrått med sin rådgivande nämnd ävensom med företrädare för svenska stadsförbundet och av detta tillkallade representanter för vissa städer.

Huvudinnehållet i promemorian

Allmänna synpunkter

Inledningsvis erinrades om att tomträttsinstitutet enligt motiven till nyttjanderättslagen¹) 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 behöle 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 tomträttsens 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 tomträttshavarens 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.

¹ Lagberedningens förslag till jordabalk I, 1905 s. 242 ff.

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 beslätade 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 fränhände 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 tomträttsens 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 bostadspro-

blemet. Till förhindrande av hyresspekulation borde, framhölls det, i stort sett samma medel komma till användning, vare sig tomtmarken 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.

Upplåtelse tiden

I promemorian framhölls att enligt motiven till gällande lag tomträtten konstruerats som en tidsbegränsad rätt med hänsyn till samhällets intresse att för andra ändamål använda marken och därvid tillgodogöra sig inträdd värdestegring.

Rörande spørgsmålet huruvida denna konstruktion borde bibehållas eller ej anfördes i promemorian följande.

Vid ett bedömande av denna fråga är att beakta såväl den enskilde tomträttshavarens som tomtägarens-samhällets intressen. Med tomträttshavarens intressen står bäst i överensstämmelse, om tomträtten liksom äganderätten kunde bestå för framtiden utan någon tidsbegränsning. Härmed inställer sig frågan huruvida tomträttshavaren bör äga rätt att uppsäga tomträtten efter viss tid. Detta synes ej vara påkallat, under förutsättning att tomträtten är överlåtbar och att tomträttshavaren är skyddad för sådan ökning av avgäldens belopp, som icke motsvaras av inträdd värdestegring å tomtmarken. Uppenbart kan det ej heller ligga i tomtägarens intresse att sådan rätt tillkommer tomträttshavaren och detta allra minst om tomträttshavarens frånträdande av tomträtten medför skyldighet för tomtägaren att erlägga lösen för byggnaderna å tomten. Enligt beredningens uppfattning bör därför tomträttsupplåtelsen göras ouppsägbar från tomträttshavarens sida.

För tillgodoseende av tomtägarens intressen måste uppenbart tillfälle beredas denne att med vissa tiders mellanrum kunna frånträda upplåtelsen. En sådan befogenhet bör föreligga när tomtägaren önskar använda tomten för annat ändamål. Mera tveksamt är om tomtägaren bör kunna frånträda upplåtelsen även för att tillgodogöra sig markvärdestegringen. Svaret på denna fråga beror därunder,

huruvida den inträdda markvärdestegringen kan på annat sätt tillgodoföras tomtägaren. Vid flera tillfällen har sistnämnda spørsmål varit föremål för övervägande. Med den avtalsfrihet, som enligt gällande lag föreligger i fråga om tomträttsupplåtelsens innehåll, torde rätt att under upplåtelse tiden höja avgälden kunna förbehållas tomtägaren i upplåtelsen, även om vissa uttalanden i motiven tyda på en annan uppfattning. Enligt beredningens mening torde något principiellt hinder icke föreligga mot att tomtägaren redan under tomträttens bestånd må tillgodogöra sig markvärdestegringen genom höjning av avgälden. Att så bör kunna ske synes vara en självklar följd av tomträttsinstitutets uppgift. Varje sådan höjning av avgälden måste dock uppenbart, för att ej andra rättsägares intressen skola kränkas, strängt begränsas till den värdestegring, som hänförs sig till den för tomträttshavaren tillåtna användningen av marken.

Avgäldens anpassning efter markvärdestegringen kan och bör göras oberoende av tomträttens upphörande. Med en sådan anordning vinnes, att tomtägarens rätt att uppsäga tomträtten kan begränsas till sådana fall, då behov att använda marken för annat ändamål gör sig gällande. Härigenom skapas även ökad trygghet för såväl tomträttshavaren som övriga rättsägare i tomträtten.

Med hänsyn särskilt till tomträttens kreditvärde föreslogs att i lagen skulle fastställas vissa minimifrister, inom vilka uppsägning ej skulle få ske. Hinder borde ej föreligga att träffa överenskommelse om att längre perioder skulle tillämpas. Minimifristen för uppsägning första gången ansågs kunna utsträckas i förhållande till den nu gällande minimitiden för tomträttsupplåtelse, förslagsvis till 40 år. Om uppsägning icke skedde vid den första periodens utgång, borde uppsägningsrätt även därefter stå tomtägaren öppen med viss tids mellanrum. Minimitiden syntes i detta fall kunna sättas avsevärt kortare, förslagsvis till hälften av den första perioden.

Frågan huruvida tomträtten — oberoende av de angivna tidsfristerna — under särskilda omständigheter borde kunna uppsägas från tomtägarens sida upptogs därefter till behandling. En sådan uppsägningsrätt kunde enligt promemorian ifrågasättas, om tomträttshavaren vid upprepade tillfällen åsidosatt sin skyldighet att å föreskriven tid erlägga avgäld, om han gjort sig skyldig till uppenbar vanvård av tomt eller byggnader eller om han överskridit sina befogenheter enligt upplåtelsen och ej efter anmaning vidtagit rättelse. Med den goda förmånsrätt som tomtägaren åtnjote för avgälden torde, framhölls det, någon fara för förlust i detta hänseende icke föreligga. Vad anginge vanvård av tomt och byggnader syntes vid sidan av byggnadsstadgans föreskrifter icke erfordras ytterligare tvångsmedel. I det fall slutligen, då tomträttshavaren åsidosatt en meddelad ändamålsbestämmelse eller eljest överskridit sin befogenhet, torde rättelse kunna åstadkommas genom vitesföreläggande och i sista hand i exekutiv ordning. Av anförda skäl och då för såväl tomträttshavaren som andra rättsägare betydande olägenheter skulle kunna bli följden av en till tiden obestämd

uppsägningsrätt ansågs någon rätt att uppsäga tomträtt icke böra medgivas vid sidan av de angivna fristerna.

Avgälden

Rörande bestämmandet av avgäldens ursprungliga belopp uttalades, att liksom hittills full avtalsfrihet borde råda. Efter att ha övervägt olika tänkbara utvägar att anpassa avgälden efter ändringar i markvärdet kom beredningen till det resultatet, att bestämmandet av värdestegringen kunde ske endast genom prövning av varje särskilt fall, då fråga om sådan värdestegring uppkomme. En dylik individuell prövning påkallades bl. a. därav att endast den värdestegring, som tomträttshavaren kunde tillgodogöra sig, hade betydelse i detta sammanhang. Denna hans möjlighet kunde vara i hög grad inskränkt genom ändamålsbestämmelser och andra till upplåtelsen knutna föreskrifter.

Med hänsyn till att omreglering av avgälden för uttagande av markvärdestegringen skulle förutsätta särskild prövning ansågs en sådan omreglering böra knytas till vissa tidsperioder. Tomtägarens intresse påkallade att minimifristerna för avgäldsreglering gjordes kortare än fristerna för uppsägning. Det framhölls emellertid att i detta sammanhang även måste beaktas, att en omreglering alltid komme att medföra olägenheter och kostnader. Med hänsyn till det anförda föreslogs, att såväl den första perioden som varje följande period skulle bestämmas till 20 år.

Vad som sagts om avgäldsreglering på grund av markvärdestegring borde enligt promemorian äga tillämpning även vid sänkning i markvärdet. Därvid borde initiativ till omreglering tillkomma tomträttshavaren.

I promemorian togs icke ståndpunkt till frågan om prövningsinstansens sammansättning.

Slutligen framhölls, att omreglering av avgälden självfallet borde kunna komma till stånd utan särskild prövning genom överenskommelse mellan samtliga de rättsägare, som berördes av en sådan reglering. Vid höjning av avgälden vore såsom sakägare att anse icke blott tomtägaren och tomträttshavaren utan även de rättsägare för vilka tomträtten utgjorde säkerhet, främst innehavare av in-tecknad fordran.

Lösenskyldighet

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 tomträttshavaren 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 uppsägnings-

frist 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 tomtträttshavarna olägliga restriktioner i fråga om fasta lån mot säkerhet av tomträttsinteckning. Skyldighet för tomtägaren att erlægga 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 erlægga 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. Här om anfördes följande.

Om tomträtten såsom föreslagits göres ouppsägbar från tomtträttshavarens sida, skulle denne aldrig kunna framtvunga inlösen av byggnaderna, när tomtägaren vill fortsätta tomträttsförhållandet. Eftersom vidare tomtägaren skulle kunna tillgodogöra sig markvärdestegringen 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 tomtträttshavaren 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.

I promemorian togs icke ställning till frågan åt vilken instans värderingen skulle anförtros.

Övriga förslag

I promemorian behandlades dessutom vissa detaljfrågor rörande tomträtten. Det föreslogs sålunda att tomträttsinstitutets användning icke såsom nu skulle vara inskränkt till tomtindelas mark utan att alla slags fastigheter skulle kunna bli föremål för tomträttsupplåtelse. Bland övriga förslag må nämnas att skyldighet skulle införas att låta inskriva såväl själva tomträttsupplåtelsen som senare fång till tomträtt.

Yttrandena över promemorian

Yttranden över promemorian ha inkommit från kammarkollegiet (som bifogat utlåtanden från stiftsnämnderna i Uppsala, Lund, Göteborg och Härnösand), domänstyrelsen, bostadsstyrelsen, bank- och fondinspektionen, sparbanksinspektionen, försäkringsinspektionen, Stockholms stads fastighetsnämnd, drättselkamrarna i Göteborg, Malmö, Norrköping och Västerås, svenska stadsförbundets styrelse, styrelsen för konungariket Sveriges stadshypotekskassa, 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, Älsten-Nockeby trädgårdsstadsförening, Stockholms handelskammare och Skånes handelskammare.

Kooperativa förbundet, aktiebolaget Göteborgs tomträttskassa, Enskede villaägareförening och tjänstemannasamhällets vid Mörby egnahemsförening m. b. p. a., vilka haft tillfälle att yttra sig, ha icke begagnat sig därav.

Huvudprinciperna i förslaget ha 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, ha 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 tomträttsinstitutets trädde för nära. *Stadshypotekskassan* och *bostadskreditkassan* ha förklarat sig anse den föreslagna konstruktionen ändamålsenlig och ägnad att stärka tomträttsställning. *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 ha ställt sig avvisande till förslaget 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* ha 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.

Förslaget att tomträtten konstrueras som en till tiden obegränsad, från tomträttshavarens sida ouppsägbar rätt har i princip tillstyrkts eller lämnats utan erinran i nästan alla yttranden. Många remissinstanser ha uttryckligen uttalat att denna konstruktion syntes ändamålsenlig. Därvid har framhållits att på detta sätt skulle vinnas en enkel lösning av vissa problem, som enligt gällande lag uppkomme vid upplåtelseidens utgång, nämligen om optionsrätt och om in-teckningars ställning vid förlängning av upplåtelseid.

Kammarkollegiet har emellertid ifrågasatt att tomträtten fortfarande skulle vara tidsbegränsad. Som skäl härför har åberopats att enligt den historiska erfarenheten en ständig nyttjande- och besittningsrätt haft en stark tendens att övergå till äganderätt. Om institutet skulle kunna fylla sin uppgift enligt programmet, syntes det säkrare, att upplåtelsen gjordes tidsbegränsad. *Malmö stads drätselkammare* har anfört att man hade orsak att ställa sig tveksam till upplåtelser för all framtid och i detta sammanhang hänvisat till att den gamla s. k. tomtöresrätten med tiden visade sig mindre lyckad. Enligt kammarens mening borde ytterligare överväganden ske, innan man bestämde sig för en till tiden i princip obegränsad rätt. *Fastighetsägareförbundet* har ansett att ett slutgiltigt ståndpunkts-tagande till frågan borde anstå tills det material, på vilket förslaget grundade sig, utförligt redovisats.

I ett par yttranden har uppsägningsrätt för tomträtts-havaren i vissa situationer förordats. *Kammarkollegiet* har uttalat att det på goda grunder kunde ifrågasättas, om det vore möjligt att uppställa tillräckliga garantier mot obefogad höjning av avgälden. Med hänsyn härtill borde tomträttshavaren förbehållas möjlighet att möta en oskäligen avgäldshöjning med uppsägning med ty åtföljande inlösen av byggnader och andra tillbehör. Vidare kunde en planändring leda till en sådan försämring av tomtens, att tomträttshavaren borde få rätt att frånträda avtalet. Det kunde ifrågasättas, om icke detsamma borde gälla, så snart genom tomtägarens eller plansamhällets åtgörande tomträthen undergått en värde-minskning, som ej kunde anses ringa. *Fastighetsägareförbundet* har ansett att tomträttshavaren borde äga rätt att frånträda avtalet mot erhållande av lösen för byggnaderna, om avgälden höjdes med mer än visst procenttal. *Försäkringsbolagens riksförbund* har varit inne på samma tanke, men förklarar att en dylik skyddsbestämmelse måhända vore överflödig, om av de i lagtexten angivna grunderna för avgäldens fastställande klart framginge, att hänsyn finge tagas endast till sådan markvärdestegring, som tomträttshavaren i det särskilda fallet kunde tillgodogöra sig. *HSB* har gjort gällande att det i fråga om eignahem och bostadsrättsföreningar vore tänkbart att tomträttshavaren icke kunde bära den ökade ekonomiska belastning, som en avgäldshöjning innebure, och att det ej heller inom kretsen av spekulanter på tomträthen finnes någon som kunde bära den ökade avgälden. Om tomträttshavaren då icke hade möjlighet att tvinga tomtägaren att lösa byggnaderna, komme tomträttshavaren att berövas frukterna av kanske många års sparande.

I de allra flesta yttrandena har man utan närmare diskussion godtagit principen att tomtägaren skall kunna uppsäga tomträthen vid utgången av vissa perioder. *Bromma representantförsamling* har emellertid ansett att någon uppsägningsrätt över huvud icke borde föreligga, när det gällde upplåtelse för bostadsändamål. Eljest kunde tomträthen icke få den stadga och erbjuda tomträttshavaren den trygghet som torde ha åsyftats.

Några remissinstanser ha — utan att yrka ändring i förslaget — anfört synpunkter rörande spørsmålet huruvida behov av uppsägningsrätt kunde anses föreligga. Sålunda har *bostadsstyrelsen* uttalat att skäl finnes, som kunde motivera uppsägningsrätt. Om exempelvis ett område eller en enstaka fastighet efter uppsägningstidens utgång skulle användas på annat sätt än tidigare, vore det sålunda förenat med mindre omgång att icke behöva tillgripa expropriation. Vidare kunde en kommun planera på längre sikt i vetskap om att tomträttskontrakten kunde bringas att upphöra vid viss tidpunkt, då marken kunde disponeras för annat ändamål. För expropriation vore kommunen beroende av Kungl. Maj:ts tillstånd, och ut-

gången av ett sådant ärende kunde icke alltid förutses. *Stadsförbundet* har anfört att konstruktionen av tomträten såsom en i princip beständig nyttjanderätt konsekvent fullföljd skulle leda till att all uppsägningsrätt bortföle och tomtägaren endast genom expropriation kunde återtaga rådigheten över marken. I likhet med beredningen ansåge emellertid förbundet, att tomtägaren icke kunde helt avstå från uppsägningsrätt. *Västerås stads drätselkammare* har funnit den nya konstruktionen av tomträten osökt leda tanken in på att företaga den radikala ändringen, att ej heller tomtägaren skulle kunna uppsäga tomträten. De fall då enligt promemorian uppsägning skulle stå tomtägaren till buds torde i praktiken rätt väl sammanfalla med expropriationsgrunderna i expropriations- och byggnadslagarna. Kammaren vore emellertid icke beredd att utan vidare tillstyrka slopande av tomtägarens uppsägningsrätt utan ville endast föra saken på tal.

Stockholms stads fastighetsnämnd har framhållit att uppsägningsrättens värde i hög grad berodde av reglerna om tomtägarens lösenskyldighet. Skulle tomtägaren även vid uppsägning nödgas utgiva ersättning för indirekt skada enligt grunderna i expropriationslagen, komme det knappast att föreligga någon anledning för tomtägaren att avvakta uppsägningsfristen i sådana fall — och de torde vara de flesta — då marken kunde återtagas med stöd av byggnads- eller expropriationslagen.

De flesta av dem som yttrat sig rörande längden av minimifristerna för uppsägning ha uttalat sig för längre frister än som föreslogos i promemorian. Sålunda har *domänstyrelsen* förordat att den första perioden utsträcker till 60 år. *Bostadsstyrelsen* har ansett det klokt med en väsentligt längre första tidsfrist än 40 år. Därest rätt till uppsägning skulle föreligga redan efter 40 år, torde betänkligheter uppkomma ur kreditsynpunkt, även om lösenskyldighet föreskrevs. *Stadshypotekskassan* har föreslagit att minimifristen för uppsägning såväl första gången som senare bestämmas till 60 år. Det syntes kassan icke osannolikt att den legala uppsägningsfristen komme att tillämpas i kontrakten. En dylik utveckling kunde komma att uppfattas som en försvagning av tomträten och dess kreditvärde. I samma riktning och i ännu högre grad torde reduktionen av de följande uppsägningsfristerna komma att verka. Några avgörande skäl för en dylik förkortning syntes icke föreligga. Vid frågans bedömande borde beaktas den möjlighet som förelåge att bryta ett tomträtsförhållande genom expropriation ävensom det förhållandet att uppsägning icke erfordrades för att tomtägaren skulle kunna tillgodogöra sig markvärdestegringen. Då sålunda tomträten — och dess kreditvärde — kunde förstärkas genom längre uppsägningsfrister än i promemorian ifrågasatts utan att därigenom tomtägarens intressen trädde för nära, borde en sådan

förstärkning ske. *Bostadskreditkassan* och *sparbanksinspektionen* ha åberopat samma synpunkter. *Fastighetsägareförbundet* har uttalat att förslaget om icke tidsbegränsade upplåtelser enligt förbundets mening kunde övervägas endast under förutsättning att fristerna utsträcktes till minst 60 år första gången och därefter till 40 år. Även *Bromma representantförsamling* har föreslagit att fristerna bestämmas på detta sätt. *Ålsten-Nockeby trädgårdsstadsförening* har ansett att tiderna borde sättas till 50 resp. 30 år. *HSB* — som i första hand avstyrkt förslaget i dess helhet — har hävdad att en första upplåtelse om 40 år under alla omständigheter vore alltför kort för att bereda tomträttshavaren rimlig trygghet och oberoende. *Industriförbundet* har uttalat att den föreslagna tiden av 20 år för perioderna efter den första vore för knappt tilltagen, i varje fall för den större och tyngre industrien, där planering många gånger måste ske för längre tid än 20 år. *Stockholms stads fastighetsnämnd* har anfört att det — med hänsyn till möjligheten att genom expropriation bringa tomträtt att upphöra — knappast vore erforderligt att göra minimifristerna efter den första perioden så korta som 20 år. Det syntes av psykologiska skäl vara bättre att tillämpa enhetliga 40-åriga frister. *Stadsförbundet* har förklarat att det i och för sig icke hade något att erinra mot de 20-åriga fristerna, men samtidigt velat framhålla att tomträttshavaren härigenom skulle sättas i sämre läge än enligt gällande lag, där minimitiden för förlängning vore 26 år.

Från städernas sida har gjorts gällande att den föreslagna 40-årstiden vore för lång i fråga om upplåtelse för vissa speciella ändamål. Sålunda har *stadsförbundet* förklarat att en sådan regel kunde medföra olägenheter vid upplåtelser för vissa industrier, upplag, bensinstationer och andra mera kortfristiga ändamål. Förbundet ville därför ifrågasätta, om icke två minimifrister kunde införas, en om 40 år för upplåtelser för bostadsändamål och en kortare, förslagsvis om 26 år, för andra upplåtelser. *Stockholms stads fastighetsnämnd* har uppgivit att nämnden i ett icke ringa antal fall tillämpat 26-årig upplåtelse om mark för vissa industrier och hantverksrörelser, vilka icke krävde större byggnader. Ofta hade det härvid varit fråga om mark, vars slutliga användning icke varit bestämd. Vidare hade bensinstationstomter med hänsyn till deras känsliga läge intill trafiklederna förutsatts skola upplåtas på 26 år. Trots att bebyggelsen i dylika fall varit av mindre omfattning, hade det dock varit av stort värde för företagaren att kunna uppföra byggnaderna med stöd av inteckningslån, som kunnat återbetalas under upplåtelse tiden. Genom den föreslagna ändringen skulle denna för mindre företagare synnerligen lämpliga upplåtelseform icke vidare kunna ifrågakomma. Om icke arrendelagen samtidigt ändrades, skulle i fortsättningen icke finnas någon form för markupplåtelse mellan 25 och 40 år. *Göteborgs stads drätselkammare* har framhållit sam-

ma synpunkter och föreslagit att lagstiftningen skulle lämna parterna frihet att avtala om upplåtelse tidens längd, när det gällde upplåtelse för industri- eller affärsändamål.

Malmö stads drätselkammare har uttalat sig för full avtalsfrihet rörande fristernas längd och *Västerås stads drätselkammare* har ansett att frihet borde föreligga att inom ramen för nu gällande bestämmelser träffa avtal om tomträttstidens längd, när upplåtelsen avsåg annat ändamål än bostadsbebyggelse.

Stadsförbundet har vidare framhållit att det i praktiken ganska sällan komme att inträffa att tomtägarens behov av att disponera marken för annat ändamål exakt sammanfölla med uppsägningsperiodens utgång. Vid sådant förhållande måste det i regel bli ett gemensamt intresse för tomtägare och tomträttshavare att tomträtten finge bestå, till dess behovet av annan markanvändning bleve akut. Enligt promemorian syntes emellertid möjlighet icke föreligga att förlänga tomträtten under dessa väntear. Att marken kunde utarrenderas för kortare tid till den tidigare tomträttshavaren hade denne föga glädje av, eftersom kreditunderlaget bortfallit samtidigt med tomträtten, och samhället kunde regelmässigt icke vara betjänt med att behöva uppträda som hyresvärd med allt vad detta förde med sig beträffande underhållsskyldighet m. m. *Stockholms stads fastighetsnämnd* har anfört liknande synpunkter.

Många remissinstanser ha efterlyst en närmare precisering av de skäl som skola kunna föranleda uppsägning. Sålunda har *stadsförbundet* anfört, att det icke synes klart, huruvida det i promemorian använda uttrycket »annat ändamål» vore ett plantekniskt villkor eller om det finge fattas vidsträcktare. Ett legitimt behov att uppsäga tomträtt kunde föreligga exempelvis för att utan att ändra den planmässiga markanvändningen åstadkomma en anpassning av bebyggelsen efter ändrad stadsplan eller för att upplåta ett redan utnyttjat industriområde åt annan för omgivningen bättre avpassad industri. *Drätselkamrarna i Göteborg* och *Västerås* ha gjort uttalanden av i huvudsak samma innebörd.

Bankföreningen har gjort gällande att en förutsättning för uppsägning måste vara, att det nya ändamålet på något sätt aktualiserats och att markens behövlighet för detta ändamål konstaterats. Vid lagstiftningens utformning borde tillbörligt beaktande ägnas detta från rättssäkerhetens synpunkt långt ifrån oviktiga spörsmål. *Försäkringsbolagens riksförbund* har uttalat att en mindre ändring i fråga om ändamålet med upplåtelsen ej borde kunna föranleda uppsägning. Detta borde klart utsägas i lagtexten eller motiven. *Industriförbundet* har funnit det angeläget att de skäl som skulle kunna föranleda uppsägning noggrant preciserades i lagtexten. Uppsägningsrätt borde medgivas endast då tomtägaren hade ett väsentligt in-

trasse av att få använda marken för annat ändamål. *Stockholms handelskammare* har gjort ett liknande uttalande. *Ålsten-Nockeby trädgårdsstadsförening* har för sin del hävdats att uppsägning ej borde få ske av det skälet, att tomtägaren ville upplåta marken för hyreshus i stället för villor. Möjlighet borde beredas till objektiv prövning huruvida i det särskilda fallet förutsättningarna för uppsägningsrätt föreläge. *Bromma representantförsamling* — som i första hand avstyrkt uppsägningsrätt i fråga om upplåtelse för bostadsändamål — har uttalat att de ändamål, för vilka uppsägning skulle kunna ske, borde starkt begränsas och nära anknytas till expropriationsändamålen. Uppsägning borde under inga förhållanden få begagnas för att utnyttja marken för intensivare bebyggelse för bostadsändamål än den för vilken tomträtten vid upplåtelsen varit avsedd.

HSB har anfört att uppsägningsrätten kunde komma att användas för ovidkommande syften, exempelvis så att tomtägaren genom uppsägning av tomträttsavtal med kooperativt arbetande tomträttshavare inlöste byggnaderna och överförde dem till ett av tomtägaren ägt eller kontrollerat företag att användas för samma ändamål som förut. Det vore därför under alla omständigheter nödvändigt att tomträttshavaren tillförsäkrades optionsrätt, när marken skulle användas för samma ändamål. Med avseende å sådana fall där ny stadsplan föreskrev en betydande ändring av byggnads sätt och exploateringsstäl, ehuru marken såväl före som efter ändringen skulle användas för bostadsändamål, har *fastighetsägareförbundet* gjort gällande att tomträttshavaren borde få tillfälle att, om han så kunde och ville, fullfölja den nya bebyggelseplanen.

