Juridikbok.se

Denna digitala version av verket är nedladdad från juridikbok.se.

Den licens som tillämpas för de verk som finns på juridikbok.se är **Creative Commons CC BY-NC 4.0**. Licensvillkoren måste följas i sin helhet och dessa finner du här https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/legalcode.sv

Sammanfattningsvis innebär licensen följande:

Tillstånd för användaren att:

• Kopiera och vidaredistribuera materialet oavsett medium eller format

• Bearbeta och bygga vidare på materialet

Villkoren för tillståndet är:

• Att användaren ger ett korrekt erkännande, anger en hyperlänk till licensen och anger om bearbetningar är gjorda av verket. Detta ska göras enligt god sed.

• Att användaren inte använder materialet för kommersiella ändamål.

• Att användaren inte tillämpar rättsliga begränsningar eller teknik som begränsar andras rätt att gör något som licensen tillåter.

Se även information på
https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/deed.sv

http://urn.kb.se/resolve?urn=urn:nbn:se:juridikbokse-f45d6

STOCKHOLMS UNIVERSITET
JURIDISKA BIBLIOTEKET
Ex. 2

INSTITUTET
FÖR RÄTTSVETENSKAPLIG FORSKNING
[XLIII]

PETER WESTERLIND

STUDIER ÖVER TOMTRÄTTSINSTITUTET

I

RÅDIGHETSINSKRÄNKANDE KONTRAKTSFÖRESKRIFTER

STOCKHOLM
P. A. NORSTEDT & SÖNERS FÖRLAG

1016/66

STOCKHOLM 1965

© P. A. Norstedt & Söner 1965

Bok- och Reklamtryck AB, Stockholm 1965

Till

Natanael Gärde

FÖRORD

Intresset för tomträtten och dess problem har följt mig sedan jag i början av 1950-talet föredrog propositionen rörande nuvarande tomträttslagstiftning i riksdagen. Ytterligare näring fick detta intresse under mina år som sekreterare och ledamot i lagberedningen, där tomträtten hörde till mitt specialområde.

Den undersökning, som redovisas i föreliggande bok, har möjliggjorts av de kommunala institutionernas stora beredvillighet att tillhandahålla mig ett representativt kontraktsmaterial. Om tillfälle till forskning och författarskap vid sidan av tjänsten erbjudes mig även i fortsättningen, är det min förhoppning att — delvis på grundval av samma material — kunna fullfölja dessa studier över tomträtten med en motsvarande undersökning rörande vissa med avgälden sammanhängande spörsmål.

Till förste sekreteraren i Svenska stadsförbundet Rolf Romson, som granskat framställningen medan den förelåg i manuskript, samt till ombudsmannen vid Stockholms stads fastighetskontor, stadsadvokaten Sven Martiin och kansliråd det i Kungl. kommunikationsdepartementet Sven Åmark, vilka gått igenom boken på korrekturstadiet, står jag i största tacksamhetsskuld.

Slutligen är det mig angeläget att till Institutet för Rättsvetenskaplig Forskning rikta mitt varma tack för det generösa ekonomiska stöd som lämnats mig.

Stockholm i juni 1965.

Peter Westerlind

VISSA FÖRKORTNINGAR

Mot. I	— motion i riksdagens första kammare;
Mot. II	— motion i riksdagens andra kammare;
NJA	— Nytt juridiskt arkiv avdelning I;
NJA II	— Nytt juridiskt arkiv avdelning II;
SFS	— Svensk författningssamling;
SOU	— Statens offentliga utredningar;
SvJT	— Svensk Juristtidning.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING: TOMTRÄTTSINSTITUTETS TILLKOMST OCH ALLMÄNNA UTVECKLING INTILL 1960-TALET 13

A. Tomträttens historiska bakgrund 13
I. Institutet ofri grund 14
II. Reformframställningar och överväganden bakom 1907 års tomträttslagstiftning 21
B. 1907 års tomträttslagstiftning. Tomträttsinstitutet i praktisk tillämpning 1908—1953 34
C. Tomträttsreglerna av år 1953 55
D. Tomträtten i nuet och inför framtiden. Föremålet för den följande undersökningen 73