Endast i ett yttrande, nämligen det av *Malmö stads drätselkammare* avgivna, har hävdats att tomtägaren borde äga häva avtalet på grund av kontraktsbrott från tomträttshavarens sida. Det syntes kammaren oklart, i vilken utsträckning domstol hade möjlighet att genom vitesföreläggande åstadkomma rättelse. Detsamma gällde frågan i vad mån rättelse i exekutiv ordning vore möjlig. Enligt allmänna rättsgrundsatser kunde i regel ett avtal hävas, om medkontrahten gjorde sig skyldig till kontraktsbrott av väsentlig betydelse. Det syntes icke lämpligt att i detta hänseende ställa en tomträttsupplåtare i särklass. Fall kunde under den långa kontraktstiden — och särskilt om tomträtten gjordes obegränsad till tiden — uppkomma, då det kunde framstå som det riktiga, att avtalet hävdes. Inteckningshavarna borde därvid skyddas genom bestämmelser om lösenkyldighet.

Förslaget att omreglering av avgälden skall kunna ske under tomträttens bestånd och anknytas till vissa tidsperioder, fristående i förhållande till uppsägningsfristerna, har i princip tillstyrkts eller lämnats utan erinran i det stora flertalet av yttrandena. Några av de remissinstan-

ser, som i och för sig icke haft något att erinra mot förslaget, ha emellertid framhållit att en anpassning av avgälden efter ändringar i markvärdet vore förenad med betydande praktiska svårigheter.

HSB har såsom redan nämnts, under åberopande av de nackdelar som enligt förbundets mening vore förenade med avgäldshöjningar, helt avstyrkt de i promemorian framförda förslagen. Förbundet har anfört bl. a. följande.

I princip föranleder ju icke markvärdestegring till att byggnader på mark som stiger i värde bli mera räntabla; snarare tvärtom. Det är först vid ett utnyttjande av marken för ett annat ändamål eller vid ett bättre utnyttjande av marken för samma ändamål, som markvärdestegringen realiserar. Det synes i hög grad stöfande, att tomtägaren, utan att annan användning eller vidare användning förekommit, skulle ha möjlighet att, exempelvis på den grund att ny stadsplan lagts över marken, kräva högre avgäld. Detta i synnerhet som i promemorian föreslås, att tomträtten skall vara från tomträttshavarens sida ouppsägbar och tomträttshavaren således icke skall ha någon möjlighet att frivilligt frånträda avtalet.

Även *fastighetsägareförbundet* har ställt sig kritiskt till förslaget. Förbundet har påpekat att i nu gällande tomträttsavtal avgälden regelmässigt bestämts att utgå med oförändrat belopp under hela upplåtelseiden. Denna ordning hade utgjort en av de grundläggande faktorerna i avtalet, vilken för tomträttshavaren möjliggjort en kalkyl på längre sikt. Den nuvarande ordningen, som grundats på praktiska erfarenheter, måste givas företräde framför promemorieförslaget. Den bostadssociala grundtanke, som låge bakom tomträtten, skulle motverkas av den ökade osäkerhet för såväl tomträttshavare som kreditgivare och hyresgäster, som skulle följa av lönsamhetskalkylens sönderryckande med relativt korta tids mellanrum. Förbundet ville därför uttala att — om avtalen icke bleve tidsbestämda — avgäldshöjning borde kunna komma i fråga först efter ett tidsintervall, som icke understeg 60 år och som lämpligen kunde sammankopplas med den första uppsägningsperioden. Vidare borde tomträttshavaren äga rätt att frånträda avtalet mot erhållande av lösen, om höjningen överstege visst procenttal.

Bromma representantförsamling har ansett det böra föreskrivas att avgälden varje gång icke finge höjas mer än viss procent av den tidigare gällande avgälden.

Förslaget att minimifristen för avgäldsreglering skall utgöra 20 år har tillstyrkts eller lämnats utan erinran i de flesta av ytterandena.

Malmö stads drätselkammare har emellertid ansett att full avtalsfrihet borde råda angående fristens längd. *Västerås stads drätselkammare* har

ifrågasatt avtalsfrihet vid upplåtelse för annat ändamål än bostadsbebyggelse.

En förkortning av fristen har ifrågasatts i två yttranden. Sålunda har *kammarkollegiet* anfört att mot förslaget möjligen kunde anmärkas att under perioder, då ett stabilt penningvärde icke upprätthölls, tidrymden mellan varje omreglering bleve för lång. Med tanke på tomträttshavarnas trygghet ansåge kollegiet dock, att en omreglering icke borde få ske för första gången förrän 20 år förflutit. Däremot skulle möjligen perioderna därefter kunna begränsas till 10 år. *Västerås stads drätselkammare* har ifrågasatt, om icke en tätare avgäldsreglering vore motiverad, förslagsvis vart femtonde år. Fall kunde även inträffa då en extraordinär rätt till avgäldsreglering skulle vara motiverad, t. ex. vid en katastrofal ändring i penningvärdet. Måhända kunde det dock förutsättas, att rättelse i dylikt fall komme att åstadkommas genom lagstiftning.

Å andra sidan har förlängning av minimifristen förordats i några yttranden. *Stadshypotekskassan* har sålunda ifrågasatt, om icke tidsfristerna borde göras betydligt längre än som föreslagits. De på förhand oberäknliga höjningar av avgälden, som kunde komma till stånd, måste innebära ett visst osäkerhetsmoment vid kreditbedömningen, vilket ju kortare fristerna gjordes framträdde desto starkare. En höjning av avgälden spelade måhända icke så stor roll i fråga om hyreshus, där en tomträttshavare borde ha möjlighet att kompensera sig genom hyreshöjningar. Beträffande egna hem kunde däremot en avgäldshöjning ofta nog väsentligt rubba tomträttshavarens förutsättningar att finansiera sina bostadskostnader. *Bostadskreditkassan* har föreslagit att minimitiden bestämmas till 30 år. Som skäl härför har åberopats att ett långfristigt ordnande av sekundärkrediten på rimliga villkor härigenom skulle underlättas. Sekundärlån löpte alltid med amortering. En amorteringsplan på 20 år medförde i allmänhet en så tung belastning, att den näppeligen kunde rymmas inom gängse hyresberäkningar. *Sparbanksinspektionen* har funnit en förlängning av fristen vara motiverad främst med hänsyn till egnahemsägarna. Egnahemsägarens strävan att under sin mest arbetsföra ålder på ett betryggande sätt sörja för sin ålderdoms bostadsproblem torde motverkas i samma mån som möjligheten till avgäldsreglering ökades. Avgäldsregleringen innebure även för kreditgivningen ett osäkerhetsmoment. *Ålsten-Nockeby trädgårdsstadsförening* har uttalat sig för att fristen bestämmas till 30 år.

Beträffande grunderna för avgäldens bestämmande vid omreglering ha *Malmö stads drätselkammare*, *bankföreningen*, *industriförbundet*, *Stockholms* och *Skånes handelskamrar* samt *Ålsten-Nockeby trädgårdsstadsförening* framhållit önskvärdheten av att vissa objektiva normer för avgäldens beräkning fastställdes i lagen.

Kammarkollegiet har för sin del uttalat att det förefölle omöjligt att nå fram till några objektivt fullt hållbara grunder för bedömande av vad som kunde vara skälig avgäldshöjning på grund av markvärdestegring.

Stadsförbundet har erinrat om de svårigheter, som inställde sig, då det gällde att fastställa, om och i vad mån markvärdestegring verkligen inträtt. Förhölle det sig så, att inom ett samhälle eller område all eller praktiskt taget all för bostadsbebyggelse avsedd mark upplättes med tomträtt, måste enligt förbundets mening de vid tiden för avgäldsregleringen av samhället tillämpade avgäldsnormerna för nya upplåtelser få en avgörande betydelse vid bedömandet av, huruvida äldre avgälder borde bibehållas, höjas eller sänkas. *Drättselkamrarna i Göteborg* och *Västerås* samt *Stockholms stads fastighetsnämnd* ha framhållit liknande synpunkter.

Bankföreningen har ansett att värdestegringens beräkning i princip borde anknytas till taxeringsvärdets ändringar. En förutsättning härför vore dock att taxeringsnämnderna tillhölles att frångå den praxis, som vid sidan av författningarna på sina håll utbildats, nämligen att tillämpa annan värderingsgrund än saluvärdet vid taxering av mark, som vore upplåten under tomträtt. Även *Stockholms handelskammare* och *Ålsten-Nockeby trädgårdsstadsförening* ha uttalat sig för att taxeringsvärdet tages till utgångspunkt för avgäldsregleringen.

Beträffande förfarandet vid avgäldsreglering har bl. a. *stadsförbundet* framhållit, att överenskommelse torde bli det normala; prövning av avgäldens storlek genom en utomstående instans skulle sålunda erfordras endast i undantagsfall.

Att prövningen anförtros åt expropriationsdomstol har förordats av *kammarkollegiet*, *bostadsstyrelsen*, *stadsförbundet*, *Stockholms stads fastighetsnämnd*, *drättselkamrarna i Göteborg* och *Västerås*, *fastighetsägareförbundet* och *Bromma representantförsamling*. Som skäl härför har åberopats dels att expropriationsdomstolarna kunde antagas äga speciella förutsättningar för att avgöra dessa frågor, dels att detta förfarande för parterna skulle bli billigare än ett skiljemannaförfarande.

Bankföreningen och *Skånes handelskammare* ha funnit det ofrånkomligt att sådana ärenden i en eller annan form skulle kunna fullföljas till domstol.

Sparbanksföreningen har sagt sig förutsätta att inteckningshavarna även i de fall då frågan hänskötes till särskild prövningsinstans betraktades som parter eller i varje fall finge tillfälle att framföra sina synpunkter och yrkanden.

Rörande kostnaderna för förfarandet i ärende angående höjning av avgäld har *HSB* anfört att det synes orimligt att tomträtthavaren skulle kunna åläggas att svara ens för någon del av dessa kostnader.

Förslaget att tomtägaren skall vara skyldig att, när tomträtten upphör, ersätta tomträttshavaren för värdet av byggnader och andra anläggningar i det skick de då befinna 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.

Beräffande 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 sammanhängde med att kreditanspråken i dessa fall vore av annat slag och tilläte kortare amorteringstider. Förbundet ansåge 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.

Kammarkollegiet har framhållit att byggnader och övriga anläggningar borde värderas som om tomträttshavaren innehade tomten med äganderätt. Byggnadernas och anläggningarnas värde i tomtägarens hand borde sålunda icke tagas till utgångspunkt. Detta värde kunde på grund av stadsplaneändringar vara så lågt som rivningsvärdet.

Rörande lösenskyldighetens omfattning har *industrieförbundet* anfört att en lösenskyldighet, som lämnade åsido industriidkarens för speciell tillverkning avsedda maskiner och annan utrustning, i många fall skulle bli av föga värde. De för driften av en industri anskaffade maskinerna representerade ofta ett större värde än själva byggnaderna. *Skånes handelskammare* har ansett att lösen borde utgå även för anläggningar, som icke omfattades av tillbehörsbegreppet, om de icke kunde användas på annat håll.

Flera remissinstanser ha berört frågan om och i vad mån ersättning skall utgå för förlust, som tillskyndas tomträttshavaren genom att en av honom driven rörelse vid tomträttens upphörande måste nedläggas eller flyttas. *Bank- och fondinspektionen* har anfört att det enligt dess mening bäst skulle överensstämja med riktlinjerna i promemorian, att lösenskyldigheten finge avse jämväl förlust på grund av rörelsens nedläggande. Å andra sidan måste erkännas, att införande av en tvingande lagregel av sådant innehåll sannolikt skulle ingiva tomtägarna stora betänkligheter mot att upplåta industrimark med tomträtt och därmed motverka den utbredning av tomträttsinstitutet, som ur andra synpunkter vore önskvärd. Det syntes icke uteslutet att denna intressekonflikt ej kunde lösas på tillfredsställande sätt, vilket skulle innebära att tomträttsinstitutet endast i vissa fall kunde användas för industriändamål.

Bankföreningen, fastighetsägareförbundet, industrieförbundet samt *Stockholms* och *Skånes handelskamrar* ha understrukt vikten av att ersättning utgår för förluster, som tillskyndas tomträttshavaren genom att han nödgas avbryta eller flytta sin rörelse. *Industrieförbundet* har i anslutning härtill framhållit att en i gång varande industri alltid hade inventarier och utrustning, som ej kunde användas i en nyuppförd anläggning. Förluster kunde vidare uppkomma genom driftsavbrott och flyttningskostnader. För sådana industrier, som krävde specialutbildad arbetskraft, vore det dessutom förenat med stora svårigheter att flytta en fast arbetarstam.

Mot det i promemorian gjorda uttalandet att lösenskyldigheten

kunde begränsas genom ändamålsbestämmelser i avtalet har *Stockholms handelskammare* anmärkt, att ur kreditsynpunkt besvärliga konsekvenser skulle kunna uppstå, om en tomträttshavare i strid med en restriktiv ändamålsbestämmelse utvidgat sin verksamhet och lagt denna som bas för ökade krediter.

Bostadsstyrelsen har framhållit att onödiga kostnader, som efter skedd uppsägning nedlagts å byggnad, icke borde beaktas vid lösenbeloppets fastställande.

Vad angår förfarandet för lösenbeloppets fastställande ha *kammarkollegiet*, *bostadsstyrelsen*, *stadsförbundet*, *Stockholms stads fastighetsnämnd*, *drätselkamrarna i Göteborg* och *Västerås*, *fastighetsägareförbundet* och *Bromma representantförsamling* förordat; att ersättningen, om överenskommelse ej träffas, bestämmes av expropriationsdomstol.

Bank- och fondinspektionen har däremot ansett skiljemannaförfarande vara att föredraga, enär dels härvid mera differentierade möjligheter till anlitande av erforderlig sakkunskap torde föreligga, dels kostnaderna för förfarandet sannolikt skulle bli lägre än vid expropriationsdomstol. Rätt borde emellertid föreligga att hos domstol fullfölja talan mot skiljenämnds beslut.

Sparbanksinspektionen har uttalat sig för ett stadgande av samma innehåll som 32 § andra stycket expropriationslagen.

Kammarkollegiet har förordat att kostnaderna för förfarandet alltid skulle stanna å tomtägaren, möjligen med det undantaget att tomträttshavaren kunde åläggas betalningsskyldighet, om expropriationsdomstolen funne uppenbart, att det av tomtägaren erbjudna lösenbeloppet varit tillräckligt.

Åtskilliga remissinstanser ha 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 angåves 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 så-

dan borde icke lösas genom att tomträthen 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 tomträthen essentiella. *Stockholms* och *Skånes handelskamrar* ha uttalat sig i samma riktning. Även *försäkringsbolagens riksförbund* har tagit avstånd från de för tomträtsinstitutet 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. *Ålsten-Nockeby trädgårdsstadsförening* har uttalat att begränsningar i tomträthen med bostadspolitiskt syfte icke borde få förekomma.

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

Förslaget att utsträcka tomträthens användningsområde har i flertalet yttranden icke alls berörts. Bland dem som uttalat sig i frågan äro meningarna delade. På en punkt synes emellertid enighet råda, nämligen att tomträtt bör kunna begagnas även beträffande annan i stadsplan ingående mark än tomt. *Drätselkamrarna i Göteborg* och *Västerås* ha framhållit att verkligt behov visat sig föreligga att kunna upplåta tomträtt inom vissa specialområden, t. ex. hamnområden.

Att tomträtt skall kunna användas beträffande alla slag av mark har oreserverat tillstyrkts av *domänstyrelsen*, *bostadsstyrelsen*, *bank- och fondinspektionen* samt *drätselkamrarna i Norrköping* och *Västerås*.

Stadsförbundet har varit mera tveksamt men har stannat för att tillstyrka förslaget. Förbundet har anfört att mot upplåtelse av icke tomtindelad mark under tomträtt talade, att full visshet om markens framtida användning enligt fastställd plan i allmänhet icke föreläge vid upplåtelsen. Oftare än eljest kunde det därför befaras, att samhället komme att bli tvunget att uppsäga tomträthen. Införande av möjlighet att upplåta mark med tomträtt för glesbebyggelse kunde vidare innebära en frestelse för samhället att icke i tid sörja för upprättandet av erforderlig stadsplan. För den föreslagna utsträckningen av tomträtsinstitutets tillämpningsområde talade emellertid ett starkt skäl, nämligen att tomträtsinstitutet, så länge frågan om indragning av markvärdestegringen icke på annan väg lösts, utgjorde det enda medlet att åt samhället bevara markvärdestegringen; över huvud taget torde det vara tveklaktigt, om någon annan lösning av detta

problem kunde vinnas. Under sådana omständigheter kunde det knappast vara riktigt att göra institutets användning beroende av om marken hunnit tomtindelas. *Göteborgs stads drätselkammare* har förklarat sig icke vilja motsätta sig förslaget men ansett sig böra fästa uppmärksamheten på den fara, som låge i att en kommun bunde mark genom tomträtsupplåtelser utan att ha genomfört den planutredning, som borde föregå sådan upplåtelse. *Stockholms stads fastighetsnämnd* har sagt sig hysa vissa betänkligheter mot förslaget, när genom detsamma den stadga och fasthet som tomträten i praktiken vunnit kunde komma att äventyras. Nämnden ansåge visserligen att tomträten borde kunna användas överallt där det vore fråga om ordnad bebyggelse men ville förorda en viss gränsdragning mellan tomträten och lägenhetsarrendet.

Kammarkollegiet har motsatt sig att mark utanför stads- eller byggnadsplan skall kunna upplåtas med tomträtt. Enligt kollegiets mening borde kommunerna icke uppmuntras att vidtaga så långfristig disposition av mark, som en tomträtsupplåtelse innebure, innan planläggning ägt rum. Inom ifrågavarande områden torde fastighetsbildning icke tillåtas utan planläggning annat än i undantagsfall. Tomträtsinstitutets användning utanför planlagda områden skulle därför bli mycket begränsad och några bärande skäl för en så vidsträckt tillämpning hade ej anförts.

Fastighetsägareförbundet har uttalat att upplåtelser av tomträtt för glesbebyggelse ofta skulle bli kortvariga, vilket icke stode i samklang med förslagets grundprincip. Det syntes ej heller orimligt förutsätta att bebyggelseplaneringen nått den fasthet, som kännetecknades av tomtindelning, för att upplåtelse av tomträtt skulle få ske. Något skäl att utsträcka tomt-rättens objekt syntes därför knappast föreligga.

Malmö stads drätselkammare har ansett att frågan borde bli föremål för ytterligare överväganden.

Förslaget om införande av inskrivnings skyldighet har icke mött någon invändning. I flera yttranden har framhållits att denna reform vore synnerligen välbehövlig.

Slutligen må nämnas att *Göteborgs stads drätselkammare* och *fastighetsägareförbundet* ifrågasatt, huruvida icke institutet borde erhålla ett annat namn, om tillämpningsområdet utsträcktes på sätt i promemorian föreslagits, under det att *kammarkollegiet* uttalat att institutet, även om det skulle kunna avse annat än tomt, fortfarande utan olägenhet torde kunna benämnas tomträtt.

Allmän motivering till förslaget

Vid tomträttsinstitutets införande utgick lagstiftaren från att tomträten i första hand skulle komma att användas som en övergångsform.¹ Man tänkte sig närmast, att mark i en stads ytterområden skulle upplåtas under tomträtt för egnahemsbebyggelse och att staden sedermera, när dess utveckling medfört behov att utnyttja marken för en mera intensiv bebyggelse, skulle sälja marken och därigenom komma i åtnjutande av inträdd markvärdestegring. I stället kunde då nya, från stadens centrum mera avlägsna områden upplåtas under tomträtt.

Dessa förutsättningar ha emellertid under utvecklingens gång kommit att väsentligt förskjutats. Av den i det föregående lämnade redogörelsen framgår, att tomträtt efter hand kommit att användas för alla slag av bebyggelse. Flera städer ha beslutat att över huvud icke vidare sälja mark. Allmänt räknar man med att de allra flesta tomträttsupplåtelseerna komma att förlängas vid upplåtelse tidens utgång. Markvärdestegringen förutsättes skola komma upplåtaren till godo icke genom försäljning av marken utan genom att han för den nya upplåtelse tiden betingar sig den höjning av avgälden som föranledes av inträdd värdestegring å marken. Under dessa förhållanden är det — såsom första lagutskottet framhållit i det utlåtande som ligger till grund för riksdagens framställning om revision av tomträttslagstiftningen — icke överraskande att sådana luckor och bristfälligheter i lagstiftningen kommit att visa sig, att en revision av lagstiftningen är behöflig.

Under den tid som tomträttsinstitutet bestått synes — även inom tomträttsupplåtarnas krets — den meningen ha blivit alltmera förhärskande, att tomträten bör, såvitt det kan ske utan åsidosättande av de allmänna intressen som vid dessa upplåtelse kräva beaktande, tillgodose i stort sett samma funktion som tillkommer äganderätten. Tomträten uppfattas ej längre som en övergångsform till en kommande äganderätt utan som en slutgiltig reglering av de frågor, som inställa sig vid enskild bebyggelse av mark i allmän ägo. Som mål för en revision av lagstiftningen på detta område bör alltså uppställas, att tomträttsshavarens ställning såvitt möjligt rättsligt tryggas samtidigt som tomträttsupplåtarens intressen tillvaratagas, särskilt därutinnan att han kan tillgodogöra sig inträdd markvärdestegring och vid behov förfoga över den upplåtne marken för annat allmännyttigt ändamål. Denna problemställning innefattar såsom framgår av den av beredningen utarbetade promemorian i många fall en avvägning mellan i viss mån motstående intressen.

¹ Förslaget till jordabalk, 1905 s. 257—258.

I promemorian föreslogs, att den nuvarande utformningen av tomträten som en för viss tid upplåten rätt skulle frångås och tomträten i stället konstrueras som en till tiden obegränsad, från tomträttshavarens sida uppsägbar rätt med förbehåll för markägaren att, då behov därav förelåge, efter utgången av vissa tidsfrister kunna uppsäga tomträten till upphörande. Den föreslagna konstruktionen byggde på den förutsättningen, att markägaren finge möjlighet att under tomträttens bestånd komma i åtnjutande av inträdd värdestegring å marken. Detta skulle enligt promemorian ske genom att tomträtsavgälden vid utgången av vissa i förhållande till uppsägningsfristerna fristående perioder skulle kunna omregleras med hänsyn till ändringar i markvärdet. Det stora flertalet av de myndigheter och organisationer som yttrat sig över promemorian har ansett den föreslagna konstruktionen av tomträten innebära beaktansvärda fördelar framför den nuvarande och beredningens rådgivande nämnd har enhälligt anslutit sig till de i promemorian uppdragna riktlinjerna. I några yttranden har emellertid förslaget huvudgrunder kritiserats. Beredningen kommer i det följande att närmare ingå på de framställda anmärkningarna men vill redan nu förutskicka att den icke funnit anledning att frånga den principiella uppbyggnad av tomträtsinstitutet som föreslogs i promemorian.

Några remissinstanser ha — under hänvisning till att enligt den historiska erfarenheten ständiga besittningsrätter visat en stark tendens att övergå till äganderätt — uttalat betänkligheter mot förslaget att tomträten icke skulle vara tidsbegränsad. Enligt beredningens mening kan denna invändning icke tillmätas större betydelse. Utvecklingen i fråga om de äldre besittningsrätterna torde i hög grad ha påverkats av numera för länge sedan övergivna rättsåskådningar, särskilt teorien om den delade äganderätten. De föreslagna bestämmelserna om möjlighet att periodiskt omreglera avgälden och att under vissa förutsättningar uppsäga tomträten synas vara ägnade att motverka ett upprepande av den tidigare utvecklingen. Risken för att tomträten sammanblandas med äganderätt minskas även därigenom att tomträtt i motsats till vissa äldre besittningsrätter icke kan lagfaras utan i stället skall inskrivas i en särskild tomträtsbok.

Som redan nämnts är det en ovillkorlig förutsättning för att tomträten skall kunna konstrueras såsom en på obegränsad tid upplåten rättighet att möjlighet beredes markägaren att under tomträttens bestånd tillgodogöra sig markvärdestegringen. Två organisationer, som företråda tomträttshavarintressen, ha emellertid uttryckt farhågor för att omreglering av avgälden under tomträttens bestånd skulle medföra osäkerhet för såväl tomträttshavarna som kreditgivarna. Den ena av dessa organisationer har

av detta skäl ställt sig avvisande till förslaget i dess helhet. Sistnämnda organisation har bl. a. ansett det stötande att fastighetsägaren, utan att användningen av marken ändrats, skulle äga kräva högre avgäld, exempelvis på grund av att ny stadsplan lagts över marken. Beredningen vill med anledning härav till en början framhålla, att vid utformningen av bestämmelserna om avgäldsreglering tillbörlig hänsyn givetvis måste tagas till tomträttshavarnas och kreditgivarnas intresse av ekonomisk trygghet. Sålunda bör möjligheten att omreglera avgälden i viss mån begränsas genom tvingande lagregler och förfarandet vid avgäldsreglering ordnas så, att största möjliga rättssäkerhet uppnås. I detta sammanhang må särskilt framhållas att omreglering av avgälden är strängt begränsad till det vid tiden för regleringen gällande markvärdet samt att vid uppskattningen av detta värde hänsyn skall tagas till den för tomträttshavaren tillåtna användningen av marken. Beredningen förutsätter vidare att bestämmelserna härom göras tvingande, i den mån det erfordras för att skydda in-teckningshavares och andra rättsägares intresse. Vad angår den ovan be-rörda frågan om höjning av avgälden på grund av att ny stadsplan med ökad byggnadsrätt fastställts är att beakta att enligt förslaget de vid upp-låtelsen gällande stadsplanebestämmelserna i regel skola ingå i upplåtelsen. En stadsplaneändring får då icke läggas till grund för ett yrkande om av-gäldshöjning utan att tomträttshavaren gått med på att anpassa tomt-rättsavtalet efter den nya stadsplanen.

Mot förslaget att tomträtten göres ouppsägbar från tomträttshavarens sida ha några remissinstanser invänt, att avgäldshöjning under vissa omständigheter borde berättiga tomträttshavaren att frånträda tomt-rätten mot erhållande av lösen för byggnader och andra anläggningar. Beredningen kan icke dela denna uppfattning. Enligt förslaget skall i de fall då överenskommelse ej kan träffas frågan om avgäldsreglering prövas av domstol efter vissa i lagen angivna grunder. Detta förhållande måste anses utgöra tillräcklig garanti mot oskäligen höjningar av avgälden. Med hänsyn härtill synes uppenbart att den omständigheten att tomträtts-havaren icke vill eller saknar förmåga att underkasta sig höjningen icke kan utgöra tillräcklig grund för att ålägga markägaren en betungande lösenskyldighet.

I ett yttrande har ifrågasatts att tomträttshavaren skulle få rätt att frånträda avtalet på grund av att fastigheten försämrats genom stads-planeändring. Frågan i vad mån stadsplaneändring bör medföra lösen-skyldighet för samhället är icke något för tomträtten specifikt problem. Samma spørsmål föreligger nämligen beträffande mark i enskild ägo. An-ledning torde saknas att i detta hänseende behandla en tomträttshavare annorlunda än en ägare. Enligt byggnadslagen är stadsplanesamhälles

skyldighet att lösa mark begränsad till vissa fall. Byggnadslagens regler om lösenskyldighet måste anses vara tillämpliga även å tomträtt. I ett hänseende synes emellertid för närvarande en tomträttshavare i stadsplaneärenden intaga en sämre ställning än en markägare. Enligt rättspraxis betraktas han nämligen icke som sakägare i ärende rörande fastställande av stadsplan. Beredningen anser emellertid att tomträttshavare genom ändring i byggnadsstadgan bör beredas samma möjlighet som markägare att bevaka sina intressen i sådana ärenden. I detta sammanhang bör framhållas att beredningen, även om enligt dess mening den omständigheten att tomträttens värde minskats genom stadsplaneändring icke bör medföra rätt för tomträttshavaren att uppsäga tomträten, dock tillägger sådan värdeminskning betydelse för frågan om avgäldens storlek. Sålunda skall enligt förslaget tomträttshavaren, om tomträttens värde avsevärt minskats till följd av nya eller ändrade byggnadsbestämmelser, äga påkalla därav föranledd jämkning i avgäldens belopp.

Principen att fastighetens ägare under vissa förutsättningar skall kunna uppsäga tomträten har utan närmare diskussion godtagits i nästan alla yttrandena. Någon enstaka remissinstans har emellertid ifrågasatt, att tomträten skulle göras ouppsägbar även från fastighetsägarens sida och följaktligen kunna bringas att upphöra endast genom expropriation. Beredningen vill med anledning härav erinra om att det allmänt uppfattas som ett av huvudsyftena med tomträttsinstitutet att samhället skall kunna återtaga marken utan att anlita expropriation eller därmed jämförligt tvångsförvärv. Om tomträten vore ouppsägbar, skulle med all sannolikhet markvärdet komma att till större eller mindre del tillgodoräknas tomträttshavaren, något som icke skulle överensstämma med tomträttsinstitutets ändamål. Vissa begränsningar i fastighetsägarens uppsägningsrätt påkallas emellertid av hänsyn till den enskildes intresse.

För tomträttens praktiska användbarhet är det sålunda enligt erfarenhetens vittnesbörd i allmänhet av stor vikt, att tomträttshavarens besittningsrätt till marken är tryggad under en avsevärd tidrymd. Uppsägning bör därför icke få ske, förrän viss minsta tid förflutit från upplåtelsen. Det kan emellertid ej heller tillåtas, att tomträten efter utgången av denna tid skulle kunna uppsägas när som helst. Tomträttshavarens ställning skulle i så fall bli alltför osäker, vilket skulle innebära betydande olägenheter, bl. a. i kredithänseende. Beredningen har därför kommit till den uppfattningen, att tomträten genom uppsägning bör kunna bringas att upphöra endast vid utgången av vissa på förhand bestämda perioder och att tvingande lagregler böra meddelas om minimilängden av dessa perioder. Anledning synes däremot icke föreligga att begränsa möjligheten att avtala om att perioderna skola vara längre än de i lagen angivna.

I promemorian föreslogs att minimitiden skulle utgöra 40 år för den första perioden och 20 år för envar av de följande perioderna. Av vad som anförts under remissbehandlingen har beredningen emellertid blivit övertygad om lämpligheten av att perioderna å ena sidan förlängas beträffande upplåtelser för bostadsändamål och å andra sidan förkortas för övriga upplåtelser. Beredningen har stannat för den huvudregeln att, om ej längre tid avtalas, den första perioden skall utgöra 60 år och de följande 40 år. När upplåtelsen väsentligen avser annat ändamål än bostadsbebyggelse skola kontrahenterna emellertid kunna överenskomma om kortare perioder, dock minst 20 år.

Såsom framhållits i några remissyttranden kan det antagas, att fastighetsägarens behov att taga marken i anspråk för annat ändamål icke alltid kommer att sammanfalla med en uppsägningsperiods utgång. Planerna på omdisposition kunna exempelvis beröra många tomträtter, för vilka uppsägningsperioderna utgå vid olika tidpunkter. Enligt beredningens mening kan det icke ifrågakomma att medgiva någondera av kontrahenterna en ensidig rätt att i en dylik situation förlänga tomträtten på kortare tid än en uppsägningsperiod. Däremot synes anledning icke föreligga att förbjuda kontrahenterna att träffa överenskommelse om korttidsförlängning. Beredningens förslag har därför utformats på sådant sätt, att det icke hindrar tillkomsten av dylika överenskommelser.

Åtskilliga remissinstanser ha ingått på frågan vilka skäl som böra berättiga till uppsägning. I samband därmed har i flera yttranden understrukits angelägenheten av att möjlighet öppnas till objektiv prövning, huruvida i ett visst fall skäl för uppsägning föreligga. Risker för att tomt-rättsupplåtarna, om de finge rätt att uppsäga tomträtt av vilket skäl som helst, skulle komma att använda uppsägningsrätten för ovidkommande syften synes visserligen vara ringa, men den kan icke helt uteslutas. Om förutsättningarna för uppsägning närmare reglerades i lag, skulle detta otvivelaktigt bidra till att stärka förtroendet för tomträtten. Beredningen har därför sökt tillmötesgå de i yttrandena uttalade önskemålen. Med beredningens uppfattning om tomträttens ändamål överensstämmer, att fastighetsägarens intresse i allmänhet bör tillmätas utslagsgivande betydelse. Det kan emellertid icke anses rimligt att tomträtthavaren skall behöva vika, så snart det ur allmän synpunkt föreligger ett intresse av att disponera över marken, hur obetydligt detta än må vara. Beredningen har av skäl som närmare utvecklas i specialmotiveringen stannat för den regeln, att uppsägning får ske endast om det är av vikt för ägaren att förfoga över fastigheten för ändamål, som enligt lag må tillgodoses genom expropriation eller annat tvångsförvärv eller som eljest från allmän synpunkt är av väsentlig betydelse. I vissa yttranden har gjorts gällande att

den i praxis nu tillämpade optionsrätten borde bibehållas. Förutsättningen för denna optionsrätt är att marken även i fortsättningen skall upplåtas under tomträtt. Då enligt förslaget den omständigheten att fastighetsägaren vill utbyta en tomträttsHAVARE mot annan aldrig kan berättiga till uppsägning av tomträTten, föreligger tydligen icke längre något behov av optionsrätt.

I anslutning till den föreslagna regleringen av fastighetsägarens uppsägningsrätt uppkommer spörsmålet, i vilken ordning tvister om uppsägning böra behandlas. Med hänsyn till att de frågor, som därvid skola bedömas, äro närbesläktade med de frågor, som uppkomma i ärenden rörande tillstånd till expropriation, kan det synas ligga nära till hands att anförtro prövningen åt administrativ myndighet. Å andra sidan är det en allmän princip att tvister i kontraktsförhållanden prövas av domstol även när den ena av kontrahenterna är ett offentligt rättssubjekt. I förevarande fall synas också praktiska skäl tala för att domstolsprövning är att föredraga framför en administrativ prövning. Ett domstolsförfarande erbjuder sålunda betydligt bättre möjlighet att utreda alla de omständigheter, som kunna vara av betydelse för avgörandet av dylika tvister. Härigenom skulle tomträttsHAVAREN också komma i åtnjutande av det rättsskydd, som är förenat med en domstolsprövning. Enligt beredningens mening torde expropriationsdomstolarna vara särskilt lämpade att behandla mål av denna art. Beredningen föreslår därför att prövningen i första instans anförtros åt expropriationsdomstolen.

I promemorian uttalades den uppfattningen att kontraktsbrott från tomträttsHAVARENS sida icke i något fall borde medföra rätt för fastighetsägaren att häva en tomträttsupplåtelse. Denna ståndpunkt har föranlett gensaga endast från Malmö stads drätselkammare, som gjort gällande att hävningsmöjligheten icke borde helt stängas. Till en början må framhållas att promemorieförslaget på denna punkt överensstämmer med önskemål, som framförts av svenska stadsförbundet och Stockholms stadsfullmäktige. Enligt beredningens mening bör hävande av tomträttsupplåtelse på grund av kontraktsbrott icke tillåtas vare sig kontraktsbrottet hänför sig till tomträttsHAVAREN eller till fastighetsägaren. Skulle hävningsrätt medgivas, måste den uppenbarligen förbindas med särskilda garantier till skydd för inteckningsHAVARE och andra rättsägare i tomträTten. För fastighetsägaren skulle hävningsrätten därigenom väsentligen förlora sin betydelse, helst som det skulle vara svårt att hindra att en till förmån för inteckningsHAVARE stadgad ersättningsskyldighet för fastighetsägaren utnyttjades jämväl av tomträttsHAVAREN genom att denne intecknade tomträTten till fulla värdet och därefter lämnade inteckningarna till en bulvan. Även en med lösenskyldighet till förmån för inteckningsHAVARE förenad

hävningens möjlighet skulle för övrigt vara skadlig för tomträttskrediten, i det att inteckningshavarna därigenom komme att riskera att behöva taga betalning i förtid. Beredningens uppfattning att hävningsrätt över huvud icke bör medgivnas har biträts såväl av den rådgivande nämnden som av städernas representanter. Den genom kontraktsbrott förfördelade kontrahentens intressen ha enligt förslaget tillgodosetts på annat sätt. Vad avgälden beträffar kan denna, som är förenad med förmånsrätt framför intecknad gäld, uttagas ur tomträten i exekutiv ordning. I övrigt föreslås ett stadgande enligt vilket det skall åligga kontrahent, som överskridit sin rätt eller åsidosatt sin skyldighet på grund av upplåtelsen, att återställa vad som rubbats eller fullgöra vad som eftersatts samt ersätta skadan.

Rörande tomträttsavgäldens anpassning efter markvärdets förändringar uttalade beredningen i promemorian, att omreglering av avgälden måste ske genom prövning i varje särskilt fall. Det stora flertalet av remissinstanserna har anslutit sig till denna uppfattning. I ett par yttranden synes emellertid ha ifrågasatts, att omregleringen i stället skulle automatiskt anknytas till ändringar i fråga om markens taxeringsvärde. Vid omprövning av tomträttsavgäld kan naturligtvis taxeringsvärdet å marken i viss mån tjäna till ledning. Även om man i praxis skulle frångå den nu på sina håll tillämpade metoden att bestämma taxeringsvärdet med hänsyn till avgäldens storlek, måste det emellertid enligt beredningens mening vara uteslutet att tillmäta taxeringsvärdet avgörande betydelse för frågan om avgäldsreglering. Taxeringen av mark sker nämligen i stor utsträckning från allmänna ekonomiska utgångspunkter. Vid bestämmande av tomträttsavgäld måste däremot stor vikt tillerkännas de föreskrifter som i varje särskilt fall gälla i fråga om tomträten, omständigheter som endast i ett domstolsförfarande kunna uttömmande behandlas och utredas.

Vid ett system där frågor om avgäldsreglering skola avgöras genom prövning i varje särskilt fall blir det av praktiska skäl nödvändigt att i viss mån begränsa möjligheten att påkalla sådan prövning. I promemorian föreslogs därför att omregleringen skulle knytas till vissa tidsperioder och att i lagen skulle fastställas viss minimitid för dessa perioder. Hur lång tid som lämpligen bör väljas är en avvägningsfråga, som kan vara föremål för olika meningar. I promemorian föreslogs, att minimilängden skulle bestämmas till 20 år för såväl den första perioden som varje följande period. De flesta remissinstanserna ha liksom beredningens rådgivande nämnd ansett förslaget vara väl avvägt. I något yttrande har förkortning av tiden ifrågasatts. Enligt beredningens mening kan det snarare komma under överbägande att såsom föreslagits i vissa yttranden förlänga perioderna. De skäl som åberopats för förlängning synas emellertid icke väga särskilt tungt i förhållande till upplåtarens intresse att kunna tillgodogöra

sig inträdd markvärdstegring. Sålunda torde avgäldshöjningar knappast kunna inverka på tomträttens kreditvärde i sådan grad, att det såsom någon remissinstans gjort gällande kan vara nödvändigt kräva att sekundärlån mot säkerhet av tomträttsinteckning slutamorteras före tidpunkten för den första avgäldsregleringen.

Från huvudregeln att perioden skall utgöra minst 20 år har emellertid i förslaget gjorts ett undantag. Under beredningens överläggningar med representanter för städerna framhölls, att det vid tiden för upplåtelse av tomträtt för affärsbebyggelse ofta rådde ovisshet angående den upplåtna markens lämplighet för det i upplåtelsen angivna ändamålet. För såväl fastighetsägarna som tomträttshavarna vore det därför önskvärt att en omprövning av avgälden kunde ske efter relativt kort tid. Enligt beredningens mening förtjänar denna synpunkt beaktande. Beredningen föreslår därför, att det, när upplåtelsen väsentligen avser annat ändamål än bostadsbebyggelse, skall vara tillåtet att överenskomma om kortare perioder än 20 år, dock minst 10 år.

Såsom antydde i promemorian bör omreglering av avgälden kunna ske genom överenskommelse mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren, i den mån icke andra rättsägares intressen därigenom skulle trädas för nära. Spörsmålet hur skyddet för rättsägare i tomträtten lämpligen bör utformas icke blott i fråga om avtal rörande ändring av avgälden utan även i fråga om andra överenskommelser mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren angående ändring i upplåtelsevillkoren kommer att närmare behandlas i specialmotiveringen.

I promemorian togs icke ställning till frågan åt vilken instans omprövningen bör anförtros i de fall då avgäldsreglering icke kan genomföras överenskommelsevägen. Flertalet av de remissinstanser, som yttrat sig om detta spörsmål, har föreslagit att prövningen skall ankomma på expropriationsdomstol. En värdering av marken utgör det viktigaste ledet i avgäldsregleringen. Expropriationsdomstolarna ha utrustats med speciell sakkunskap rörande markvärdering och torde på grund därav vara särskilt lämpade att handlägga frågor om avgäldsreglering. Beredningen ansluter sig därför till förslaget att prövningen anförtros åt expropriationsdomstolarna.

I flera remissyttranden har framhållits önskvärdheten av att de grunder efter vilka omreglering av avgälden skall ske närmare angivas i lagen. Med principen att avtalsfrihet råder rörande avgäldens ursprungliga belopp skulle bäst överensstämja, att vid omprövning av avgälden icke finge ske annan rubbning i den avtalade avgälden än den som vore motiverad av att markvärdet ändrats. Detta skulle bland annat innebära, att till grund för den höjning eller sänkning av avgälden, som skulle inträda vid utgången av den första perioden, skulle läggas skillnaden mellan markens

värde vid upplåtelsen och värdet vid omprövningen. Till den del avgälden belöpte på det ursprungliga markvärdet skulle den komma att kvarstå oförändrad, även om den från början skulle ha satts högre eller lägre än normalt. Emellertid skulle en sådan ordning säkerligen komma att visa sig vara förenad med betydande praktiska olägenheter. Sålunda skulle det uppenbarligen ofta vara svårt att vid omprövningen göra en någorlunda tillförlitlig uppskattning av markens värde vid en tidpunkt åtskilliga år tillbaka i tiden. Om upplåtaren i syfte att befrämja tillkomsten av ett visst företag upplåte mark mot särskilt låg avgäld, skulle denna subvention komma att utgå under tomträttens hela bestånd. Vidare synes det knappast rimligt att en felkalkylering i fråga om markvärdet vid upplåtelsen skall få konsekvenser för all framtid. Med hänsyn härtill har beredningen efter samråd med städernas representanter i stället stannat för den lösningen att vid omreglering avgäldens belopp för nästa period skall fastställas på grundval av markvärdet vid tiden för omprövningen. Tomträttshavarens rätt att förfoga över marken kan i större eller mindre grad vara inskränkt genom föreskrifter om ändamålet med upplåtelsen och andra till tomträttsavtalet knutna bestämmelser om fastighetens användning och bebyggelse. Vid fastställande av det markvärde, som skall ligga till grund för avgäldsregleringen, måste såsom tidigare erinrats hänsyn tagas till dylika inskränkningar. Att i vidare mån än nu sagts i lag binda uppskattningen av markvärdet vid särskilda regler synes icke lämpligt. Det får därför liksom i vissa andra liknande fall överlämnas åt rättspraxis att uppdraga de riktlinjer, som böra tillämpas vid värderingen.

Ett synnerligen betydelsefullt spørsmål är frågan i vad mån tomträttens upphörande på grund av uppsägning bör medföra ersättningskyldighet för fastighetsägaren. I promemorian föreslogs av där angivna skäl, att i lag skulle stadgas skyldighet för fastighetsägaren att ersätta tomträttshavaren för värdet av byggnader och andra anläggningar å fastigheten i det skick dessa befunne sig vid tiden för tomträttens upphörande. Enligt förslaget skulle sålunda all inträdd värdestegring å byggnaderna vara förbehållen tomträttshavaren såsom dessas ägare. Mot denna ståndpunkt har någon allmän erinran icke framställts. I ett yttrande har emellertid gjorts gällande, att all annan värdestegring än den som motsvarade penningvärdets fall vore att hänföra till marken och sålunda icke borde tillkomma tomträttshavaren. Denna uppfattning kan enligt beredningens mening icke godtagas. Det ligger i öppen dag att den värdestegring, som inträder vid en av bostadsbrist föranledd höjning av hyresnivån, är att hänföra till byggnaderna och icke till marken. Detsamma gäller också värdestegring å äldre byggnader till följd av att byggnadskostnaderna stigit, även om värdestegringen skulle vara större än som motsvarar »penningvärdets fall».

Beredningen vill emellertid icke bestrida att vid värdering av bebyggd mark åtskilliga tveksamma spørsmål kunna uppkomma rörande fördelningen av värdet på byggnad och mark. Det torde vara nödvändigt att överlämna lösningen av dessa frågor åt rättstillämpningen.

I åtskilliga yttranden har föreslagits att fastighetsägarens ersättningskyldighet skall begränsas till inlösen av byggnader och andra anläggningar utan omfatta även indirekt skada till följd av att tomträtten från- går tomträttshavaren, såsom flyttningskostnader och förlust genom att rörelse måste avbrytas eller nedläggas. Enligt beredningens mening ut- gör det förhållandet att fastighetsägaren begagnat sig av en honom i lagen tillerkänd uppsägningsrätt icke grund för en sådan utvidgad ersättnings- skyldighet. Det må dessutom framhållas att om en dylik mera vidsträckt ersättningskyldighet, vars omfattning svårigen kunde beräknas på för- hand, stadgades detta säkerligen i många fall komme att hos kommunerna väcka betänkligheter mot att upplåta mark under tomträtt. Att å andra sidan tomträttsupplåtelser utan skyldighet att ersätta indirekt skada av tomträttens upphörande anses tillräckligt begärliga framgår av det för- hållandet, att det hittills ej torde ha förekommit att en tomträttsupplåtare åtagit sig att ersätta sådan skada. Beredningen har därför stannat för att icke föreslå någon utsträckning av ersättningskyldigheten utöver inlösen av byggnader och andra anläggningar, som utgöra tillbehör till tomträtten.

Såvitt angår upplåtelse för bostadsbebyggelse synes enighet råda därom, att bestämmelserna om fastighetsägarens lösenkyldighet böra vara tving- ande. 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.

De remissinstanser som uttalat sig i frågan åt vilket organ det bör upp- dragas att fastställa löseskillingen ha nästan alla föreslagit expropriations- domstolen. Beredningen biträder detta förslag.

Av den i det föregående lämnade redogörelsen för de avtalsvillkor som för närvarande tillämpas vid tomträttsupplåtelser 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 tomträttsupplåtelser. 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 tomträttshavarens rätt att överlåta eller inteckna tomträtten eller att upplåta nyttjanderätt i denna. Särskilt med hänsyn till tomträttskrediten är det — såsom framgår av bostadsstyrelsens och sparbanksinspektionens yttranden — betänkligt att exempelvis på så väsentliga punkter som i fråga om tomträttens 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 behöflig, 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 tomträttshavarens 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.

Övriga i remissyttrandena berörda frågor synas lämpligen kunna behandlas i specialmotiveringen till förslaget.

Lagstiftningen om tomträtt måste i viss utsträckning utformas under hänsynstagande till de regler som gälla i fråga om äganderätt till fast egendom. Även på sådana punkter där beredningen i förslaget till ny jorda-

balk ämnar införa ändrade bestämmelser rörande äganderätt har beredningen därför byggt på gällande rätt. Den föreslagna reformen av tomt-rättsinstitutet måste till följd härav i vissa hänseenden göras till föremål för översyn i samband med framläggande av förslag till ny jordabalk. Detta gäller bl. a. bestämmelserna om formen för upplåtelse och överlåtelse av tomträtt samt de inskrivningsrättsliga reglerna.

De av beredningen utarbetade nya bestämmelserna om tomträtt ha utformats som ett förslag till ny lydelse av hela 4 kap. nyttjanderättslagen. I sin gällande lydelse innehåller detta även föreskrifter om vattenfallsrätt. Detta institut har hittills använts endast i några få fall. Beredningen har icke funnit anledning att i förevarande sammanhang ingå på frågan huruvida huvudgrunderna för gällande lagstiftning om vattenfallsrätt äro i behov av revision. I förslaget ha därför de nu gällande bestämmelserna med några mindre jämkningar intagits som ett nytt 5 kap. Även beträffande den inskrivningsrättsliga regleringen av tomträtts- och vattenfallsrätts-instituten har beredningen upprättat förslag till ändrad lagstiftning. Följd-ändringar föreslås därjämte i åtskilliga andra lagar.

Speciell motivering

Förslaget till lag angående ändring i lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom

1 KAP.

1 §.

I andra styckets första punkt har »dock»-satsen uteslutits. I stället har till paragrafen fogats ett nytt stycke.

Ändringarna äro en följd av att enligt förslaget tomträtt skall upplåtas icke såsom hittills på viss tid utan på obestämd tid samt att den nuvarande begränsningen av tomträttsinstitutets tillämpningsområde till tomtindelad mark slopats; se motiven till 4 kap. 1 §.

Att vattenfallsrätt icke nämnes i förevarande paragraf beror på att sådan rätt kan upplåtas endast av kronan och att enligt 8 § bestämmelserna i 1 § angående längsta tid för beståndet av nyttjanderätt icke äga tillämpning å upplåtelse som sker från kronan.

4 KAP.

Om tomträtt

1 §.

I denna paragraf ha angivits några av de väsentliga kännetecken, som utmärka tomträtten i den utformning institutet erhållit i förslaget. Att söka mera fullständigt definiera tomträttsbegreppet har ansetts obehövt.