INVENTERING AV FÖREKOMMANDE INSKRÄNKNINGSKLAUSULER, INDELADE EFTER TOMTRÄTTSUPPLÅTELSERNAS ART (»ALLMÄN MATERIALINVENTERING») 95

Inledande ord om materialet och dess indelning i förevarande hänseende 95
A. Upplåtelser för uppförande av enfamiljshus 97
B. Upplåtelser för uppförande av flerfamiljshus 140
C. Upplåtelser för industribebyggelse 173
D. Upplåtelser för uppförande av affärs- och kontorshus (eller jämförbara byggnader) i cityområden 183

INDELNING AV INSKRÄNKNINGSKLAUSULERNA EFTER DEN EGNA ARTEN. ÖVERVÄGANDEN KRING DEN LEGALT TILLÅTLIGA INNEBÖRDEN 221

Inledande ord om indelningsmönstret 221

A. Kontraktsföreskrifter dikterade av publika intressen .. 234
I. Kontraktsföreskrifter principiellt inom ramen för vad den offentligrättsliga bebyggelseregleringen må avse 234
1. Kontraktsföreskrifter angående den centrala ändamålsinriktningen för markexploateringen 240
2. Kontraktsföreskrifter angående byggnadernas yttre och inre anordnande. 3. Kontraktsföreskrifter angående tomtplatsens ordnande i övrigt 262

II. Kontraktsföreskrifter utom ramen för vad den offentligrättsliga bebyggelseregleringen må avse .. 324
1. Kontraktsföreskrifter angående allmän trafik över fastigheten 326
2. Kontraktsföreskrifter angående samhällets rätt att ha ledningar eller andra anläggningar å fastigheten 333
a) Ordinära ledningar 337
b) Tunnelbaneanläggningar och jämförbara anläggningar (biltunnlar etc.) 348
c) Andra samhälleliga anläggningar 350
3. Kontraktsföreskrifter angående nyttjanderättsupplåtelser för publika behov 353
4. Kontraktsföreskrifter angående skyldighet till prestation för befrämjande av publikt intresse 356
5. Kontraktsföreskrifter angående skyldighet att acceptera nyttighetsleveranser och tjänster från samhällets sida 374
6. Övriga av publika intressen dikterade kontraktsföreskrifter utom ramen för vad den offentligrättsliga bebyggelseregleringen må avse 386
Gemensamma överväganden rörande kontraktsföreskrifterna under II 393

B. Kontraktsföreskrifter, vilka gälla till förmån för samhället-tomträttsupplåtaren men dock icke i samma mån som de under A äro dikterade av publika intressen .. 416

I. Kontraktsföreskrifter, vilka stadga servitutsliknande koncessioner 417

II. Kontraktsföreskrifter angående förbehållande av fastighetselement 420

III. Andra kontraktsföreskrifter till förmån för tomträttsupplåtaren såsom privatekonomiskt agerande subjekt 423

C. Kontraktsföreskrifter till förmån för tredje man 424
I. Kontraktsföreskrifter, vilka i sig stadga servitutsliknande koncessioner 426
1. Kontraktsföreskrifter angående värme- och varmvattenförsörjning 426
2. Kontraktsföreskrifter angående tvättstuga 431

3. Kontraktsföreskrifter angående gemensam gård 433
4. Kontraktsföreskrifter angående biluppställningsplatser (garage) 434
5. Andra kontraktsföreskrifter, vilka i sig stadga servitutsliknande koncessioner 436
Gemensamma överväganden rörande kontraktsföreskrifterna under I 439