Såsom framgår av den allmänna motiveringen till förslaget har beredningen funnit tomträtten böra konstrueras på ett sätt som väsentligt avviker från den gällande ordningen. Den principiellt viktigaste ändringen innebär, att tomträtt skall upplåtas icke såsom för närvarande på viss tid utan för obestämd tid. I detta hänseende kommer tomträtten att skilja sig från alla övriga i nyttjanderättslagen behandlade rättigheter.

Karakteristiskt för tomträtten är vidare, att upplåtelsen sker för visst ändamål. Av det ändamål för vilket tomträtten upplåtes beror tomträttens innehåll. Ändamålet är enligt förslaget av principiell betydelse i åtskilliga hänseenden, såsom beträffande avgäldsperiodens längd (10 § tredje stycket), omprövning av avgälden (11 § andra stycket), uppsägningsperiodens längd (13 § tredje stycket) och fastighetsägarens lösenskyldighet vid tomträttens upphörande (17 § tredje stycket).

Enligt gällande lag möter icke hinder mot att upplåta tomträtt utan vederlag. I praxis sker emellertid upplåtelse av tomträtt nästan undantagslöst mot vederlag, låt vara att detta ibland sättes så lågt, att det icke har någon egentlig ekonomisk betydelse. Enligt beredningens mening bör det

uppställas som en ovillkorlig förutsättning för att en upplåtelse skall hänföras till tomträtt att upplåtelsen sker mot vederlag och att detta skall utgå i form av årlig avgäld. När tomträten konstrueras som en i princip ständig nyttjanderätt, synes det nämligen vara av vikt, att tomträttshavaren genom att erlægga avgäld med regelbundet återkommande mellanrum erkänner fastighetsägarens äganderätt till marken. Föreskriften att upplåtelse skall ske mot årlig avgäld innebär dels att avgäldens belopp skall beräknas för år, dels att avgäld skall utgå under hela den tid tomträten består. Hinder möter naturligtvis icke att i upplåtelsen bestämma att den på ett år belöpande avgälden skall uppdelas på flera betalningsterminer, t. ex. erläggas kvartalsvis. Det har vidare ansetts böra föreskrivas, att avgälden skall bestämmas i penningar.

För närvarande är tomträttsinstitutets tillämpningsområde inskränkt till tomt i teknisk mening. Föremål för tomtindelning kan enligt byggnadslagen vara endast byggnadskvarter inom stadsplanelagt område. Före byggnadslagens ikraftträdande kunde tomtindelning ske även inom byggnadsplaneområde, men denna möjlighet kom aldrig till praktisk användning.

Såsom framgår av den i det föregående lämnade redogörelsen för framställningar om ändrad lagstiftning har riksdagen ansett frågan om utvidgning av tomträttsinstitutets tillämpningsområde böra övervägas. I promemorian föreslog beredningen att begränsningen av tomträtts användning till tomtindlad mark icke skulle bibehållas utan att alla slag av fastigheter skulle kunna vara föremål för tomträttsupplåtelse. Det förutsattes emellertid att upplåtelsen alltid skulle omfatta en för sig bestående fastighet.

I några remissyttranden ha erinringar framställts mot förslaget att utsträcka tomträttsinstitutets tillämpningsområde. Meningsskiljaktigheterna röra främst frågan huruvida tomträtt bör kunna användas även utanför stads- eller byggnadsplan. Som en olägenhet av att mark upplåtes under tomträtt innan planläggning skett har därvid framhållits att det i sådana fall ofta kunde antagas att tomträten komme att uppsägas efter relativt kort tid. Såsom ett starkt skäl för den föreslagna utvidgningen av tillämpningsområdet har svenska stadsförbundet å andra sidan framhållit, att tomträttsinstitutet för närvarande utgör det enda medlet att åt samhället bevara markvärdestegringen. Härtill kommer att den nuvarande begränsningen visat sig medföra olägenheter även för den enskilde. Inom områden där tomträtt icke kan användas har den enskilde i vad angår mark i allmän ägo ofta varit hänvisad till upplåtelse på arrende, vilket medfört svårigheter i olika hänseenden, särskilt ur kreditsynpunkt. Detta gäller bl. a. i fråga om hamnområden och andra genom stadsplan utlagda specialområden. För den enskilde erbjuder tomträtt i många fall väsentliga fördelar framför arrende, även om tomträten skulle komma att uppsägas efter relativt kort tid. Då enligt förslaget tomträttsupplåtelse alltid skall avse en särskild fas-

tighet, komma även sådana upplåtelser att vara underkastade den jordpolitiska kontrollen över fastighetsbildningen. Beredningen vill icke bestrida att en viss försiktighet är påkallad när det gäller att genom tomträttsupplåtelse för lång tid framåt binda användningen av mark, som icke blivit föremål för planläggning. Av de rättssubjekt vilka kunna ifrågakomma som tomträttsupplåtare synes emellertid kunna förväntas att de i sitt eget intresse skola beakta detta. Av anförda skäl har beredningen i förslaget icke upptagit någon begränsning av tomträttens tillämpningsområde med hänsyn till fastighetens art.

Tomträtt är uppenbarligen icke en lämplig form för upplåtelse av mark för egentligt jordbruk. Med hänsyn härtill kunde det ifrågasättas att genom särskilt stadgande förbjuda tomträttsupplåtelse för jordbruksändamål. Det ligger emellertid i kontrahenternas intresse att vid upplåtelse för sådant ändamål tillämpa arrende i stället för tomträtt. Av särskild vikt i detta hänseende är att tomträttsinstitutet icke kan anses i erforderlig mån tillgodose markägarens intresse av att jorden hävdas väl. Det synes därför kunna antagas att även utan något stadgande därom tomträtt icke kommer att användas i fråga om upplåtelse för jordbruksändamål.

I motsats till några remissinstanser anser beredningen den hävdvunna benämningen å institutet böra bibehållas oaktat dess användningsområde utvidgas till att omfatta även andra fastigheter än tomter.

2 §.

Enligt 1 § i gällande lag är befogenheten att upplåta tomträtt i princip förbehållen kronan, kommun och municipalsamhälle. Efter medgivande av Kungl. Maj:t i varje särskilt fall må emellertid även tomt, som hör till fideikommiss eller stiftelse, upplåtas under tomträtt. Därjämte kan 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.

Av tomträttsinstitutets uppgift följer, att tomträtt bör få upplåtas endast av sådana rättssubjekt, som fullfölja ett allmänt ändamål. Dessa rättssubjekt äro i första hand kronan och kommunerna. I överensstämmelse med vad som gäller om återköpsrätt enligt 1924 års lag bör även fastighet som »eljest är i allmän ägo» kunna vara föremål för tomträttsupplåtelse. Enligt förarbetena till 1924 års lag avsågs med detta uttryck sådana fastigheter, vilka visserligen icke kunde sägas direkt vara i kronans eller en viss kommuns ägo men som ändock måste anses tillhöra »det allmänna», när detta begrepp fattades såsom representerat av stat, kommun eller annan därmed jämförlig samfällighet. Som exempel härpå nämndes bl. a. den kyrkliga jorden. I motiven till 6 kap. 1 § i 1947 års förslag till jordabalk uttalas, att universitetens donationsfastigheter torde höra till samma kategori.

Självständiga stiftelser falla däremot utanför, även om de fullfölja ett allmänt ändamål. Det synes i regel ej heller vara lämpligt att en stiftelse upplåter tomträtt. Beredningen har emellertid efter samråd med den rådgivande nämnden och städernas representanter ansett möjligheten för stiftelse att upplåta tomträtt icke böra helt stängas. Därvid har beredningen närmast tänkt på stiftelser av den art att de stå de i det föregående angivna rättssubjekten nära. Gällande lags stadgande att stiftelse efter medgivande av Kungl. Maj:t i varje särskilt fall kan upplåta tomträtt har därför bibehållits. Vid konkurrens mellan kommuns ansökan om expropriation för tomträttsupplåtelse och stiftelses ansökan om tillstånd att upplåta tomträtt synes stiftelsen regelmässigt böra få vika.

Upplåtelse av tomträtt från fideikommiss bör enligt beredningens mening icke vidare kunna ifrågakomma. I motiven till gällande lag åberopades som skäl för att fideikommissjord, oaktat fideikommissens syfte är privatekonomiskt, skulle kunna upplåtas under tomträtt, att det, när sådan jord icke finge avyttras, eljest kunde befaras att för bebyggelse lämplig mark kunde komma att bli utan användning för dylikt ändamål. Med hänsyn till utvecklingen av praxis rörande tillstånd till försäljning av fideikommissjord torde emellertid denna synpunkt numera sakna betydelse. En ytterligare anledning att icke i detta sammanhang upptaga frågan är den pågående utredningen om fideikommissens avskaffande.

Det kan förefalla som en inkonsekvens att förslaget icke innehåller något stadgande, som åsyftar att hindra att äganderätten till en under tomträtt upplåten fastighet övergår å annat rättssubjekt än sådant som äger upplåta tomträtt. Beredningen har emellertid ansett något praktiskt behov av ett sådant stadgande icke föreligga. Det må i detta sammanhang anmärkas, att ej heller gällande lag innehåller någon dylik föreskrift.

Såsom antytts i motiven till den föreslagna 1 § anser beredningen att en tomträttsupplåtelse skall avse en för sig bestående fastighet, en registerfastighet. I första hand är detta krav föranlett av att föremålet för upplåtelsen måste vara noggrant individualiserat. Vidare är det med hänsyn till upplåtelsernas varaktighet angeläget att dessa underkastas den med fastighetsbildningen förenade jordpolitiska kontrollen. I enlighet härmed stadgas i andra stycket, att tomträtt icke må upplåtas i andel eller område av fastighet. Av enahanda skäl har ej heller ansetts böra tillåtas att två eller flera fastigheter göras till föremål för en och samma tomträttsupplåtelse. De rättssubjekt som äga upplåta tomträtt torde i regel utan större svårighet kunna genomföra den sammanläggning, som erfordras för att av flera fastigheter bilda en enhet för tomträttsupplåtelse.

3 §.

Första stycket överensstämmer i sak med 2 § första stycket i gällande lag.

I fråga om överlåtelse av tomträtt stadgas i nuvarande 2 § andra stycket att avtalet skall upprättas skriftligen och med vittnen. Med hänsyn till det närmande av tomträtten till äganderätten som skett i förslaget synes det lämpligt att å överlåtelse av tomträtt tillämpa de för överlåtelse av fast egendom gällande reglerna icke blott beträffande avtalets form utan även i fråga om tillåtligheten av villkor. Det nuvarande stadgandet har därför utbytt mot en hänvisning till 1 kap. 2 § jordabalken.

4 §.

Denna paragraf innehåller föreskrifter om upplåtelsehandlingens innehåll.

Såsom framgår av 1 § i förslaget ingår såsom nödvändig bestämning till tomträtten att upplåtelsen sker för visst ändamål. I enlighet härmed stadgas i första stycket av förevarande paragraf, att i upplåtelsehandlingen skall angivas det ändamål för vilket upplåtelsen äger rum. I anslutning till bestämmelsen i 1 § måste i handlingen tillika angivas det belopp varmed avgälden skall utgå till dess annat bestämmes. Saknar handlingen uppgift i någotdera av dessa hänseenden, föreligger icke någon giltig tomträttsupplåtelse.

Med tomträttens ändamål avses att utmärka de allmänna gränserna för tomträttshavarens befogenhet att taga fastigheten i anspråk. Ett detaljerat angivande av upplåtelsens ändamål kan icke fordras utan det bör vara tillräckligt att det huvudsakliga ändamålet bestämts, t. ex. »bostadsbebyggelse», »industri», »kontors- och affärsbebyggelse». Å andra sidan bör hinder ej möta mot att ändamålet närmare specificeras. Såväl upplåtaren som tomträttshavaren kan ofta ha ett berättigat intresse av att så sker; i detta hänseende må särskilt erinras om ändamålets betydelse för avgäldens storlek. Detta intresse måste emellertid hänföra sig till fastigheten som sådan; intresset får icke huvudsakligen vara knutet till tomträttshavarens person. Uppenbarligen får möjligheten att begränsa upplåtelsens ändamål icke begagnas i syfte att kringgå det i 6 § stadgade förbudet mot att i upplåtelsen inskränka tomträttshavarens rätt att överlåta tomträtten eller upplåta nyttjanderätt eller annan rättighet. Härvid måste emellertid beaktas att, då en i upplåtelsen intagen ändamålsbestämmelse gäller även mot senare tomträttshavare, varje ändamålsbestämmelse innebär en faktisk begränsning av möjligheten att överlåta tomträtten eller i denna upplåta nyttjanderätt eller annan rättighet. Enbart den omständigheten att det angivna ändamålet har en sådan begränsning till följd kan icke åberopas till stöd för att detta ändamål skulle vara otillåtet.

Av vad sålunda yttrats följer, att det icke enligt förslaget är tillåtet att i samband med en ändamålsbestämning förbjuda överlåtelse av tomträtten eller att såsom ändamålsbestämning upptaga att även senare inne-

havare av tomträtten skola tillhöra viss kategori, t. ex. efter viss inkomstgräns eller viss anställning. Det nu sagda gäller även för det fall att upplåtelsen sker till en förening, stiftelse eller institution för att tillgodose något allmänt intresse. Den kontroll, som upplåtaren anser sig böra äga över dennas verksamhet, kan icke förknippas med tomträttsupplåtelsen utan måste och torde även i många fall kunna genomföras på andra vägar. Däremot bör hinder ej föreligga att föreskriva sådana inskränkningar, som uteslutande äsyfta den å fastigheten tillåtna verksamhetens art, t. ex. »kyrka», »skola», »församlingshem», »teater», »konserthus», »hotell», »restaurang», »lagerhus», »bensinstation», »verkstad», »livsmedelsbutik». Vissa gränsfall kunna emellertid uppkomma. Det synes icke vara möjligt att i lagtexten närmare behandla alla dessa fall utan torde det böra överlämnas åt rättstillämpningen att finna den lösning som bäst överensstämmer med lagens grund.

I flera stadganden i förslaget medgivs vissa avvikelser från den i stadgandet angivna huvudregeln för det fall att upplåtelsen väsentligen avser annat ändamål än bostadsbebyggelse. För att upplåtelsen skall få innehålla sådan avvikelse, måste av handlingen framgå att ändamålet väsentligen är ett annat än bostadsbebyggelse. När en upplåtelse avser såväl bostadsbebyggelse som annat ändamål är det därför nödvändigt att ange fördelningen på de olika ändamålen så noga, att därav kan bedömas, vilket ändamål som är det väsentliga.

Skulle det ändamål för vilket tomträtten ursprungligen upplåtits sedermera väsentligen förlora sin betydelse eller förfalla, kunna parterna genom överenskommelse enligt 21 § ändra avtalet så att tomträtten får ett nytt ändamål. Uppenbarligen ha icke blott tomträttshavaren och inteckningshavarna utan även fastighetsägaren intresse av att sådan ändring kommer till stånd. Tomträtten kan också helt bringas att upphöra genom att fastighetsägaren förvärvar tomträtten av tomträttshavaren och sedan låter döda tomträtten. Utöver de utvägar som sålunda stå till buds har det icke ansetts behöfligt att i lag särskilt behandla ifrågavarande fall.

Såsom framhölls i promemorian bör icke hinder möta mot att vid sidan av föreskrifterna om upplåtelsens ändamål i avtalet intaga närmare bestämmelser rörande fastighetens användning och bebyggelse. Det kan här vara fråga icke blott om positiva åtgärder, t. ex. skyldighet att på fastigheten utföra och underhålla vissa anläggningar eller uppföra vissa byggnader, utan även om inskränkningar i dispositionsrätten, t. ex. att viss del av tomten icke får bebyggas eller att träd icke få fällas utan fastighetsägarens samtycke.

En tomträttsupplåtelse ger upphov till ett rättsförhållande av i regel lång varaktighet. För att bevisningen om upplåtelsens innehåll skall vara tryggad under avtalets hela giltighetstid bör det uppställas krav på att

alla avtalsbestämmelser intagas i upplåtelsehandlingen. Ett sådant allmänt formkrav utgör även en förutsättning för att tomträttsinskrivningen skall kunna fylla sin uppgift att lämna tredje man upplysning om upplåtelsens innehåll. Av dessa skäl har i andra punkten av första stycket intagits en föreskrift om att upplåtelsehandlingen skall innehålla de bestämmelser som skola gälla i fråga om tomträtten. Stadgandet innebär icke, att upplåtelsehandlingen måste i alla avseenden fullständigt reglera rättsförhållandet. Lagen innehåller nämligen för det stora flertalet frågor kompletterande regler. En del av dessa regler äro tvingande, andra däremot dispositiva. Vilja kontrahenterna överenskomma om avvikelse från sådana regler, som tillåta avvikelse, måste de emellertid intaga bestämmelse härom i upplåtelsehandlingen. Försumma de detta, äro lagens regler normerande för rättsförhållandet. Vad här sagts avser naturligtvis icke sådana i samband med upplåtelsen träffade överenskommelser, som äro helt självständiga i förhållande till tomträttsupplåtelsen.

När tomträttsupplåtelse avser en fastighet, beträffande vilken särskilda byggnadsbestämmelser fastställts genom stadsplan eller annan plan för bebyggelsen, utgör det uppenbarligen i regel en förutsättning för avtalet, att tomträttshavarens användning av fastigheten icke skall sträcka sig längre än som överensstämmer med de vid upplåtelsen gällande byggnadsbestämmelserna. I enlighet härmed har i andra stycket av denna paragraf intagits ett stadgande att dessa bestämmelser anses ingå i upplåtelsen, om ej annat förbehållits. Skola byggnadsbestämmelserna oförändrade gälla i fråga om tomträtten, behöva de alltså icke intagas i upplåtelsehandlingen. Bestämmelserna skola det oaktat äga samma rättsverkan som om de influtit i handlingen. Det är emellertid tänkbart att upplåtaren kan vilja föreskriva ett mindre utnyttjande av fastigheten än som i stadsplanen angivits såsom maximum, t. ex. i fråga om byggnads höjd eller bredd. Enligt det föreslagna stadgandet måste en sådan begränsning i förhållande till byggnadsbestämmelserna intagas i upplåtelsehandlingen. Undantagsvis torde det även kunna ifrågakomma att i upplåtelsehandlingen medgiva större byggnadsrätt än som följer av den vid upplåtelsen gällande stadsplanen, t. ex. för att bringa upplåtelsen i överensstämmelse med ett då upprättat men ännu icke fastställt förslag till ändring av stadsplanen.

Om de vid upplåtelsen gällande byggnadsbestämmelserna sedermera ändras, inverkar detta icke i och för sig på avtalsförhållandet mellan kontrahenterna. Innebär ändringen att byggnadsrätten ökats, får sålunda å ena sidan ökningen icke utnyttjas av tomträttshavaren och å andra sidan vid avgäldsreglering icke tagas hänsyn till ökningen, förrän tomträttsavtalet genom överenskommelse enligt 21 § anpassats efter de nya byggnadsbestämmelserna. Om ändringen i byggnadsbestämmelserna går ut på en be-

gränsning av byggnadsrätten, följer av 12 § att tomträttshavaren äger påkalla nedsättning av avgälden, när ändringen medfört en avsevärd minskning av tomträttens värde.

5 §.

Enligt nuvarande 4 § skall, sedan tomträtt inskrivits, byggnad, stängsel eller annan för stadigvarande bruk avsedd anläggning, som finnes å tomt, såsom tillhör hänföras till tomträtten. Fastighetsägaren har alltså icke möjlighet att förbehålla sig en vid tiden för upplåtelsen befintlig anläggning. I fråga om egendom som tillhör tredje man innehåller lagen icke någon motsvarighet till det undantag, som finnes upptaget i 4 § i 1895 års lag angående vad till fast egendom är att hänföra.

Förevarande paragraf i förslaget äger samband med 9 § andra stycket. Såsom framgår av sistnämnda stadgande föreslår beredningen att som tillhör till inskriven tomträtt skall räknas allt som skulle ha utgjort tillhör till fastigheten, om tomträttshavaren varit ägare till denna. Principen att fastighetsägaren icke kan förbehålla sig byggnad eller annan anläggning bör enligt beredningens mening bibehållas. Det synes emellertid, såsom framhållits vid överläggning med beredningens rådgivande nämnd, motiverat att tillämpa samma regel även i fråga om träd och andra växter å fastigheten. I enlighet härmed har i förevarande paragraf stadgats att tomträttsupplåtelse skall anses innefatta överlåtelse å tomträttshavaren av byggnad, stängsel och annan för stadigvarande bruk avsedd anläggning samt träd eller andra växter, som vid upplåtelsen höra till fastigheten. Av 9 § andra stycket följer att denna egendom i och med att tomträtten inskrives blir att anse som tillhör till tomträtten. Sådana föremål å fastigheten, som på grund av 4 § i 1895 års lag icke räknas till fastigheten, ingå däremot självfallet icke i upplåtelsen. Det må anmärkas att hinder icke möter att i upplåtelsen föreskriva att avverkning av träd får ske endast efter medgivande av fastighetsägaren. Virke som avverkats tillfaller emellertid alltid tomträttshavaren.

Att fastighetsägaren måste äga rätt att betinga sig vederlag för överlåtelsen är uppenbart. Sådan ersättning är att skilja från den i 1 och 4 §§ omnämnda avgälden, vilken utgör vederlag för själva besittningsrätten till marken. Överlåtelseersättningen är i motsats till avgälden icke förenad med förmånsrätt i tomträtten. Fastighetsägaren kan emellertid betinga sig inteckning i tomträtten som säkerhet för att ersättningen erlägges.

6 §.

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 ställ-

ning, 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 syns 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 tomträttens 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 tomträttshavarens 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 medger.

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.

7 §.

I första punkten har i enlighet med vad som angivits i den allmänna motiveringen intagits ett stadgande om påföljden av kontraktsbrott. Detta torde överensstämma med vad som redan nu får anses gälla enligt allmänna rättsgrundsatser.

Andra punkten innebär däremot en ändring i förhållande till gällande rätt. För närvarande kan i tomträttsupplåtelse med laga verkan föreskrivas att åsidosättande av viss förpliktelse medför tomträttens förverkande. Även om upplåtelsen icke innehåller någon sådan föreskrift, torde av allmänna rättsregler följa att ena kontrahenten äger häva upplåtelsen, om den andra gjort sig skyldig till väsentligt kontraktsbrott. Såsom framhållits i den allmänna motiveringen anser beredningen däremot den omständigheten

att någondera av kontrahenterna överskridit sin rätt eller åsidosatt sin skyldighet icke böra medföra rätt för den andre att häva upplåtelsen. Förevarande stadgande avser endast hävande på grund av kontraktsbrott. Det berör alltså icke återgång av tomträttsupplåtelse på grund av att avtalet som sådant från början är behäftat med fel. I detta hänseende gälla självfallet allmänna regler om avtals ogiltighet.

Det är tänkbart att en del av den upplåtna fastigheten frångår fastighetsägaren genom klander eller genom dom i ägotvist eller att fastigheten försämras genom naturhändelse. Med hänsyn till frågans ytterligt ringa praktiska betydelse har det emellertid icke ansetts erforderligt att belasta lagtexten med regler om hävande av tomträttsavtal på grund av sådan händelse. Skulle ett dylikt fall inträffa, får spørgsmålet lösas med tillämpning av allmänna rättsregler.

8 §.

Andra stycket återger innehållet i nuvarande 3 § med några smärre formella jämkningar.

Det är för närvarande oklart, huruvida bestämmelserna i 1 kap. 3—6 §§ nyttjanderättslagen äro tillämpliga å nyttjanderätt, som upplåtits i tomt-rätt. Något skäl att i detta hänseende behandla sådan nyttjanderätt på annat sätt än nyttjanderätt till fast egendom synes icke föreligga. För undanröjande av den rådande ovissheten har i tredje stycket intagits ett uttryckligt stadgande i ämnet.

9 §.

Såsom framgår av 2 § andra stycket måste en tomträttsupplåtelse anknyta till den legala fastighetsindelningen. Vid sådant förhållande kan det ej heller tillåtas, att en upplåten tomträtt sedermera uppdelas i flera tomt-rätter, var och en avseende visst område av fastigheten. Därest tomträtt upplåtits till eller övergått å flera personer, inneha de alltså tomträten gemensamt och detta även för det fall att en uppdelning överenskommits eller eljest varit åsyftad.

För närvarande regleras icke gemensamt innehav av tomträtt av sam-äganderättslagen utan allmänna rättsregler äro att tillämpa. Enligt beredningens mening tala övervägande skäl för att tomträten i detta hänseende likställes med fast egendom. Förslag härom har utarbetats av beredningen.

Från delning av tomträtt är att skilja partiellt upphörande av tomträtt. Av bestämmelserna i 21 § följer att tomträtt under vissa förutsättningar kan bringas att upphöra i visst område, som genom fastighetsbildande åtgärd avskilt från den fastighet vari tomträten upplåtits. Har fastigheten delats i två självständiga fastigheter, kan på detta sätt tomträten begränsas till den ena av fastigheterna, varefter den andra på nytt kan upplåtas under tomträtt.

I andra stycket behandlas frågan vad som skall räknas såsom tillbehör

till inskriven tomträtt. Såsom framhållits i motiven till 5 § bör i detta hänseende tillämpas de i 1895 års lag angående vad till fast egendom är att hänföra stadgade grunderna. Detta innebär att såsom tillbehör till tomträtten komma att anses bl. a. den egendom som enligt 5 § ingår i upplåtelsen samt sådana byggnader och andra anläggningar ävensom träd och andra växter, som tomträttshavaren tillför fastigheten. Att tillbehörs-egenskapen såväl enligt gällande lag som enligt förslaget inträder först i och med tomträttens inskrivning beror på att eljest kränkning kunde ske av den rätt som tillkommer innehavare av inteckning i fastigheten. Enligt 2 § i lagen om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt samt av fång till sådan rätt utgör det en förutsättning för beviljande av tomträttsinskrivning att fastigheten är fri från inteckning.

10 §.

Såsom angivits i den allmänna motiveringen skall omreglering av avgälden icke kunna påkallas när som helst utan endast vid utgången av vissa på förhand bestämda tidsperioder. I förevarande paragraf ha intagits bestämmelser om dessa perioder.

Den för systemet grundläggande regeln är, att avgälden under en sådan period hela tiden skall utgå med oförändrat belopp. Enligt förslaget är det alltså icke tillåtet att, såsom nu ej sällan sker, fastställa avgälden att utgå med växlande belopp i förhållande till den avkastning som tomträtten bereder innehavaren eller allt eftersom visst villkor uppfylles eller ej.

Vidare föreslås, att kontrahent som vill ha avgälden omreglerad skall påkalla omprövning under det näst sista året av perioden. I annat fall kommer avgälden under nästa period att utgå med samma belopp som förut. Med »näst sista året» avses givetvis icke näst sista kalenderåret utan stadgandet innebär att omprövning kan påkallas under en tidrymd som ligger mellan två och ett år före den dag perioden utgår.

Vad angår periodernas längd föreskrives såsom huvudregel att varje period skall utgöra 20 år, om ej längre tid överenskommes. Perioderna skola sålunda genom avtal kunna göras längre än 20 år men icke kortare. Det har syntes vara obehövt att föreskriva någon begränsning i rätten att genom överenskommelse utsträcka perioderna. Saknar upplåtelsen föreskrift om periodernas längd, blir lagens regel normerande. Enligt 21 § kunna perioderna förlängas genom överenskommelse under tomträttens bestånd. Något hinder mot att göra perioderna olika långa föreligger icke. Genom att begagna denna möjlighet kan upplåtaren ordna så, att den första perioden utlöper vid ett årsskifte eller att perioden utgår samtidigt för alla tomträtter inom ett visst område.

I fråga om utgångspunkten för periodberäkningen föreskrives, att den första perioden skall räknas från upplåtelsen eller den senare dag som an-

givits i densamma. Det sista alternativet är närmast avsett för sådana fall, då tomträttshavaren icke skall tillträda fastigheten omedelbart och avgälden icke skall utgå för tiden före tillträdet.

I andra stycket har av skäl som anförts i den allmänna motiveringen upptagits det undantaget från huvudregeln, att när tomträttsupplåtelse väsentligen avser annat ändamål än bostadsbebyggelse överenskommelse må träffas om kortare perioder än 20 år, dock minst 10 år. Rätten att träffa sådan överenskommelse är emellertid till skillnad från överenskommelse som avses i första stycket begränsad till upplåtelsen. Uppenbart har denna begränsning betydelse även i fråga om möjligheten att enligt 21 § sluta ändringsavtal rörande förkortning av perioden. Ett sådant ändringsavtal kan träffas endast i samband med att ändamålet ändras från att avse bostadsbebyggelse till ett annat ändamål, t. ex. industribebyggelse.

Såsom redan framhållits är den allmänna regeln, att avgälden under en och samma period skall utgå oförändrad, och något undantag från denna regel innefattas icke i förevarande lagrum. Av 12 § framgår emellertid, att avgäldens belopp i vissa fall kan jämkas under löpande period. Denna fråga behandlas närmare vid 12 §.

11 §.

Första stycket handlar om sättet för påkallande av avgäldsreglering. Såsom angivits i allmänna motiveringen skall sådan reglering kunna komma till stånd antingen genom överenskommelse eller genom ett domstolsförfarande. I enlighet härmed föreskrives att kontrahent som vill påkalla omprövning av avgälden skall, om ej överenskommelse kan träffas, väcka talan därom. Enligt 24 § skall sådant mål upptagas av expropriationsdomstol. Rörande överenskommelse mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren om ändring av avgäldens belopp skola bestämmelserna i 21 § ävensom i 13 § inskrivningslagen tillämpas. Genom dessa bestämmelser skyddas inteckningshavarnas intresse. Sålunda får överenskommelse verkan mot inteckningshavarna först sedan den inskrivits. För sådan inskrivning fordras samtycke av inteckningshavarna, såvida icke överenskommelsen är väsentligen utan betydelse för deras säkerhet. Bristande samtycke från inteckningshavares sida kan alltså medföra att domstolsvägen måste begagnas, ehuru överenskommelse träffats mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren. Av 25 § första stycket andra punkten framgår att även domstolen har att beakta inteckningshavarnas intresse.

Angående de i andra stycket angivna grunderna för omprövning av avgälden kan i huvudsak hänvisas till den allmänna motiveringen. Vid avgäldens fastställande på grundval av markvärdet vid omprövningen har domstolen att beakta, att avgälden bör motsvara skälig ränta å det uppskattade markvärdet. De grunder efter vilka tomträttsupplåtare vid tiden för om-

prövningen beräkna avgälden för nya tomträttsupplåtelser torde därvid kunna tjäna till ledning. För närvarande kan fastighetsägaren vid upplåtelseidens utgång på nytt upplåta fastigheten under tomträtt och därvid anpassa avgälden till då rådande marknadsläge i fråga om tomträtter. Att tidsbegränsningen borttages synes icke böra medföra att fastighetsägaren i detta hänseende blir sämre ställd än tidigare.

De föreskrifter som avses i andra punkten äro i första hand sådana som intagits i upplåtelsehandlingen. Såsom framgår av 4 § andra stycket äro de vid upplåtelsen gällande byggnadsbestämmelserna likställda med avtalsbestämmelser. Självfallet kan fastighetsägaren icke ensidigt avstå från en enligt upplåtelsen gällande inskränkning i tomträttshavarens befogenheter och därigenom påtvinga denne högre avgäld än som eljest skolat utgå. Vid avgäldsreglering får alltså hänsyn icke tagas till en genom stadsplaneändring medgiven ökning av byggnadsrätten i förhållande till vad i upplåtelsen föreskrives, förrän upplåtelsens innehåll genom överenskommelse anpassats till den nya stadsplanen. Att däremot sådan ändring i byggnadsbestämmelserna, som minskat tomträttens värde, alltid skall beaktas vid avgäldsreglering är uppenbart; tomträttshavaren är ju skyldig att iakttaga en dylik inskränkning oberoende av vad avtalet innehåller.

12 §.

Denna paragraf innehåller föreskrifter om jämkning i avgäldens belopp under löpande avgäldsperiod. Behov av sådan jämkning kan uppkomma i samband med ändringar i tomträttens innehåll. Såsom framgår av 21 § kunna fastighetsägaren och tomträttshavaren träffa överenskommelse om utvidgning eller inskränkning av det område tomträtten avser eller om ändring av tomträttens ändamål eller rörande fastighetens användning och bebyggelse eller annat dylikt. Uppenbart är att i samband med sådan överenskommelse även en jämkning i avgäldens belopp bör kunna äga rum. I överensstämmelse härmed har i första stycket av denna paragraf stadgats, att utan hinder av vad i 10 § är föreskrivet fastighetsägaren och tomträttshavaren äga överenskomma om sådan jämkning i avgäldens belopp, som föranledes av ändrade förhållanden rörande tomträttens utövning. Stadgandets avfattning utgör icke hinder för överenskommelse även då sådan ändring inträtt av annan anledning än avtal enligt 21 §, t. ex. i följd av omständighet som behandlas i paragrafens andra stycke.

I vissa fall torde tomträttshavarens intresse av jämkning i avgälden vara så starkt, att han icke bör vara hänvisad uteslutande till överenskommelse med fastighetsägaren. Dessa fall behandlas i andra stycket. Tomträttshavaren har enligt detta stadgande oberoende av överenskommelse tillerkänt rätt till sådan jämkning i de fall då tomträttens värde avsevärt minskats genom nya eller ändrade byggnadsbestämmelser. I detta sammanhang bör

beaktas att en avsevärd minskning av byggnadsrätten icke alltid omedelbart behöver medföra en avsevärd minskning även av tomträttens värde. Visserligen får tomträttshavaren icke verkställa ny-, till- eller ombyggnad i strid med de nya byggnadsbestämmelserna, men bebyggelsen kan vara i sådant skick, att tomträtten kan beräknas utan dylik åtgärd komma att lämna samma avkastning som tidigare under lång tid framåt. Jämkning i avgälden är påkallad främst i sådana fall då tomträttshavaren under avgäldsperioden vill anpassa bebyggelsen å fastigheten efter de nya byggnadsbestämmelserna.

Med värdeminskning till följd av nya eller ändrade byggnadsbestämmelser bör i förevarande hänseende likställas värdeminskning till följd av vissa andra omständigheter, som icke bero av tomträttshavaren, t. ex. naturhändelse och dom i ågotvist.

Den omständigheten att en del av fastigheten frångår tomträttshavaren genom expropriation synes däremot icke böra medföra rätt till jämkning i avgäldens belopp. Tomträttshavaren torde nämligen vara berättigad att i expropriationsmålet erhålla ersättning för all skada, som han lider till följd av expropriationen.

Enligt beredningens mening bör vid jämkning enligt andra stycket icke göras annan ändring i avgäldens belopp än som föranledes av värdeminskningen. Kvittning mot värdestegring, som inträtt sedan avgäldens belopp senast fastställdes, får alltså icke ske, utan frågan om markvärdestegringen bör helt lämnas åsido. Ett beslut om jämkning avser i första hand endast den tid, som återstår av den löpande perioden. Påkallas icke omprövning av avgälden, kan det emellertid komma att gälla även under en eller flera av de följande perioderna. I de fall då jämkning icke kan komma till stånd genom överenskommelse har tomträttshavaren att väcka talan mot fastighetsägaren om jämkning. Enligt 24 § skall sådant mål upptagas av expropriationsdomstol.

13 §.

Denna paragraf inleder det avsnitt av kapitlet som handlar om uppsägning av tomträtt.

Första stycket ger uttryck åt den i allmänna motiveringen fastslagna principen, att tomträtt ej må uppsägas av tomträttshavaren. Även om det med hänsyn till de i 6 och 7 §§ meddelade bestämmelserna kan ifrågasättas om stadgandet är nödvändigt, har beredningen ansett det under alla förhållanden vara önskvärt att denna för den föreslagna konstruktionen av tomträttens grundläggande regel kommer till direkt uttryck i lagtexten.

Andra och tredje styckena innehålla de i allmänna motiveringen angivna reglerna om begränsning av fastighetsägarens möjlighet att uppsäga tomträtten till utgången av vissa tidsperioder. Såsom framgår av ordalydelsen

äro bestämmelserna om periodernas längd såtillvida tvingande, att de däri angivna perioderna icke kunna förkortas genom överenskommelse. Där- emot äga kontrahenterna överenskomma att längre perioder skola tillämpas. Detta kan ske icke blott i upplåtelsen utan, såsom framgår av 21 § jämförd med andra stycket i förevarande paragraf, även genom avtal om ändring i densamma.

Angående innebörden av tredje stycket hänvisas till vad som för motsva- rande fall yttrats under 10 §.

I sådana fall då fastighetsägarens behov att förfoga över marken icke sammanfaller med en uppsägningsperiods utgång kan det, såsom antytts i den allmänna motiveringen, ligga i båda kontrahenternas intresse att tomt- rätten får bestå någon tid efter den löpande periodens slut. Detta resultat kan uppnås genom att kontrahenterna enligt 21 § överenskomma om förläng- ning av den löpande perioden och sedan låta inskriva denna överenskom- melse. Mot att tillåta sådan förlängning kan måhända anmärkas, att den i själva verket innebär en begränsning av den följande perioden till kortare tid än som eljest skulle gälla samt att tomtträtthavarens trygghet därige- nom skulle minskas. Häremot må framhållas att en dylik förlängning i regel medför fördel för samtliga intressenter, åtminstone i sådana fall, då rätt att uppsäga tomtträtten ostridigt föreligger redan i samband med den oförändrade periodens utgång. I allmänhet torde ej heller tomtträtthavaren vara villig att träffa överenskommelse om korttidsförlängning i annat fall än när han delar fastighetsägarens uppfattning att uppsägningsgrund före- ligger. Räkna han däremot med att i händelse av uppsägning vinna en rättegång om klander av uppsägningen, torde han i allmänhet motsätta sig en korttidsförlängning, eftersom ett bifall till sådan klandertalan innebär, att tomtträtten kommer att bestå under ytterligare minst 40 år. Det må fram- hållas att en överenskommelse av här avsedd innebörd icke medför att tomt- rätten automatiskt upphör vid den förlängda periodens utgång. För att tomt- rätten skall upphöra fordras i detta fall liksom eljest uppsägning.

14 §.

I denna paragraf har i överensstämmelse med den allmänna motiveringen intagits ett stadgande rörande frågan vilka skäl som berättiga till uppsäg- ning av tomtträtt.

Av tomtträttsinstitutets uppgift följer att uppsägningsrätt bör föreligga, om fastighetsägaren har behov av att för egen räkning använda fastigheten för något ändamål, för vars tillgodoseende expropriation kan medgivas, t. ex. för trafikled eller allmän byggnad. Detsamma bör tydligen gälla för det fall att fastigheten behöver tagas i anspråk för annat ändamål, som kan utgöra grund för tvångsförvärv, t. ex. när för genomförande av stadsplan eller generalplan erfordras att fastighetsägaren kommer i besittning av marken.

Enligt expropriationslagen är det icke tillräckligt att expropriationssökanden kan åberopa ett expropriationsändamål, utan det fordras att expropriation av den med ansökningen avsedda fastigheten befinnes vara nödvändig för ändamålets tillgodoseende. I fråga om uppsägning av tomträtt synes icke böra uppställas ett lika strängt krav. Det har ansetts tillräckligt att som förutsättning för uppsägning föreskriva, att det är av vikt för fastighetsägaren att förfoga över fastigheten för det ändamål, varom är fråga. Uppsägning bör tydligen icke tillåtas, när behovet utan större olägenhet kan tillgodoses på annat sätt. I viss utsträckning bör sålunda en intresseavvägning ske.

Även i andra fall än de nu angivna synes det allmännas intresse av att marken erhåller ändrad användning kunna vara så starkt, att tomträtten bör få vika. Beredningen föreslår därför att uppsägning skall få ske jämväl för tillgodoseende av ändamål, som eljest är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt. Detta stadgande bör kunna tillämpas bl. a. för avlägsnande av en bebyggelse, som medför sanitära olägenheter eller väsentliga störningar för omgivningen. Däremot kan t. ex. det förhållandet att det skulle vara ekonomiskt fördelaktigt för fastighetsägaren att sälja fastigheten eller att övertaga en därå bedriven verksamhet icke anses utgöra tillräcklig anledning att uppsäga tomträtten.

För att uppsägning skall få ske bör icke krävas att fastighetsägarens behov att förfoga över marken vid tiden för uppsägningen står inför sitt omedelbara förverkligande. Å andra sidan är det tydligt att uppsägning icke får tillgripas för ändamål som hänföra sig till en oviss framtid. Behovet måste ha vunnit så stark aktualitet, att det kan sägas vara av vikt för fastighetsägaren att redan nu förfoga över marken. Om marken behöver tagas i anspråk först vid en tidpunkt, som ligger långt fram i nästa period, torde det alltså i allmänhet icke kunna anses vara av vikt för fastighetsägaren att tomträtten bringas att upphöra redan vid den löpande periodens utgång. Detta gäller dock icke undantagslöst. Tomträttshavarens intresse av att få behålla tomträtten bör vägas mot angelägenheten av att den åtgärd, som fastighetsägaren ämnar vidtaga med fastigheten, genomföres redan under nästa period.

Det har ansetts onödigt att i lagtexten särskilt ange att uppsägning kan ske, även om fastighetsägaren icke behöver förfoga över hela fastigheten utan endast över någon del. I sistnämnda fall kan fastighetsägaren ofta antagas vara villig att avstå från uppsägning, om överenskommelse varigenom tomträtten begränsas till återstoden kan komma till stånd. Det är vidare tänkbart att fastighetsägarens intresse i vissa fall kan tillgodoses genom överenskommelse om jämkning i avtalets bestämmelser om ändamålet med upplåtelsen eller om fastighetens användning och bebyggelse. Det skulle kunna ifrågasättas att icke tillåta uppsägning, när ändamålet kunde till-

godoses genom jämkning i tomträtten och tomträttshavaren ville underkasta sig sådan jämkning. Beredningen har emellertid, främst på grund av de betänkligheter som från städernas sida anförts mot att åt domstol anförtro prövning av denna art, stannat för att icke intaga någon sådan bestämmelse i förslaget.

15 §.

Denna paragraf innehåller bestämmelser om uppsägningstid och sättet för uppsägning.

Tomträttshavaren har ett beaktansvärt intresse av att uppsägning sker i god tid före den dag tomträtten skall avträdas, så att han erhåller rådrum för att inrätta sig efter det nya läget. Han bör sålunda få tillfälle att genom nybyggnad eller på annat sätt skaffa sig annan bostad eller eljest ersätta den eller de byggnader som han till följd av uppsägningen måste lämna. Det är även önskvärt att det av en uppsägning föranledda inlösningsförfarandet i regel hinner slutföras före den dag uppsägningen avser. Av dessa skäl föreslår beredningen att uppsägning skall ske minst två år före periodens utgång. Längre uppsägningstid bör givetvis kunna överenskommas. Härvid synes dock viss begränsning böra ske. En uppsägning som sker lång tid i förväg skulle kunna innebära allvarliga olägenheter för tomträttshavaren. Med uppsägningen upphör enligt 17 § andra stycket tomträttshavarens rätt att erhålla ersättning för andra nedlagda kostnader än sådana som varit nödiga. Ett stadgande av denna innebörd, som har sin motsvarighet i andra lagar, är nödvändigt för att skydda fastighetsägarens intressen. Uppenbart är emellertid att fastighetsägaren icke hur lång tid som helst före tomträttens upphörande bör kunna hindra tomträttshavaren från att å fastigheten nedlägga även nyttiga kostnader. I detta sammanhang må även erinras att enligt 18 § fristen för väckande av talan om löseskillingens bestämmande anknutits till uppsägningen. Det kan icke vara lämpligt att löseskillingen fastställs långt före den tidpunkt uppsägningen avser. Beredningen föreslår därför att uppsägning icke i något fall skall få ske tidigare än fem år före periodens utgång.

Uppenbart är det av stor betydelse för rättssäkerheten att tredje man kan erhålla kännedom om skedd uppsägning av tomträtt. Särskilt är detta fallet vid belåning av tomträtten eller upplåtelse av andra sakrätter i denna. Beredningen föreslår därför att uppsägningen skall antecknas i tomträttsprotokollet. Där aktsystem tillämpas följer av 15 § i 1932 års lag med särskilda bestämmelser om handläggning av inskrivningsärenden, att anteckning skall ske i tomträttsboken utan förmedling av protokoll. Anteckning måste ske före utgången av den frist, inom vilken uppsägning må verkställas; eljest blir uppsägningen utan verkan. I administrativ ordning bör föreskrivas att sådan anteckning skall anmärkas i gravationsbevis rörande tomträtten.

Uppsägning av tomträtt är en rättshandling av sådan vikt, att skriftlig form bör vara obligatorisk. För att tomträttshavaren skall kunna bedöma, huruvida han har anledning att klandra uppsägningen, bör i samband med uppsägningen meddelas underrättelse om de skäl på vilka fastighetsägaren grundar uppsägningen. Föreskrift härom har intagits i förslaget. I övrigt ha bestämmelserna om sättet för uppsägning av arrende ansetts kunna i tillämpliga delar gälla i fråga om uppsägning av tomträtt.

16 §.

Anser tomträttshavaren att en verkställd uppsägning strider mot bestämmelserna i 14 §, kan han väcka talan om ogiltigförklaring av uppsägningen. Fastighetsägaren har uppenbarligen intresse av att frågan huruvida rätt till uppsägning föreligger icke hålles svävande någon längre tid. För väckande av klandertalan bör därför fastställas en kort frist. Efter samråd med beredningens rådgivande nämnd och städernas representanter har fristen bestämts till tre månader från det uppsägningen antecknats i tomträttsprotokollet. Såsom framgår av 24 § skall sådant mål upptagas av expropriationsdomstol.

Förevarande paragraf avser endast talan, som grundas på stadgandet i 14 §. Beträffande andra ogiltighetsgrunder, såsom att uppsägning ej skett i laga tid eller i laga form, gälla allmänna bestämmelser.

17 §.

Denna paragraf innehåller föreskrifter om fastighetsägarens lösenskyldighet i anledning av tomträttens upphörande på grund av uppsägning. Angående innebörden av de föreslagna bestämmelserna kan i huvudsak hänvisas till den allmänna motiveringen.

Värderingen av den egendom som skall lösas synes böra bygga på den principen, att vad som skall ersättas är det värde egendomen skulle ha ägt i tomträttshavarens hand, om tomträtten fortfarande bestått. Med upplåtelsen förbundna inskränkningar i tomträttshavarens förfoganderätt över egendomen kunna alltså medföra, att värdet sättes lägre än egendomens värde efter övergången till fastighetsägaren. Å andra sidan kan värdet för tomträttshavaren vara högre än för fastighetsägaren. Sålunda kunna byggnaderna, när uppsägning skett i syfte att avlägsna dem för genomförande av ny stadsplan, ofta icke anses representera något egentligt värde för fastighetsägaren. Skulle tomträttshavaren ha överskridit sin rätt till bebyggelse av fastigheten, åligger någon lösenskyldighet i denna del icke fastighetsägaren.

I andra stycket har intagits föreskrift om att värdeökning, som hänförs till kostnad vilken nedlagts efter uppsägningen och icke varit nödig, icke får tagas i beräkning vid löseskillningens bestämmande. Härom hänvisas till vad som yttrats vid 15 §.

Såsom framgår av tredje stycket äro de allmänna reglerna om lösenskyldighet tillämpliga även å tomträtt, som väsentligen avser annat ändamål än bostadsbebyggelse, såvida ej upplåtelsen innehåller avvikelse därifrån. Angående innebörden i övrigt av stadgandet i tredje stycket hänvisas till vad som yttrats under 10 §. Vid upplåtelse av tomträtt utan lösenskyldighet torde närmare böra regleras frågan om tomträttshavarens rätt till byggnaderna vid tomträttens upphörande och eventuellt hans skyldighet att inom viss tid bortskaffa dem. Har ej så skett, torde tomträttshavaren vara berättigad att inom skälig tid bortföra byggnaderna.

Enligt 24 § skall uppgiften att bestämma löseskillingens storlek ankomma på expropriationsdomstol.

18 §.

Denna paragraf handlar om sättet för löseskillingens bestämmande och erläggande.

Särskilt av hänsyn till inteckningshavarnas trygghet har det ansetts lämpligt föreskriva att löseskillingen alltid skall bestämmas av domstol. Enligt 24 § skall sådant mål upptagas av expropriationsdomstol. Äro fastighetsägaren och tomträttshavaren ense om lösenbeloppet, kunna de undgå domstolsförfarandet genom att tomträttshavaren överlåter tomträtten på fastighetsägaren. En sådan överlåtelse inverkar lika litet som andra överlåtelser av tomträtten på inteckningshavarnas rätt. Sedan tomträtten kommit i fastighetsägarens hand och tomträtten befriats från inteckningar, kan fastighetsägaren låta döda tomträtten.

Underlåtenhet att inom viss tid väcka talan om löseskillingens bestämmande synes böra medföra att uppsägningen förfaller. Som huvudregel föreslås, att talan vid sådan påföljd skall väckas inom ett år från det uppsägningen antecknades i tomträttsprotokollet. Har uppsägningen klandrats, skall emellertid tiden icke börja löpa förrän dom varigenom uppsägningen fastställts vann laga kraft.

Talan om bestämmande av löseskilling bör få väckas även av tomträttshavaren. Det bör icke tillkomma fastighetsägaren att ensidigt återkalla en skedd uppsägning. Uppsägningen kan nämligen ha föranlett tomträttshavaren att vidtaga sådana dispositioner, att det skulle innebära förlust för honom, om uppsägningen förfölle. Däremot möter uppenbarligen icke något hinder för att fastighetsägaren och tomträttshavaren genom överenskommelse bringa uppsägningen att gå åter.

Enligt andra stycket skall löseskillingen alltid erläggas genom att ned sättas hos länsstyrelsen. Huvudsyftet därmed är att trygga de rättsägare, för vilka tomträtten utgör säkerhet. Därjämte medför denna ordning den fördelen, att den kan förenas med skyldighet för länsstyrelsen att underätta inskrivningsdomaren om nedsättningen, varigenom denne erhåller underlag för att ex officio göra anteckning om tomträttens upphörande.

Tomträtten kan uppenbarligen icke få upphöra, innan löseskillingen blivit nedsatt. För såväl tomträttshavaren som inteckningshavarna kan det innebära olägenheter, att fastighetsägaren genom underlåtenhet att nedsätta löseskillingen håller frågan om tomträttens upphörande svävande under längre tid. Det har därför föreskrivits att om fastighetsägaren icke nedsatt löseskillingen inom tre månader sedan löseskillingen blivit bestämd genom dom som vunnit laga kraft, länsstyrelsen på ansökan äger låta uttaga beloppet hos fastighetsägaren. Sådan ansökan bör kunna göras icke blott av tomträttshavaren utan även av annan, som är berättigad till utdelning ur löseskillingen. Det har icke syntts behöfligt att bestämma någon viss frist, inom vilken ansökan om löseskillingens uttagande skall göras.

Föreskriften i tredje stycket om insättning i bank av medel som nedsatts avser givetvis även sådana medel, som tvångsvis uttagits med stöd av andra stycket.

19 §.

Vad angår frågan om tidpunkten för upphörandet av tomträtt som uppsagts bör självfallet såsom huvudregel gälla, att tomträtten upphör den dag till vilken uppsägning skett. I de fall då lösenskyldighet åligger fastighetsägaren bör dock tomträttshavaren icke vara skyldig att frånträda tomträtten förrän löseskillingen blivit nedsatt, även om den dag uppsägningen avser är inne. Med en sådan regel kommer det att ligga i fastighetsägarens intresse att icke i onödan dröja med nedsättningen. Å andra sidan skall tomträttshavaren alltid äga sitta kvar till den dag uppsägningen avser, oberoende av att löseskillingen nedsättes tidigare. Det kan icke få inverka på tomträttens bestånd, vilken dag fastighetsägaren f a k t i s k t tillträder fastigheten. Avgörande i detta hänseende bör i stället vara den dag, då fastighetsägarens r ä t t att tillträda fastigheten inträder.

För att syftet med fastighetsägarens uppsägningsrätt skall uppnås bör fastigheten återgå till honom fri från all rätt, som grundar sig på upplåtelse från någon tomträttshavare. Förslaget överensstämmer i denna del med nu gällande tomträttslagstiftning. Innehavare av nyttjanderätt eller annan sakrätt i tomträtten har uppenbarligen icke något anspråk på ersättning av fastighetsägaren för förlust, som må åsamkas honom genom rättighetens upphörande, då sålunda upplåtna rättigheter måste anses underkastade de begränsningar, som följa av själva tomträttsupplåtelsen. Huruvida i något fall skadeståndsskyldighet kan föreligga för tomträttshavaren torde böra bedömas enligt allmänna skadeståndsregler.

20 §.

Denna paragraf innehåller regler om löseskillingens fördelning. Bestämmelserna ha i huvudsak utformats med 9 kap. 68—70 §§ vattenlagen samt 14 och 15 §§ ensittarlagen som förebilder.

Då i motsats till vad som gäller enligt vattenlagen särskild ersättning icke skall bestämmas till innehavare av avkomsträtt, har i överensstämmelse med ensittarlagen föreskrivits, att innehavare av intecknad avkomsträtt skall vara berättigad till utdelning ur den för tomträttshavaren bestämda löseskillingen. En annan avvikelse beror på att stadgandet i 11 kap. 2 § jordabalken icke gäller i fråga om tomträtt.

Uttrycket »tillträdesdagen» i första stycket avser i första hand den dag, då fastighetsägaren har rätt att tillträda fastigheten. Skulle tomträttshavaren då ännu icke ha lämnat fastighetsägaren tillträde till fastigheten, bör emellertid först den dag då så skett betraktas som tillträdesdag vid tillämpningen av förevarande stadgande. Om fastighetsägaren medger att utbetalning sker före denna dag, finnes icke någon anledning att vänta med utbetalningen till dess den faktiska tillträdesdagen är inne.

Bestämmelsen i andra punkten av andra stycket sammanhänger med att löseskillingen på grund av stadgandet i 25 § första stycket andra punkten kan ha bestämts till högre belopp än tomträttshavaren yrkat.

21 §.

Denna paragraf, som motsvarar 7 § i det gällande tomträttskapitlet, innehåller bestämmelser rörande överenskommelse om tillägg eller annan ändring i tomträttsupplåtelse. Paragrafen avser icke att reglera frågan i vilka fall sådan överenskommelse får träffas. I vad mån avtal om avvikelse från lagens regler är tillåtet framgår nämligen av de särskilda stadgandena i kapitlet. Paragrafen har i stället till syfte att med hänsyn till andra rättsägares intressen i tomträtten inskränka befogenheten för kontrahenterna att i sådana hänseenden, där lagens regler äro dispositiva, genom överenskommelse ändra upplåtelsens innehåll samt att därjämte reglera det förfarande som skall tillämpas i fråga om dylika överenskommelser.

Det har syntts lämpligt att i lagtexten framhäva paragrafens anknytning till de dispositiva bestämmelserna. Bland frågor som kunna vara föremål för ändringsavtal nämnes först utvidgning eller inskränkning av det område tomträtten avser. En förutsättning för sådan ändring är enligt 2 § andra stycket, vid utvidgning att detta område sammanlagts med det område som skall tillkomma samt vid inskränkning att det område, som skall frångå tomträtten, avskilts genom fastighetsbildande åtgärd. Rörande sådana frågor som avses i 4 § är överenskommelse tillåten, dock med iakttagande av de undantag som följa av andra bestämmelser i kapitlet. Föreskriften i 10 § att avgälden under en och samma period skall utgå med oförändrat belopp utsluter sålunda överenskommelse om ändring av beloppet i den mån ej annat följer av 11 eller 12 §. Beträffande vissa andra frågor saknas varje dispositionsrätt, t. ex. enligt 6, 9 och 14 §§. Hänvisning har därför icke kunnat göras till 4 § i dess helhet. I stället har såsom föremål för ändringsavtal angi-

vits dels ändamålet med tomträtten samt övriga föreskrifter angående tomt-rättens utövning, dels andra frågor, varom enligt vissa uppräknade para-grafer överenskommelse är tillåten. Hänvisningen till 10 § avser i första hand överenskommelse om förlängning av perioden. I samband med sådan ändring av upplåtelsen, att andra stycket blir tillämpligt, kan emellertid även en förkortning av perioden ske. Enligt 11 § kan omreglering av avgäldens belopp för nästa period ske genom överenskommelse. Detsamma gäller sådan jämkning i avgälden under löpande period, som avses i 12 §. Enligt 13 § är överenskommelse tillåten i samma utsträckning som enligt 10 §. Hänvis-ningen till 15 § avser förlängning av uppsägningstiden. Inskränkning enligt 17 § i lösenskyldigheten får ske genom ändringsavtal endast i samband med ändring av upplåtelsens ändamål. Däremot kan uppenbarligen en i upplåtel-sen intagen inskränkning i lösenskyldigheten när som helst borttagas eller minskas.

Såsom skett redan i gällande lag framstår det som nödvändigt att med hänsyn till andra rättsägares intressen begränsa fastighetsägarens och tomt-rättshavarens befogenhet att genom överenskommelse ändra det genom tomt-rättsupplåtelsen grundlagda rättsförhållandet. I överensstämmelse med den ståndpunkt som intagits i gällande lag bör inskrivning av ändringsavtal gö-ras till förutsättning för att avtalet skall vinna full rättsverkan och inskriv-ningsförfarandet ordnas så, att inteckningshavarnas rätt icke kränkes. För kontrahenterna inbördes bör ett ändringsavtal givetvis vara bindande obe-roende av inskrivning. Likaså bör den som genom frivillig överlåtelse för-varvar tomträtten bli bunden av avtalet. Detta överensstämmer med allmän-na rättsregler¹ och tillräcklig anledning har icke synts föreligga att på denna punkt avvika från vad som nu gäller. Vad angår förhållandet till övriga rättsägare i tomträtten kunde det synas ligga nära till hands att till-erkänna själva avtalet samma sakrättsliga verkan som en nyttjanderätts-upplåtelse. En sådan ordning skulle emellertid innebära att tomträtten icke finge samma innehåll i förhållande till alla rättsägare, vilket skulle kunna medföra allvarliga förvecklingar. Beredningen har därför kommit till det resultatet, att ett oinskrivet ändringsavtal icke bör gälla mot inteckningsha-vare och andra som ha rättighet i tomträtten, t. ex. nyttjanderättshavare eller den som på grund av utmätning äger förmånsrätt i tomträtten. En konsekvens härav är, att vid exekutiv försäljning av tomträtt ett oinskrivet ändringsavtal icke skall beaktas, även om det skulle företes för auktionsför-rättaren, samt att en i tomträtten upplåten nyttjanderätt får företräde, även om upplåtelsen skett efter tilläggsavtalets slutande. Försäljningen skall allt-så i princip ske utan förbehåll om avtalets bestånd. Ett ändringsavtal kan emellertid ha sådant innehåll, att det är förmånligt för alla rättsägare i

¹ Se Almén: Lagen om avtal (1916) s. 204 not 12 samt Undén: Svensk sakrätt II: 2 (1948) s. 298 not 4 och 312—313.

tomträtten. I dylikt fall kunna dessa jämlikt 118 § utsökningslagen träffa överenskommelse att försäljningen skall ske med iakttagande av ändringsavtalet.

I enlighet med det anförda stadgas i första stycket av förevarande paragraf, att ändringsavtal icke är gällande mot inteckningshavare eller annan som har rättighet i tomträtten, med mindre det inskrivits. Detta stadgande kompletteras av en föreskrift i 13 § i den särskilda inskrivningslagen, att sådan inskrivning får ske endast om tomträtten är fri från inteckning eller alla inteckningshavare medgivit åtgärden eller avtalet är väsentligen utan betydelse för inteckningshavares säkerhet. Utmätning som medför förmånsrätt i tomträtten har ansetts böra i förevarande hänseende likställas med inteckning. Det förhållandet att enligt sistnämnda stadgande endast intecknade rättigheter skola beaktas kan synas stå i strid med de ovan angivna grundsatserna. Det är emellertid en allmän inskrivningsrättslig regel att vid inskrivning hänsyn tages endast till inskrivna rättigheter.

Bestämmelsen i andra stycket att vad som är stadgat om upplåtelse av tomträtt i tillämpliga delar skall gälla i fråga om ändringsavtal avser i första hand föreskrifterna om avtalets form. Därjämte utgör den en erinran om att i sådant avtal icke får inryckas bestämmelse, som enligt en indispositiv regel är förbjuden när det gäller upplåtelse av tomträtt, t. ex. inskränkning i rätten att överlåta tomträtten.

Ett avtal mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren om att tomträtten skall upphöra bör icke i och för sig medföra tomträttens upphörande utan behandlas som en överlåtelse av tomträtten på fastighetsägaren. De rättsverkningar som följa av sådan överlåtelse behandlas i 22 §.

22 §.

I denna paragraf behandlas det fallet, att tomträtten och äganderätten till fastigheten på annat sätt än genom uppsägning av tomträtten kommit i samma hand.

När fastighetsägaren lämnat tomträttshavaren kredit mot inteckning i tomträtten, kan han för att skydda sin inteckning bli tvungen att inropa tomträtten på exekutiv auktion. En tomträtt kan övergå till fastighetsägaren även genom frivillig överlåtelse. Det är också tänkbart att fastighetsägaren säljer marken till tomträttshavaren. Så länge tomträtten är besvärad av någon intecknad rättighet, kräver inteckningshavarens intresse att tomträtten består, ehuru äganderätten och tomträtten kommit i samma hand. I sådana fall då tomträtten är fri från inteckning bör däremot fastighetsägaren-tomträttshavaren kunna bringa tomträtten att upphöra. Beredningen föreslår därför att om äganderätten till marken och tomträtten kommit i samma hand tomträtten alltjämt skall gälla till dess inskrivningen dödas och att sådan dödning icke skall få ske med mindre tomträtten är fri från inteckning

(se 15 § andra stycket inskrivningslagen). Om fastighetsägaren inropat tomträtten på exekutiv auktion, kan han alltså i sin tur överlåta den.

En överlåtelse av tomträtten till fastighetsägaren har i fråga om beståndet av nyttjanderätt i tomträtten samma verkan som varje annan överlåtelse av tomträtten. I den mån fastighetsägaren vid förvärvet av tomträtten blivit bunden av en sådan upplåtelse, bör den omständigheten att tomträtten sedermera dödas uppenbarligen icke befria honom från hans förpliktelser mot rättighetens innehavare. Motsvarande bör gälla, när tomträtten dödas, sedan tomträttshavaren förvärvat äganderätt till fastigheten. De anförda synpunkterna äro tillämpliga även beträffande andra rättigheter, som oberoende av inteckning gälla i tomträtten vid tiden för inskrivningens dödande, t. ex. servitut eller rätt till elektrisk kraft. Ett stadgande av nu angiven innebörd har intagits i andra punkten av förevarande paragraf. I detta sammanhang må erinras om att dödning av inteckning för nyttjanderätt, servitut, avkomsträtt eller rätt till elektrisk kraft icke i och för sig medför att rättigheten upphör.

23 §.

Beredningen föreslår att i den särskilda inskrivningslagen rörande tomt rätt och vattenfallsrätt stadgas skyldighet att söka inskrivning såväl av själva tomträttsupplåtelsen som av senare fång till tomträtten. Det synes motiverat att tillägga sådan inskrivning viss legitimationsverkan. Behov därav torde främst föreligga i fråga om uppsägning ävensom beträffande talan om avgäldsreglering och bestämmande av löseskillning; i alla dessa fall har nämligen fastighetsägaren att iakttaga en viss frist. Beredningen föreslår därför, att fastighetsägaren skall vara berättigad — men icke skyldig — att rikta uppsägning eller talan av angivet slag mot den tomträttshavare som senast sökt inskrivning. Skulle inskrivning av tomträtten över huvud icke ha sökts när sådan åtgärd ifrågakommer, skall fastighetsägaren kunna vända sig mot den till vilken tomträtten upplåtits.

Tomträttsavgälden är enligt 17 kap. 6 § handelsbalken förenad med förmänsrätt i tomträtten. Såsom närmare utvecklas i annat sammanhang lär denna förmänsrätt gälla i vems hand tomträtten än kommer. Övervägande skäl synas tala för att de nyss angivna reglerna göras tillämpliga även då fastighetsägaren ur tomträtten vill söka betalning för avgäld.

Att inskrivning verkar legitimerande även i vissa andra än de i förevarande paragraf angivna hänseendena framgår av 1 § i den föreslagna lagen om inteckning i tomträtt och vattenfallsrätt jämförd med 18 § 2 mom. och 54 § tredje stycket inteckningsförordningen.

24 §.

I denna paragraf stadgas i överensstämmelse med vad som anförts i den allmänna motiveringen samt i motiven till 11, 12, 16 och 18 §§ att vissa mål rörande tomträtt skola upptagas av expropriationsdomstol.

Angående rättegången i mål, som jämlikt 24 § i första instans upptages av expropriationsdomstol, skall enligt första punkten i förevarande paragrafs första stycke iakttagas vad som gäller om expropriation i allmänhet, i den mån det är tillämpligt. Såsom exempel på bestämmelser i expropriationslagen, som här icke kunna erhålla motsvarande tillämpning, må nämnas de föreskrifter som avse andra sakägare än fastighetens ägare och ersättning för skada eller intrång ävensom de särskilda reglerna rörande expropriation av fastighetsdel. Tillämpligheten av expropriationslagens stadganden är vidare utesluten i den mån detta kapitel innehåller särskild föreskrift i samma ämne, t. ex. förevarande styckes andra punkt och 26 § första stycket.

När fråga är om ändring i avgäldens belopp genom överenskommelse mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren, skyddas inteckningshavarna av stadgandet i 21 § första stycket jämfört med 13 § inskrivningslagen. Uppenbarligen behöva inteckningshavarna även tryggas mot att avgälden till deras förfång på grund av tomträttshavarens medgivande eller yrkande i rättegång bestämmes till högre belopp än som står i överensstämmelse med 11 § andra stycket eller 12 § andra stycket. Ett motsvarande skydd bör beredas inteckningshavarna i mål angående bestämmande av löseskilling. I enlighet med det anförda har stadgats, att domstolen, när tvisten rör fråga som kan inverka på inteckningshavarens rätt, icke är bunden av parts yrkande eller medgivande.

Såvitt angår mål om bestämmande av löseskilling synes det motiverat att i princip ålägga fastighetsägaren att alltid betala tomträttshavarens rättegångskostnader. För att hindra missbruk bör emellertid, såsom skett i 67 § expropriationslagen, hänvisning göras till bestämmelserna i 18 kap. 6 och 8 §§ rättegångsbalken. Det må framhållas att städernas representanter icke haft något att erinra mot ett stadgande av denna innebörd.

I ett av yttrandena över promemorian har gjorts gällande, att kostnaderna för omprövning av avgälden icke till någon del borde drabba tomträttshavaren. Under beredningens överläggningar med städernas representanter uttalades betänkligheter mot en sådan regel. Det framhölls därvid att den sannolikt skulle medföra en stark obenägenhet hos tomträttshavarna att träffa överenskommelse om avgäldsreglering. Härigenom skulle expropriationsdomstolarna bli överhopade av mål om avgäldsreglering och tomträttsupplåtarna i orimlig utsträckning belastas med kostnader. Beredningen har därför stannat för att i fråga om sådana mål icke föreslå någon avvikelse från rättegångsbalkens regler om rättegångskostnader. Det må framhållas att i fall, då en mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren träffad överenskommelse om avgäldens belopp icke kunnat inskrivas på grund av

bristande samtycke från inteckningshavares sida och fastighetsägaren alltså nödgats väcka talan om avgäldsreglering, kvittning av rättegångskostnaderna hör kunna ske med tillämpning av 18 kap. 2 § rättegångsbalken.

26 §.

För tredje man är det uppenbarligen av intresse att ur tomträttsboken och därmed även ur gravationsbevis rörande tomträtten upplysning kan inhämtas om mål rörande omprövning och jämkning av avgäld samt om kländer av uppsägning. I detta syfte har i första stycket stadgats skyldighet för domstol att till inskrivningsdomaren göra anmälan om sådana mål.

Den i andra stycket föreskrivna anmälningsskyldigheten är avsedd att tjäna såsom underlag för de anteckningar om tomträtts upphörande på grund av uppsägning, som det enligt inskrivningslagen skall åligga inskrivningsdomaren att verkställa.

27 §.

Paragrafen motsvarar 9 § i det gällande tomträttskapitlet. Uttrycket »fast egendoms avstående för allmänt behov» har utbytt mot »expropriation eller annat sådant tvångsförvärv».

5 KAP.

Om vattenfallsrätt

1 §.

Denna paragraf överensstämmer helt med 4 kap. 10 § i gällande lag.

2 §.

Enligt 4 kap. 11 § första stycket i gällande lag skola alla kapitlets bestämmelser om tomträtt utom 1 § äga motsvarande tillämpning i fråga om vattenfallsrätt. Då enligt förslaget avtalsfrihet vid upplåtelse av vattenfallsrätt skall föreligga i samma utsträckning som för närvarande, kan hänvisning icke ske till det nya 4 kap. i dess helhet utan endast till vissa av kapitlets bestämmelser. Av de paragrafer till vilka gällande lag hänvisar har i förslaget 2 § sin motsvarighet i 3 §, 3, 5 och 6 §§ i 8 §, 4 § i 5 och 9 §§ samt 9 § i 27 §. De frågor, som avses i 7 och 8 §§ i gällande lag, behandlas i 3 och 4 §§ av förevarande kapitel.

Andra stycket är likalydande med 4 kap. 11 § andra stycket i gällande lag.

3 §.

Paragrafen ersätter tillsammans med 13 § inskrivningslagen den i 4 kap. 11 § första stycket i gällande lag gjorda hänvisningen till 7 § ävensom samma kapitels 12 §.

4 §.

Denna paragraf motsvarar 8 § i det nuvarande 4 kap., vilket stadgande enligt 11 § första stycket gäller även i fråga om vattenfallsrätt.

Enligt förslaget kan vattenfallsrätt i motsats till vad som nu är fallet intecknas även för annat än fordran. Föreskriften om att lösen skall nedsättas, om vattenfallsrätten besväras av inteckning, har till följd därav begränsats till sådana inteckningar, som äro förenade med rätt till utdelning vid exekutiv försäljning. Nedsättningen bör liksom i andra liknande fall ske icke hos överexekutor utan hos länsstyrelsen. I fråga om förfarandet vid fördelningen ha de beträffande tomträtt föreslagna reglerna ansetts böra gälla.

Uttrycket "fordran" i andra stycket avses skola omfatta icke blott intecknad fordran utan även belopp, som innehavare av intecknad avkomsträtt äger utfå ur vattenfallsrätten.

Övergångsbestämmelserna.

Av allmänt vedertagna grundsatser följer, att den nya lagen icke bör göras tillämplig å avtal, som slutits före lagens ikraftträdande. Beträffande äldre tomträtter torde emellertid både fastighetsägarna och tomträttshavarna i stor utsträckning komma att anse en övergång till den nya lagens bestämmelser vara önskvärd. Om icke särskilda övergångsbestämmelser meddelades, skulle de för att nå detta syfte vara nödsakade att träffa överenskommelse om den gamla tomträttens upphörande samt låta döda eventuella inteckningar i tomträtten och inskriva överenskommelsen. Först sedan alla dessa åtgärder vidtagits kan ny tomträtt upplätas i fastigheten samt efter inskrivning göras till föremål för panträtt. Det är angeläget att söka ersätta detta omständliga förfarande med ett enklare. En lämplig lösning synes vara att öppna möjlighet för kontrahenterna att träffa överenskommelse om sådan ändring i den äldre upplåtelsen, att denna bringas i överensstämmelse med den nya lagens regler. Beträffande sådan överenskommelse böra bestämmelserna i 4 kap. 21 § nya lagen tillämpas. Med denna ordning består formellt upplåtelsen av tomträtten och dödning av däri gällande inteckningar undvikes. Såsom framgår av nyssnämnda stadgande får en sådan överenskommelse icke full rättsverkan förrän den inskrivits.

I överensstämmelse härmed har föreskrivits, att den nya lagen skall tillämpas å tomträttsförhållandet först sedan överenskommelsen inskrivits. Skulle hinder mot inskrivning möta, blir tomträtten alltjämt underkastad den äldre lagstiftningen. Föreskrifter om sådan inskrivning ha intagits i förslaget till ändring i den särskilda inskrivningslagen.

I nu avsedda fall synes det ligga närmast till hands att räkna den första uppsägningsperioden icke från överenskommelsen utan från den ursprungliga upplåtelsen. Skulle fastighetsägaren vara tvungen att binda sig för minst 60 år framåt, skulle nämligen detta motverka tillkomsten av överenskommelser om övergång till den nya lagen. Något hinder att i överenskommelsen bestämma senare utgångspunkt än upplåtelsen bör givetvis icke föreligga. Beträffande avgäldsperioderna är att beakta, att fastighetsägaren har möjlighet att i samband med överenskommelsen anpassa avgälden efter då rådande förhållanden. Med hänsyn härtill bör den första avgäldsperioden lämpligen kunna räknas från dagen för överenskommelsen. Även här bör emellertid senare utgångspunkt kunna avtalas.

Vad angår vattenfallsrätt överensstämmer förslaget i allt väsentligt med vad som nu gäller. I fråga om överlåtelse av vattenfallsrätt innebär förslaget emellertid den nyheten, att resolutiva villkor förbjudas. Denna regel kan givetvis icke tillämpas på överlåtelser, som skett före nya lagens ikraftträdande. Därjämte innehålla de föreslagna bestämmelserna om tillbehör till vattenfallsrätt några mindre ändringar. Det ligger i sakens natur att dessa icke kunna utsträckas till redan verkställda upplåtelse. Med hänsyn härtill och då inskrivningsskyldighet ej heller skall föreligga beträffande vattenfallsrätt som upplåtits före lagens ikraftträdande torde även i fråga om vattenfallsrätt äldre lag böra gälla, om rättigheten upplåtits före ikraftträdandet. Något behov av ett undantag från denna huvudregel motsvarande det som föreslagits i fråga om tomträtt torde icke föreligga.

I vissa speciella hänseenden torde emellertid nya lagen böra tillämpas även i fråga om äldre tomträtt eller vattenfallsrätt. Sålunda synas tillräckliga skäl ej föreligga att undantaga sådan rätt från de nya bestämmelserna om inteckning för nyttjanderätt, servitut eller därmed likställd rättighet. Då enligt 4 kap. 6 och 11 §§ tomträtt eller vattenfallsrätt må intecknas endast för fordran, erfordras en särskild övergångsbestämmelse härom. Vad angår frågan om konkurrens mellan ändringsavtal och rättighet i tomträtten eller vattenfallsrätten måste med hänsyn till att sådan rätt kan intecknas även för annat än fordran en komplettering ske av gällande stadganden. Det föreslås därför att bland övergångsbestämmelserna upptages en konkurrensregel av väsentligen samma innebörd som 13 § i förslaget till ändring i inskrivningslagen. Enligt förslaget skall nedsättning av löseskilling ske hos länsstyrelsen. Detta bör givetvis gälla oberoende av vilken lag som är tillämplig å tomträtts- eller vattenfallsrättsförhållandet.

Förslaget till lag angående tillägg till lagen den 14 juni 1907 om servitut

Enligt gällande rätt kan tomträtt icke belastas med servitut och ej heller vara härskande i fråga om servitut. Såsom framgår av den i det föregående lämnade redogörelsen för framställningar om ändrad lagstiftning ha vid skilda tillfällen framförts önskemål om att möjlighet måtte öppnas att in-teckna tomträtt för servitut. I promemorian föreslog beredningen, att ser-vitut skulle kunna upplåtas såväl i som till förmån för tomträtt. Under remissbehandlingen framställdes icke någon invändning mot detta förslag. I åtskilliga yttranden underströks behovet av en sådan lagändring.

Det ligger i sakens natur att servitut icke kan upplåtas i tomträtt till för-mån för den fastighet tomträtsupplåtelsen avser och att ej heller denna fastighet kan belastas med servitut till förmån för tomträten; tomträts-havarens förfoganderätt över fastigheten bör i allo regleras av tomträts-upplåtelsen. Genom överenskommelse om ändring i upplåtelsen kan under tomträttens bestånd tomträtthavarens förfoganderätt inskränkas eller ut-vidgas. En sådan överenskommelse kan vinna sakrättsligt skydd genom in-skrivning.

Enligt gällande lag kan servitut ej heller upplåtas i eller till förmån för vattenfallsrätt. Övervägande skäl tala enligt beredningens mening för att utvidgningen av servitutslagen icke begränsas till tomträtt utan får omfatta även vattenfallsrätt.

Utvidgningen föreslås skola ske genom att till servitutslagen fogas en ny paragraf. Däri stadgas till en början att tomträtt eller vattenfallsrätt må belastas med servitut och att servitut må stiftas även till förmån för sådan rätt. Vidare föreskrives att lagens bestämmelser om servitut i eller till för-mån för fastighet i tillämpliga delar skola gälla i fråga om sådant servitut. Vissa av lagens bestämmelser torde sakna betydelse beträffande servitut i tomträtt eller vattenfallsrätt. Främst gäller detta de särskilda reglerna rö-rande servitut, som avser skogsfång eller mulbete.

Med hänsyn till att möjlighet att upplåta servitut i tomträtt eller vatten-fallsrätt icke föreligger enligt gällande rätt erfordras icke någon övergångs-bestämmelse.

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

Enligt paragrafens gällande lydelse skola lagens bestämmelser om fastig-het äga motsvarande tillämpning i fråga om tomträtt och vattenfallsrätt med

det undantaget, att sådan rätt ej får intecknas till säkerhet för rättighet till elektrisk kraft. Av förarbetena till lagen framgår, att detta undantag huvudsakligen föranletts av lagtekniska skäl.¹ Enligt det till lagrådet remitterade lagförslaget skulle även tomträtt och vattenfallsrätt kunna intecknas för rätt till elektrisk kraft. Den närmare regleringen därav förutsattes skolas i administrativ ordning. Lagrådet anmärkte emellertid, att det med fog kunde ifrågasättas, huruvida så låte sig göra. Departementschefen godtog anmärkningen och framhöll att för införande av inteckning i tomträtt och vattenfallsrätt för rätt till elektrisk kraft skulle erfordras synnerligen vidlyftiga ändringar i lagen om inteckning i tomträtt och vattenfallsrätt, särskilt med hänsyn till att nämnda lag icke medgäve inteckning för annat än fordran, varför hänvisning icke, såsom skett i fråga om fast egendom, kunde göras till nyttjanderättsinteckning. Av detta skäl och då möjligheten att inteckna rätt till elektrisk kraft i tomträtt eller vattenfallsrätt syntes vara av jämförelsevis underordnad betydelse, ansågos bestämmelser om sådan inteckningsrätt kunna undvaras.

Sakliga skäl tala för att tomträtt och vattenfallsrätt böra kunna intecknas till säkerhet för rätt till elektrisk kraft. Med den lagtekniska metod som valts i det av beredningen upprättade förslaget till ny lag om inteckning i tomträtt och vattenfallsrätt möter det ej heller någon svårighet att införa sådan inteckning. Beredningen föreslår därför att undantaget i förevarande paragraf upphäves.

Förslaget till ändrad lydelse av 17 kap. 6 § handelsbalken

Ändringarna äro föranledda av att enligt beredningens förslag tomträtt och vattenfallsrätt i motsats till vad nu är fallet skola kunna intecknas även för annat än fordran. Det nuvarande stadgandet om förmånsrätt för fordringsinteckning i tomträtt eller vattenfallsrätt har sålunda måst uttryckligen begränsas till att avse sådan inteckning. Vidare har i andra stycket införts en bestämmelse om förmånsrätt för belopp, som innehavare av inteckning för avkomsträtt äger utbekomma ur den intecknade egendomen. Denna förmånsrätt bör enligt grunderna för 17 kap. 9 § likställas med förmånsrätt för intecknad fordran. I detta sammanhang inställer sig spørgsmålet om företrädet mellan fordringsinteckning och avkomsträtt å ena sidan samt utmätning å andra sidan. Då utmätning är förenad med förmånsrätt enligt 8 §, skulle oberoende av tiden för fordringsinteckningens sökande utmätningen alltid få vika. Enligt gällande lag har denna konflikt lösts så, att ansökan om fordringsinteckning skall avslås, om utmätning skett före eller å den dag inteckningen sökes (se 5 § lagen om inteckning i tomträtt

¹ Se Kungl. Maj:ts proposition nr 298/1920 s. 148—149.

och vattenfallsrätt). Vad angår företrädet mellan utmätning och avkomsträtt innehåller gällande lag icke någon bestämmelse; in-teckning för sådan rätt är för närvarande ej medgiven. Med förslaget's ståndpunkt erfordras en reglering av företrädesrätten i detta fall. En utväg som kunde tänkas ifrågakomma är att införa ett motsvarande förbud mot in-teckning av avkomsträtt som nu gäller i fråga om fordringsin-teckning. Härvid är emeller-tid att beakta att en sådan lösning icke skulle stå i överensstämmelse med de i 54 § in-teckningsfö-rordningen upptagna bestämmelserna om avkomsträt-tens sakrättsliga ställning. Enligt dessa likställes avkomsträtten med en nyttjanderätt. Då i förevarande sammanhang icke kan upptagas frågan om ändring av avkomsträt-tens rättsliga konstruktion, torde en annan utväg böra sökas. I sak bör denna anknyta till de bestämmelser som i förevarande hänseende gälla i fråga om fast egendom. Utmätning bör alltså icke utgöra hinder för in-teckning av avkomsträtten. Däremot bör frågan om förmånsrätt för belopp som rättighetens innehavare enligt 54 § andra stycket in-teckningsfö-rordningen äger utbekomma ur tomträtten eller vattenfallsrätten liksom beträffande fast egendom bero av huruvida in-teckning för avkomsträtten sökts före den dag utmätning skett. I överensstämmelse härmed har förevarande stadgande erhållit ändrad lydelse.

Beträffande den i tredje punkten av paragrafens första stycke stadgade förmånsrätten i tomträtten med vad därtill hör för tomträttsavgäld har i ett av yttrandena över promemorian uttalats, att det vore oklart, huruvida förmånsrätten kunde göras gällande mot annan än den till vilken tomträtten upplåtits.

Enligt lagberedningens år 1905 avgivna förslag till jordabalk I skulle den som åt annan upplåtit tomträtt åtnjuta förmånsrätt i denne tillhöriga lös-ören och byggnader, som funnes å tomten. Vid Högsta domstolens granskning av förslaget anmärktes, att då vid realisationen av tomträttshavarens tillgångar något särskiljande av byggnad å tomten från tomträtten icke kunde komma i fråga utan tomträtten och byggnaden måste gå till gemensam försäljning tomtägaren komme att sakna möjlighet att göra gällande sin förmånsrätt till byggnaden. Faktiskt innebure detta, att innehavare av in-teckning i tomträtten skulle få företräde framför tomtägaren till byggnadens värde. För undvikande därav föreslog Högsta domstolen, att tomtäga-ren skulle tillerkännas, förutom den i paragrafen stadgade förmånsrätten i tomträttshavarens lösören, företrädesrätt framför in-teckningshavare till själva tomträtten med vad därtill hör. I propositionen ändrades stadgandet till överensstämmelse med vad sålunda föreslagits.

Av stadgandets ordalydelse och den nu lämnade redogörelsen för dess tillkomst framgår enligt beredningens mening tydligt, att förmånsrätten i tomträtten med vad därtill hör gäller i vems hand tomträtten än kommer. Någon ändring av stadgandet torde därför icke erfordras.

Förslaget till lag om ändrad lydelse av 4 § lagen den 24 maj 1895 angående vad till fast egendom är att hänföra

Ändring föreslås endast i andra punkten av första stycket. Den är föranledd därav att enligt beredningens förslag även annan fastighet än tomt skall kunna vara föremål för tomträttsupplåtelse.

Det må framhållas att sådan egendom, som jämlikt 5 § i det nya tomt-rättskapitlet övergår å tomträttshavaren, med inskrivningen av tomträtten förlorar karaktären av tillbehör till fastigheten enligt stadgandet i första punkten av förevarande stycke. Andra punkten har därför ringa betydelse i vad den avser tomträtt.

Förslaget till lag angående tillägg till lagen den 30 september 1904 om samäganderätt

För närvarande är samäganderättslagen icke tillämplig å gemensamt innehav av tomträtt. Såsom framhållits i motiven till 9 § i tomt-rättskapitlet har beredningen emellertid funnit övervägande skäl tala för att tomträtt i detta hänseende likställes med fast egendom. Enär enligt nämnda paragraf tomträtt icke må delas, bör härvid emellertid 7 § samäganderättslagen uttryckligen undantagas. I detta sammanhang må erinras om att andel i tomt-rätt icke kan särskilt intecknas. Stadgandet i 12 § andra stycket andra punkten samäganderättslagen, vilket avser det fall att lott i samfällad fastighet är särskilt intecknad, kommer därför att sakna betydelse beträffande tomträtt. I enlighet med det anförda föreslår beredningen, att till samäganderättslagen fogas en ny paragraf av innehåll att vad i lagen stadgas om samäganderätt till fastighet skall äga motsvarande tillämpning i fråga om tomträtt, som innehaves av två eller flera, dock med undantag av bestämmelserna i 7 §.

Något praktiskt behov av att utsträcka samäganderättslagen även till vattenfallsrätt synes för närvarande icke föreligga.

Vid samäganderättslagens tillkomst meddelades icke någon övergångsbestämmelse. I överensstämmelse härmed har ej heller i förevarande förslag intagits någon sådan bestämmelse.

Förslaget till lag angående ändring i lagen den 14 juni 1907 om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt samt av fång till sådan rätt

Enligt 1 § i gällande lag har den som fått tomträtt till sig upplåten möjlighet men icke skyldighet att söka inskrivning av tomträtten. Övergår in-

skriven tomträtt till ny innehavare, kan enligt 5 § denne, om han så vill, söka inskrivning av sitt fång.

Såsom framgår av den i det föregående lämnade redogörelsen för framställda ändringsförslag ha Stockholms stadsfullmäktige och svenska stadsförbundet hemställt att inskrivningsskyldighet måtte införas. Enligt beredningens mening kan ett inskrivningsförfarande utan inskrivningsplikt endast ofullständigt tillgodose de ändamål som det moderna inskrivningsväsendet avser att fylla. I promemorian föreslogs därför att skyldighet skulle stadgas att söka inskrivning såväl av själva tomträttsupplåtelsen som av senare fång till tomträten. Detta förslag har vunnit allmän anslutning i remissyttrandena.

Inskrivningen av tomträtt är visserligen närmast konstruerad som en nyttjanderättsinteckning och utrustad med dess rättsverkningar, men den fyller dessutom i huvudsak samma funktioner som lagfarten i fråga om fast egendom. Inskrivningen av fång till tomträtt framstår såväl till sin juridiska konstruktion som enligt den stora allmänhetens uppfattning såsom en direkt motsvarighet till lagfart. Det torde därför vara lämpligt att i fråga om längden av de frister inom vilka inskrivning skall sökas och sättet för framtvingande av inskrivningsskyldighetens fullgörande tillämpa de bestämmelser som gälla beträffande lagfart. Någon anledning att undantaga vattenfallsrätt från inskrivningsskyldighet synes icke föreligga. Utöver de ändringar i inskrivningslagen som erfordras för genomförande av inskrivningsskyldighet äro vissa andra ändringar påkallade av att de materiella bestämmelserna ändrats, t. ex. rörande upphörande av tomträtt. Med hänsyn till att enligt förslaget även annan fastighet än tomt skall kunna upplåtas under tomträtt har det såsom beteckning på tomträtts objekt nu använda ordet "tomt" genomgående utbytt mot "fastighet". Beredningen har däremot icke ansett sig i detta sammanhang behöva ingå på en fullständig revision av inskrivningslagen. En del formella jämkningar i lagen föreslås dock, främst med hänsyn till att enligt 1932 års lag med särskilda bestämmelser om handläggning av inskrivningsärenden sådana ärenden numera handläggas icke av rätten å ting utan av inskrivningsdomaren å inskrivningsdag.

För övriga ändringar lämnas redogörelse under de särskilda lagrummen.

I flera stadganden föreskrives att handling skall införas eller anteckning göras i tomträttsprotokollet. Där aktsystem i inskrivningsärenden tillämpas, skall i stället förfaras enligt föreskrifterna i 13—18 §§ i 1932 års lag med särskilda bestämmelser om handläggning av inskrivningsärenden.

1 §.

Hänvisningen i andra stycket avser 2 och 3 §§ lagfartsförordningen.

Enligt 3 § torde ansökan om inskrivning av tomträtt — liksom ansökan om inteckning för nyttjanderätt — böra avslås, om upplåtaren förvärvat

fastigheten genom lagfartspliktigt fång men ännu icke sökt lagfart å fång. Att i ett sådant läge tvinga tomträtthavaren att söka inskrivning vore meningslöst. Det föreslås därför, att tiden för sökande av inskrivning icke i något fall skall börja löpa innan lagfart sökts.

2 §.

Det i paragrafens nuvarande lydelse stadgade undantaget från huvudregeln att endast gravationsfri fastighet kan vara föremål för tomträttsinskrivning tar sikte på det fallet, att två eller flera administrativt bildade tomter, som ingå i samma registerfastighet, var för sig upplåtits under tomt rätt. Enligt beredningens förslag kan emellertid endast hel registerfastighet vara föremål för tomträttsupplåtelse. Med hänsyn härtill har undantaget uteslutits.

4 §.

Denna paragraf har i fråga om fast egendom sin motsvarighet i 9 § lagfartsförordningen. Lantmäteristyrelsen har i skrivelse den 20 oktober 1947 till Kungl. Maj:t, vilken skrivelse överlämnats till beredningen, föreslagit vissa ändringar i 9 § lagfartsförordningen och som en konsekvens därav upphävande av förevarande paragraf. Beredningen har icke funnit lämpligt att i detta sammanhang ingå på frågor om ändring i lagfartsförordningen. Spörsmålet om revision av förordningen kommer att upptagas under det fortsatta arbetet på en ny jordabalk. Vid sådant förhållande har även förevarande paragraf ansetts böra bibehållas i sak oförändrad. Med hänsyn till att enligt förslaget även annan fastighet än tomt skall kunna vara föremål för tomträttsupplåtelse har emellertid i lagtexten måst angivas, att stadgandet endast omfattar sådana fall då upplåtelsen avser tomt. Därjämte har avfattningen jämkats till närmare överensstämmelse med 9 § lagfartsförordningen.

5 §.

Hänvisningen i första stycket avser 1—3 §§ lagfartsförordningen.

Enligt 6 § första stycket skall ansökan om inskrivning av tomträttsfång avslås, om inskrivning av tomträtten ej sökts. Denna regel bör tydligen bibehållas. På grund härav har det syntts lämpligt föreskriva, att tiden för sökande av inskrivning icke i något fall skall börja löpa innan inskrivning av tomträtten sökts.

Första punkten i andra stycket innebär icke någon saklig ändring i förhållande till gällande lag. Andra punkten har hämtats från 4 § lagfartsförordningen.

7 §.

Första punkten är oförändrad. Eftersom inskrivning av tomträttsfång enligt gällande lag är en frivillig åtgärd, har som förutsättning för sådan inskrivning icke kunnat uppställas att företrädarens fång blivit inskrivet. Av

införandet av inskrivningsplikt följer, att inskrivning av tomträttsfång icke kan få beviljas innan förre tomträttshavaren fått sitt fång inskrivet; jfr 8 § lagfartsförordningen.

12 §.

Enär enligt förslaget upplåtelse av tomträtt skall ske på obestämd tid, har uttrycket "den tid för vilken tomträätten är upplåten" uteslutits. Övriga i paragrafen föreslagna jämkningar ha föranletts av att enligt förslaget tomt-rättsinstitutets användningsområde icke längre skall vara begränsat till tomt-er och att tomträttsupplåtelse icke skall kunna förbindas med inskränkning i tomträttshavarens rätt att överlåta eller inteckna tomträätten.

13 §.

I denna paragraf, som delvis motsvarar nuvarande 7 § andra punkten i nyttjanderättslagens tomträttskapitel, behandlas inskrivning av avtal om ändring eller tillägg i tomträttsupplåtelse. Angående innebörden av förslaget och skälen för detsamma må utöver vad som anförts vid 4 kap. 21 § nyttjanderättslagen följande framhållas.

Ett ändringsavtal kan ha sådant innehåll att tomträttshavaren icke har något intresse av att söka inskrivning. Med hänsyn härtill har i första stycket föreskrivits att ansökan om inskrivning må göras även av fastighetsägaren.

De i motiven till 4 kap. 21 § nyttjanderättslagen angivna reglerna till skydd för andra rättsägares intressen ha intagits i andra stycket. Förslaget skiljer sig i vissa hänseenden från gällande lag. Enligt förslaget kan tomt-rätt i motsats till vad nu är fallet intecknas även för annat än fordran. Kravet på inteckningshavares samtycke till inskrivningsåtgärden bör givetvis omfatta även sådana inteckningar. Från detta krav har i gällande lag icke gjorts undantag ens för det fall att ändringsavtalet uppenbart icke minskar tomträttens värde, t. ex. då utan höjning av avgälden tiden för tomträttens bestånd förlänges eller tomträttshavaren tillförsäkras en honom ej tidigare tillagd rätt till lösen. Enligt beredningens mening bör medgivande från inteckningshavaren kunna undvaras om avtalet är väsentligen utan betydelse för inteckningshavarens säkerhet. Bestämmelser av liknande innebörd finnas i vissa andra lagar, t. ex. 9 kap. 54 § vattenlagen och 14 § sammanläggningslagen. Vid bedömningen av frågan huruvida kravet på samtycke kan efterges är givetvis inteckningens läge i förmånsrättsordningen av stor betydelse. Sålunda kan en avgäldshöjning vara utan väsentlig betydelse för innehavaren av botteninteckningen men det motsatta förhållandet gälla beträffande innehavaren av en inteckning med sämre rätt.

I detta sammanhang uppkommer frågan, huruvida samtycke av inteckningssökanden bör krävas, när inskrivning av ändringsavtal och inteckning sökas samma dag. Gällande lag intager i detta hänseende den ståndpunkten,

att hänsyn skall tagas endast till förut sökta eller meddelade inteckningar. Denna bestämmelse åsyftar emellertid allenast fordringsinteckningar. Nyttjanderätt, servitut eller annan likställd rättighet kan enligt gällande lag icke göras till föremål för inteckning. När fråga är om inteckning för fordran, synas övervägande skäl tala för den nu gällande regeln. Beträffande andra inteckningsbara rättigheter följer av 21 § i tomträttskapitlet, att även ointecknad sådan rättighet äger företråde framför ändringsavtal som ej inskrivits. Det är först genom inskrivningen som ändringsavtalet erhåller sakrättslig verkan. En konsekvens härav synes vara att om rättighetens innehavare söker inteckning samma dag som ansökan göres om inskrivning av ändringsavtalet hans rättighet icke bör vika för avtalet.

Enligt nyssnämnda stadgande i tomträttskapitlet äger utmätning av tomträtten företråde framför oinskrivet ändringsavtal. Då tomträtt blivit utmätt, åligger det utmätningssmannen att genast anmäla detta till inskrivningsdomaren för anteckning i tomträttsprotokollet och tomträttsboken. Genom utmätningen får borgenären i huvudsak samma rättsställning, som om han sökt inteckning för sin fordran den dag utmätningen skedde. Utmätningssborgenären synes därför i förevarande hänseende böra likställas med innehavare av fordringsinteckning. Vid konkurrens mellan utmätning och ansökan om inskrivning av ändringsavtal innebär detta, att utmätning som sker först samma dag som inskrivningsansökningen får vika, vilket överensstämmer med vad som gäller i fråga om konkurrens mellan utmätning och ny ägares lagfartsansökan.

14 §.

I första stycket har stadgats skyldighet för inskrivningsdomaren att i tomträttsprotokollet anteckna inkomna anmälningar enligt 26 § i tomträttskapitlet.

Enligt 15 § i tomträttskapitlet skall uppsägning av tomträtt antecknas i tomträttsprotokollet. En verkställd uppsägning kan enligt 18 § i samma kapitel förfalla, om icke inom viss tid väckes talan om löseskillningens bestämmande. Såsom framhållits i motiven till sistnämnda stadgande kan en uppsägning förfalla även därigenom att fastighetsägaren och tomträttsbogens överenskomma att uppsägningen skall gå åter. Om det visas att en uppsägning som antecknats i tomträttsprotokollet förfallit, bör givetvis anteckningen avföras. Ett stadgande av denna innebörd har intagits i andra stycket av förevarande paragraf. Det skulle kunna ifrågasättas att då uppsägning på grund av överenskommelse skall gå åter stadga skyldighet för kontrahenterna att anmäla detta för anteckning i tomträttsprotokollet. En sådan föreskrift torde emellertid vara obehövlig, enär det ligger i tomträttsbogens intresse att snarast möjligt låta anteckna att uppsägningen förfallit.

15 §.

Denna paragraf ersätter nuvarande 13 §.

En i tomträttsprotokollet — och därmed även i tomträttsboken — intagen anteckning om att tomträtten uppsagts till viss dag utgör icke tillräckligt stöd för att avföra tomträtten, sedan denna dag är inne. För det första kan nämligen uppsägningen ha förfallit utan att detta anmälts till inskrivningsdomaren. Vidare utgör nedsättning av löseskillingen en förutsättning för tomträttens upphörande i de fall då lösenskyldighet åligger fastighetsägaren. Sedan en anteckning om uppsägning kompletterats med en anteckning om att löseskillingen nedsatts, framgår det av dessa anteckningar att och när tomträtten upphört eller kommer att upphöra. I detta fall bör det åligga inskrivningsdomaren att ex officio göra anteckning om att tomträtten upphört. När lösenskyldighet icke föreligger, kan däremot tomträtten icke avföras förrän det visats, att uppsägningen medfört tomträttens upphörande. Föreskrifter av nu angiven innebörd ha intagits i paragrafens första stycke.

Angående andra stycket hänvisas till motiven till 22 § i tomträttskapitlet.

16 §.

Paragrafen motsvarar 14 § i gällande lag. Det nuvarande stadgandet, vilket liksom det föreslagna uteslutande avser inskrivning av själva tomträtten, står i viss mån i strid med 2 §. Som påföljd av underlåtenhet att iakttaga fristen bör därför i stället föreskrivas, att ansökningen om inskrivning skall anses gjord först å den dag, då överrättens beslut företes för inskrivningsdomaren. En följd av denna ändring blir, att ansökningen skall avslås, om fastigheten under mellantiden belastats med rättighet som avses i 2 §. Övriga föreslagna ändringar äro föranledda av att inskrivningsärenden numera handläggas av inskrivningsdomaren.

17 §.

Första stycket motsvarar nuvarande 17 §. Då stadgandena i 14 och 15 §§ anknyta till bestämmelser i tomträttskapitlet, som icke gälla beträffande vattenfallsrätt, ha dessa paragrafer icke upptagits bland dem som skola äga motsvarande tillämpning i fråga om vattenfallsrätt. Angående anteckning om vattenfallsrätts upphörande böra i stället för bestämmelserna i 15 § gälla samma regler som för närvarande. Stadgandet i nuvarande 13 § har därför överflyttats till andra stycket av förevarande paragraf. Tredje punkten i första stycket sammanhänger med vissa materiella regler rörande vattenfallsrätt, som avvika från vad som föreslagits i fråga om tomträtt.

18 §.

Första stycket motsvarar nuvarande 16 §. I det gällande stadgandet ingår en summarisk uppräknings av vad som skall antecknas i den där föreskrivna

boken. En sådan uppräknig synes icke ha något egentligt värde. Det bör kunna överlämnas åt Kungl. Maj:t att utan ledning av ett dylikt stadgande utfärda erforderliga föreskrifter i ämnet. Så har också skett i vissa andra fall av motsvarande art, t. ex. i fråga om fartygs- och förlagsinteckning.

När en upplåtelse av tomträtt eller vattenfallsrätt inskrives, sker för närvarande icke någon anteckning i fastighetsboken (inteckningsboken), ehuru sådan inskrivning tillerkänts samma rättsverkan som en inteckning för nyttjanderätt. Detta strider uppenbarligen mot principerna för ett modernt inskrivningsväsen. Beredningen har därför i andra stycket intagit ett stadgande om att vissa inskrivningsärenden rörande tomträtt och vattenfallsrätt skola antecknas även i fastighets- eller inteckningsboken. Det må framhållas, att detta icke avser ärenden rörande inskrivning av fång; någon anledning att anteckna sådana ärenden i fastighetsbok föreligger uppenbarligen icke. Anteckningarna torde kunna göras ytterst kortfattade, t. ex. "inskrivning av tomträtt beviljad den — — —".

Övergångsbestämmelserna.

I den mån ändringarna i denna lag föranletts av nya materiella regler är det givetvis uteslutet att tillämpa de nya bestämmelserna å sådan tomträtt eller vattenfallsrätt, som även i fortsättningen skall vara underkastad äldre materiella regler. Däremot kunde det övervägas att införa inskrivningsplikt beträffande framdeles skeende fång till sådan rätt. Beredningen har emellertid icke funnit tillräckliga skäl härför. De äldre tomträttsupplåtelser, som icke ändras till överensstämmelse med den nya lagen, komma att utlöpa efter viss tid. En till nya fång under den återstående tiden begränsad inskrivningsplikt skulle sannolikt bli av ringa praktiskt värde. I enlighet med det anförda föreslås att i fråga om tomträtt eller vattenfallsrätt, varå nyttjanderättslagen skall äga tillämpning i sin äldre lydelse, äldre lag skall tillämpas även beträffande inskrivningsåtgärd, som ifrågakommer efter nya lagens ikraftträdande.

Enligt övergångsbestämmelse till de föreslagna ändringarna i nyttjanderättslagen kan äldre tomträtt genom ett särskilt förfarande bringas under nya lagen, nämligen genom inskrivning av överenskommelse mellan fastighetsägaren och tomträttsinnehavaren om ändring av upplåtelsen till överensstämmelse med nya lagens bestämmelser. I fråga om sådan inskrivning böra bestämmelserna i den nya 13 § tillämpas. Överenskommelsen kan givetvis icke få inskrivas utan att den ursprungliga upplåtelsen är inskriven. Innehas tomträtten av annan än den till vilken upplåtelse skett, bör vidare krävas, att den siste innehavaren fått sitt fång inskrivet; härigenom vinnes en fast utgångspunkt för den inskrivningsskyldighet i fråga om senare fång,

som följer av att nya lagen blir tillämplig å tomträten. Uppenbarligen bör äldre lag tillämpas beträffande inskrivningen av såväl tomträten som siste innehavarens fång. Detta innebär bl. a. att siste innehavaren kan få sitt fång inskrivet utan hinder av att inskrivning av mellanliggande fång icke sökts. Sedan överenskommelsen inskrivits, blir nya lagen i allo tillämplig å tomträten.

Förslaget till lag om inteckning i tomträtt och vattenfallsrätt

Enligt den nuvarande lagen om inteckning i tomträtt och vattenfallsrätt kan sådan rätt intecknas endast för fordran. Reglerna härom utgöra i huvudsak en upprepning av inteckningsförordningens bestämmelser om fordringsinteckning i fast egendom; endast på några punkter föreligger skiljaktighet.

Såsom framgår av den allmänna motiveringen bör enligt beredningens mening tomträten, i den mån det kan ske utan åsidosättande av de allmänna intressen som uppbära institutet, tillgodose i stort sett samma funktion som äganderätten. Härmed överensstämmer att tomträten bör kunna göras till föremål för samma slag av begränsade sakrätter som fast egendom och att sådana rättigheter böra kunna tryggas genom inteckning i tomträten; givetvis bortses här från återköpsrätt. Då en i tomträtt upplåten sakrätt blir underkastad samma inskränkningar som tomträttshavarens rätt, får den emellertid en svagare ställning än en sakrätt i fast egendom. Övervägande skäl synas tala för att vattenfallsrätt skall kunna intecknas i samma utsträckning som tomträtt. När i det följande talas om tomträtt avses därmed även vattenfallsrätt.

I den mån ej avvikelse påkallas av särskilda förhållanden torde i fråga om inteckning i tomträtt böra gälla samma regler som beträffande inteckning i fast egendom. Den i gällande lag tillämpade metoden att upprepa alla för tomträtt och fast egendom gemensamma bestämmelser synes mindre lämplig. I stället bör, såsom skett i 1909 års förslag till jordabalk, i dessa delar hänvisas till inteckningsförordningen. Härigenom vinnes den fördelen, att avvikelserna från de beträffande fast egendom gällande reglerna komma att tydligt framgå. Förevarande lagförslag har utarbetats efter de nu angivna grunderna.

1 §.

I denna paragraf har i enlighet med vad ovan sagts intagits ett stadgande att inteckningsförordningens bestämmelser skola äga motsvarande tillämpning i fråga om inteckning i tomträtt, såvitt de ej strida mot förevarande lags bestämmelser. Av det förhållandet att lagen om återköpsrätt till fast

egendom icke gäller beträffande tomträtt följer utan särskilt stadgande, att ej heller inteckningsförordningens bestämmelser om inteckning för återköpsrätt äro tillämpliga å tomträtt.

I fråga om tomträtt motsvaras lagfarten av inskrivning av tomträtt och tomträttsfång samt lagfarts- och inteckningsprotokollen av tomträttsprotokollet. Där tomträttsprotokollet ersatts med aktsystem, skola föreskrifterna i 13—18 §§ i 1932 års inskrivningslag iakttagas.

2 §.

Enligt 1 § i gällande lag kan inteckning i tomträtt meddelas endast för visst belopp i penningar. Vidare får inteckning icke beviljas vare sig i andel av tomträtt eller i flera tomträtter för samma fordran. I anslutning härtill har föreskrivits att den panträtt inteckning medför icke må göras särskilt gällande i andel av tomträten. Enligt beredningens mening föreligger icke någon anledning att i dessa avseenden frångå den ståndpunkt, som intagits i gällande lag. Då tomträtt enligt förslaget skall kunna intecknas även för annat än fordran, bör emellertid förbudet mot gemensamma inteckningar utsträckas att omfatta även de nya arterna av tomträttsinteckning.

3 §.

Denna paragraf ersätter 3 § i gällande lag samt föreskriften i 4 kap. 6 § nyttjanderättslagen att endast inskriven tomträtt må intecknas.

Beträffande fast egendom behandlas motsvarande spörsmål i 12 § inteckningsförordningen. Enligt detta stadgande må, när fastighetsägaren förvärvat fastigheten genom ett enligt äldre lag icke lagfartspliktigt fång, inteckning beviljas utan hinder av att lagfart icke ägt rum, såvida äganderätten styrkes. Denna regel kan icke erhålla motsvarande tillämpning i fråga om inteckning i tomträtt. Den nya inteckningslagen bör nämligen gälla även beträffande tomträtt, varå nyttjanderättslagen i dess äldre lydelse fortfarande skall tillämpas, och i fråga om sådan tomträtt föreligger icke skyldighet att söka inskrivning vare sig av tomträten eller av senare fång till denna. Det oaktat bör uppenbarligen liksom för närvarande inteckning i tomträten icke få beviljas förrän tomträten blivit inskriven och, om tomträten från förste innehavaren övergått å annan, den som lämnat inteckningsmedgivandet fått sitt fång inskrivet. I sådana fall då inteckningsmedgivande icke erfordras bör kravet på inskrivning av fång i stället avse upplåtaren av den rättighet för vilken inteckning sökes.

Med hänsyn till att stadgandet om tvångsinteckning för skadestånd i brottmål saknar praktisk betydelse har det ansetts obehövt att i förevarande paragraf meddela särskild föreskrift rörande sådan inteckning.

Bestämmelserna i 11 kap. 2 § jordabalken om förmånsrätt för ogulden köpeskilling äga icke tillämpning i fråga om överlåtelse av tomträtt. Det kan näppeligen ifrågakomma att nu utsträcka detta stadgande till tomträtt, helst som beredningen i 1947 års förslag till jordabalk I förutsatt att förmånsrätten för ogulden köpeskilling icke skall bibehållas i en ny jordabalk. I vissa av in-teckningsförordningens stadganden har särskild verkan tillagts det förhållandet att den fordran varför in-teckning sökes är förenad med förmånsrätt enligt 11 kap. 2 § jordabalken. Sådana bestämmelser finnas i 2, 14 och 15 §§, varjämte i flera andra stadganden hänvisning till 2 § före-kommer. Då 11 kap. 2 § jordabalken icke gäller i fråga om tomträtt, komma dessa bestämmelser att sakna betydelse beträffande tomträttsin-teckning. Även beträffande in-teckning för nyttjanderätt innehåller in-teckningsförord-ningen bestämmelser som anknyta till 11 kap. 2 § jordabalken, nämligen i 46 § andra stycket, 48 § andra stycket, 49 § och 53 § andra stycket. Enligt 54, 56 och 58 §§ gälla motsvarande föreskrifter i fråga om in-teckning för av-komsträtt, servitut och rätt till elektrisk kraft. Stadgandet i 46 § andra stycket är i detta sammanhang utan intresse, enär det rör återköpsrätt. I 48 § andra stycket regleras det fall att den som förvärvat fastigheten med förbehåll om nyttjanderättsbestånd i sin tur överlåtit fastigheten utan så-dant förbehåll. Även om den senare förvärvaren sökt lagfart innan in-teckning sökts, gäller nyttjanderätten mot den senare förvärvaren, om in-teckning sökes inom den i 11 kap. 2 § jordabalken stadgade tiden från det förste förvärvaren fick lagfart. När det gäller in-teckning i tomträtt kan någon sådan frist icke tillerkännas nyttjanderättshavaren; in-teckning måste föl-jaktligen sökas innan den senare förvärvaren sökt inskrivning av sitt fång. Stadgandet i 49 §, enligt vilket nyttjanderätt i vissa fall åtnjuter samma för-månsrätt som ogulden köpeskilling, kan ej heller tillämpas i fråga om tomt-rätt.

Den i 53 § andra stycket givna regeln om förverkande av nyttjanderätts-havares skadeståndsrätt mot upplåtaren sammanhänger med bestämmel-serna i 48 § andra stycket och 49 §. Att nyttjanderättshavaren under alla förhållanden bevarar skadeståndsrätten genom att söka in-teckning inom lagaståndstiden för förvärvarens fång beror nämligen på att nyttjanderätts-havaren enligt dessa stadganden äger företräde framför alla som härleda sin rätt från förvärvaren. En i tomträtt upplåten nyttjanderätt kan däremot komma att undanträngas av en av nye tomträttshavaren medgiven in-teckning, om ej nyttjanderättshavaren söker in-teckning senast samma dag som nye tomträttshavaren söker inskrivning av sitt fång. I sådant fall bör givet-vis nyttjanderättsupplåtaren vara fri från skadeståndsskyldighet mot nyttjanderättshavaren. Å andra sidan finnes icke någon anledning att befria upplåtaren från skadeståndsskyldighet, när nyttjanderättshavarens dröjs-

mål med att söka in-teckning varit utan betydelse för frågan om nyttjanderättens bestånd, t. ex. när nyttjanderätten vid exekutiv försäljning måst vika för en in-teckning, för vilken tomträ-tten häftade redan i nyttjanderättsupplå-tarens hand. Det bör därför föreskrivas, att förverkande av skadeståndsrät-ten inträder endast då det förhållandet att nyttjanderätten fått vika är en följd av nyttjanderättshavarens underlåtenhet att söka in-teckning. Uttrycket ”underlåtenhet att söka in-teckning” omfattar såväl det fall att nyttjande-rättshavaren över huvud icke sökt in-teckning som att han sökt in-teckning så sent, att den rättighet för vilken nyttjanderätten sedermera fått vika erhållit företräde framför nyttjanderätten. De nu anförda synpunkterna äro tillämpliga även beträffande stadgandet i 58 § 4 mom.

5 och 6 §§.

Angående förhållandet mellan utmätning och in-teckning grundar sig förslaget på den av beredningen föreslagna lydelsen av 17 kap. 6 § handelsbal-ken.

In-teckningsförordningen innehåller icke någon uttrycklig bestämmelse om det in-bördes förhållandet mellan nyttjanderättsin-teckning och utmätning. Enligt 17 kap. 9 § 3 mom. handelsbalken medför utmätning av fast egen-dom förmånsrätt, som om in-teckning för fordringen blivit beviljad den dag utmätningen skedde; utmätningen har dock företräde framför en samma dag sökt fordringsin-teckning. För prioritetsordningen mellan nyttjande-rättsin-teckning och fordringsin-teckning är enligt 51 § in-teckningsförord-ningen tiden för in-teckningsansökningen avgörande; vid samtidig ansökan har nyttjanderätten företräde. Härav följer att nyttjanderättsin-teckning äger företräde framför utmätning, om in-teckningen sökts senast den dag utmätningen skedde. Beträffande tomträtt gäller att fordringsin-teckning all-tid medför bättre förmånsrätt än utmätning (se 17 kap. 6 och 8 §§ handels-balken). En konsekvens härav är, att tomträtt icke kan in-tecknas för for-dran, om den är utmätt. Någon anledning att förbjuda in-teckning i utmätt tomträtt för nyttjanderätt eller därmed likställd rättighet synes däremot icke föreligga. Ett stadgande om prioritetsordningen mellan sådan in-teck-ning och utmätning av tomträtt erfordras följaktligen. Detta torde i sak böra få samma innehåll som motsvarande bestämmelser rörande fast egen-dom. Det må framhållas, att förevarande paragraf endast avser det fall att tomträ-tten i sin helhet blivit utmätt. Då enligt 2 § in-teckning ej får särskilt göras gällande i andel av tomträ-tten, måste exekutiv försäljning av utmätt andel i tomträtt alltid ske med förbehåll om beståndet av samtliga i tom-trätten in-tecknade rättigheter.

7 §.

Denna paragraf motsvarar 23 § i gällande lag.

Angående detta stadgande hänvisas till vad som anförts vid 18 § inskrivningslagen rörande tomträtt och vattenfallsrätt.

Av det förhållandet att icke någon övergångsbestämmelse intagits i förslaget följer, att nya lagen blir tillämplig i fråga om alla inskrivningsåtgärder som ifrågakomma efter lagens ikraftträdande. Såsom tidigare framhållits skall lagen gälla även beträffande tomträtt eller vattenfallsrätt, varå nyttjanderättslagen är tillämplig i sin äldre lydelse.

**Förslaget till lag om ändrad lydelse av lagen den 15 juni 1934
angående anteckning om innehav av fordringshandling på grund
varav inteckning beviljats i fast egendom m. m.**

Gällande bestämmelser rörande anteckning om innehav av fordringshandling, som intecknats i tomträtt eller vattenfallsrätt, återfinnas i 9 a § lagen om inteckning i tomträtt och vattenfallsrätt. Dessa regler överensstämja med de beträffande inteckning i fast egendom meddelade bestämmelserna i 1934 års lag angående anteckning om innehav. Vid sådant förhållande har det syntts lämpligt att denna lag utvidgas att omfatta även inteckning i tomt-rätt eller vattenfallsrätt.

**Förslaget till lag om ändrad lydelse av 16 § intecknings-
förrordningen.**

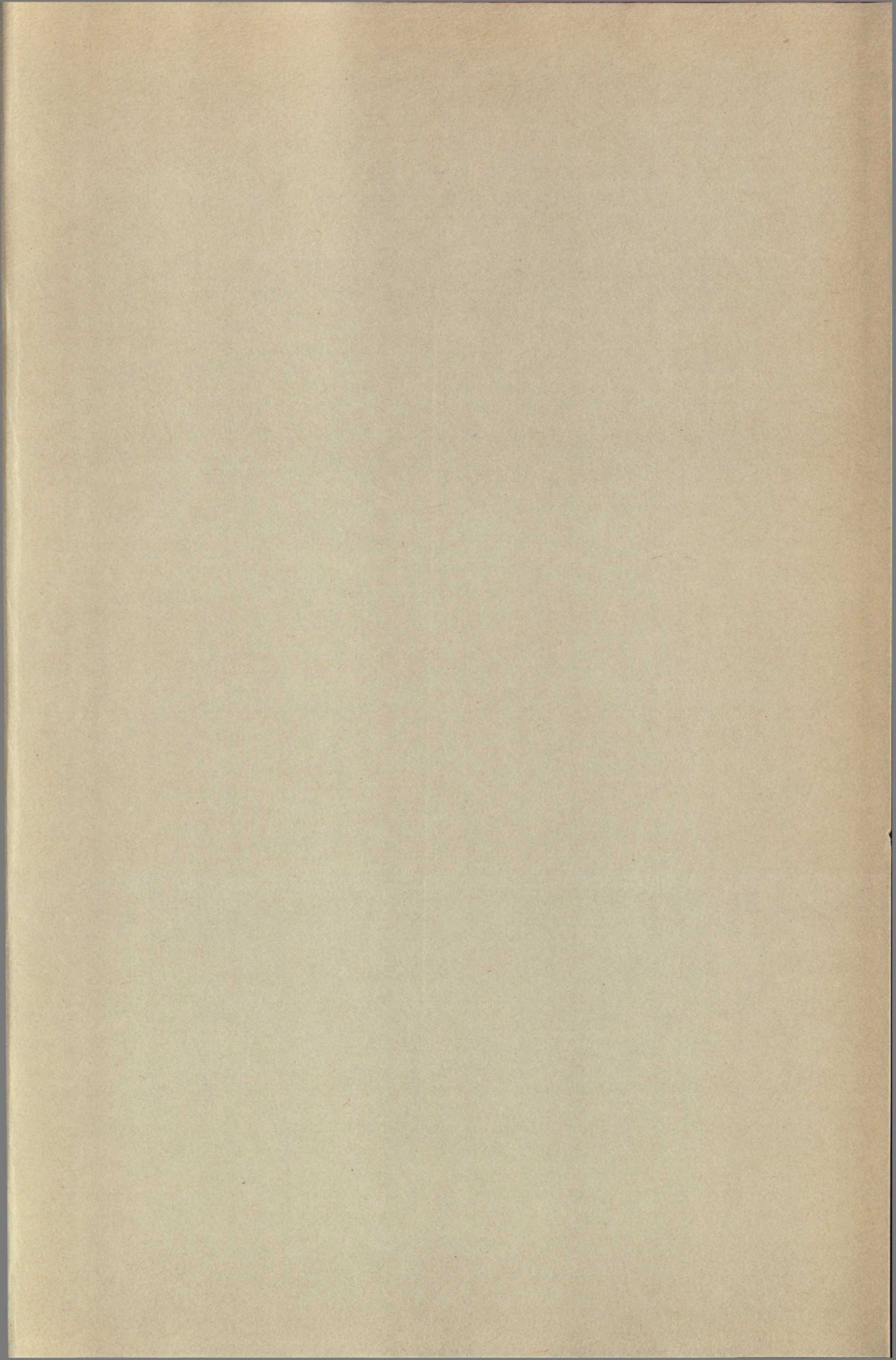
För inskrivning av tomträtt förutsattes såväl enligt gällande lag som enligt beredningens förslag, att fastigheten ej är besvärad av sökt eller beviljad inteckning eller kan jämlikt 11 kap. 2 § jordabalken i upplåtarens hand häfta för fordran eller rättighet. Gällande lag innehåller däremot icke något förbud mot att fastigheten intecknas sedan tomträtten blivit inskriven. En sådan inteckning får emellertid sämre rätt än tomträtten.

Ett ändrings- eller tilläggsavtal rörande en inskriven tomträtt måste uppenbarligen inskrivas i fastigheten med samma prioritet som den ursprungliga tomträttsupplåtelsen. Tillåtes inteckning i fastighet som besväras av tomträttsinskrivning, fordras därför ett stadgande om att santycke av eventuella inteckningshavare i fastigheten utgör en förutsättning för inskrivning av ändrings- eller tilläggsavtal. Beredningen har emellertid ansett det lämpligare att i stället helt förbjuda inteckning i fastigheten. Något praktiskt behov av att bibehålla möjligheten att inteckna en fastighet som är

upplåten under tomträtt torde icke föreligga. Härtill kommer att ett sådant förbud synes påkallat även av ett annat skäl. Enligt förslaget skall den omständigheten att äganderätten till fastigheten övergår på tomträttshavaren icke i och för sig medföra att tomträten upphör. Om tomträttshavaren hade möjlighet att vid sidan av tomträtsinteckningarna låta uttaga inteckningar även i fastigheten, skulle kreditgivarna kunna vilseledas.

Vad nu sagts om tomträtt bör gälla även i fråga om vattenfallsrätt.

uppläsa under följande förhållanden. Högskolan kommer att bli skadad
förändringar påskallat även av ett annat sätt. Först för sig själv och
sländheten till handskriften till följande för sig själv och
läsa och för sig själv och för sig själv. Om följande för sig själv
möjlighet att bli skadad av högskolan för sig själv och för sig själv
även i följande skrift. Högskolan kommer att bli skadad
Väl nu sagt om följande för sig själv och för sig själv.



Statens offentliga utredningar 1952

Systematisk förteckning

(Siffrorna inom klammer beteckna utredningarnas nummer i den kronologiska förteckningen.)

Allmän lagstiftning. Rättsskipning. Fångvård.

- Det yngsta fångvårdsklientelet. [5]
Räjongplan för fångvården. [21]
Betänkande med förslag till allmän förfogandelag och allmän ransoneringslag. [24]
Zonexpropriationsutredningen. Betänkande med förslag till vissa ändringar i byggnadslagstiftningen. [25]
Lagberedningens förslag till ny lagstiftning om tomt-rätt m. m. [28]

Statsförfattning. Allmän statsförvaltning.

- Löneplan eller kollektivavtal. [3]
Betänkande med förslag till allmänt resereglemente m. m. [6]
Allmän folkomröstning. 1950 års folkomröstnings- och valsättsutrednings betänkande. 2. [7] Bilaga 1. Folkomröstningsinstitutet i Schweiz. [8] Bilaga 2. Folkomröstningsinstitutet i Förenta staterna. [9] Bilaga 3. Folkomröstningsinstitutet utanför Schweiz och Förenta staterna. [18]

Kommunalförvaltning.

- Förslag till kommunallag m. m. Kommunallagskommitténs betänkande. 3. [14]

Statens och kommunernas finansväsen.

- 1949 års uppborðssakkunniga. 2. Betänkande med förslag till vissa ändringar i uppborðsförfarandet. [1]

Politi.

- 1944 års nykterhetskommitté. 3. Undervisning, folkupplysning och forskning på alkoholfrågans område. [12]

Nationalekonomi och socialpolitik.

- Sjömännens sjukförsäkring. [10]
Yttranden m. m. över 1950 års långtidsutrednings betänkande. Ekonomiskt långtidsprogram 1951—1955. [11]
Semester åt husmödrar, lantbrukare m. fl. [19]

Hälso- och sjukvård.

- Betänkande angående hälso- och sjukvården vid krig och andra utomordentliga förhållanden. [22]

Allmänt näringsväsen.

Fast egendom. Jordbruk med binäringar.

- Betänkande angående vissa fiskerättsliga förhållanden inom lappmarkerna samt tillgodogörandet av fisket i kronovattnen därstädes och i Jämtlands län m. m. [13]

Vattenväsen. Skogsbruk. Bergsbruk.

- Barrskogstillgångarna och skogsindustriens råvaruförsörjning. [15]

Industri.

Handel och sjöfart.

Kommunikationsväsen.

- Busslinjeutredningen. 1. Betänkande med förslag till beräkande av tilläggsvärde (goodwill) för bussföretag m. m. [20]
Betänkande med förslag till ändrade bestämmelser rörande vägföreningar m. m. [26]
Betänkande med förslag till förbättrade kommunikationer i Härjedalen och nordvästra Hälsingland. [27]

Bank-, kredit- och penningväsen.

- Förslag till lag om bankrörelse m. m. [2]

Försäkringsväsen.

Kyrkoväsen. Undervisningsväsen. Amdlig odling i övrigt.

- Bokutredningen. [23]

Försvarsväsen.

Utrikes ärenden. Internationell rätt.

- Nordisk passfrihet. Betänkande nr 1. [4]
Tull- och valutalättnader i resandetraffiken mellan de nordiska länderna. Betänkande nr 2 och 3. [16—17]