II. Kontraktsföreskrifter, vilka stadga skyldighet att genom separat avtal upplåta servitutsmässiga förmåner 443
1. Kontraktsföreskrifter angående värme- och varmvattenförsörjning 443
2. Kontraktsföreskrifter angående tvättstuga 448
3. Andra kontraktsföreskrifter, vilka stadga skyldighet att genom separat avtal upplåta servitutsmässiga förmåner 450
Gemensamma överväganden rörande kontraktsföreskrifterna under II 451

III. Kontraktsföreskrifter, vilka förplikta till medlemskap i ekonomisk förening med uppgift att förvalta gemensamhetsanläggning 459
1. Kontraktsföreskrifter angående värme- och varmvattenförsörjning 459
2. Kontraktsföreskrifter angående tvättstuga 461
3. Andra kontraktsföreskrifter, vilka förplikta till medlemskap i ekonomisk förening med uppgift att förvalta gemensamhetsanläggning 462
Gemensamma överväganden rörande kontraktsföreskrifterna under III 463

IV. Andra kontraktsföreskrifter till förmån för tredje man 467

V. Kontraktsföreskrifter angående förpliktelser i förhållande till samhället-tomträttsupplåtaren vid åsidosättande av föreskrifter till förmån för tredje man 469
1. Vitesbestämmelser 469
2. Andra kontraktsföreskrifter angående förpliktelser i förhållande till samhället-tomträttsupplåtaren vid åsidosättande av föreskrifter till förmån för tredje man 470
Gemensamma överväganden rörande kontraktsföreskrifterna under V 472

SAMMANFATTNING OCH SLUTSATSER 476

ÅBEROPAD LITTERATUR 518

Statliga utredningsbetänkanden 518
Kommunala utredningsbetänkanden (samtliga avseende Stockholm) 519
Övrig åberopad litteratur 519

ÅBEROPADE RÄTTSFALL 523

NJA 523
SvJT 523
Regeringsrättens Årsbok 523

SAKREGISTER 524

INLEDNING:

TOMTRÄTTSINSTITUTETS TILLKOMST OCH ALLMÄNNA UTVECKLING INTILL 1960-TALET.

A. Tomträttens historiska bakgrund.

Enligt det allmänna betraktelsesättet torde nog tomträtten, introducerad i svensk rätt år 1907, framstå såsom en tämligen utpräglad nyskapelse, konstruerad närmast med vissa utländska institut som mönster. Väl kan denna bild ha åtskilligt fog för sig; klara rättsregler, vilka lagfäste markupplåtelser av någotsånär likartad syftning och teknisk uppbyggnad som tomträttsupplåtelsernas, kunna knappast sägas ha funnits i äldre rätt, varken vid tiden för införandet av tomträttslagstiftningen eller tidigare. Likväl skulle det vara oriktigt att förklara tomträtten vara helt i avsaknad av rättshistorisk anknytning. Både i de riksdagsmotioner, som utgjorde incitamentet till tomträttstankens upptagande, och i lagberedningens motiv till reglerna i ämnet förekomma hänvisningar till det gamla ytterst bristfälligt reglerade begreppet ofri tomt. Såsom ytterligare kommer att beröras i ett senare sammanhang var rentav syftemålet med ett par av motionerna att åstadkomma fasta betingelser för fortsatta upplåtelser av ofri tomt. Även om tomträttsreglerna knappast böra ses som ett försök att förverkliga sagda önskemål, är det dock obestridligt, att institutet ofri tomt erbjuder en anknytningspunkt i det förflutna.[1] En framställning, som

[1] Se härom Skarstedt i Statsvetenskaplig Tidskrift 1907 s. 165 (i art. »Tomträtt. En ny typ av nyttjanderätt till fast egendom») samt Skarstedt och Ekberg, Nya jordabalken, tredje uppl. (Sthlm 1941), s. 194 f. Jfr vidare hänvisningen till Söderqvist i nästa not.

söker teckna bakgrunden till tomträttens införande, bör därför lämpligen i sin upptakt något befatta sig med de gamla ofria tomterna.

I. Institutet ofri tomt.

Sedan medeltiden ha i städerna förekommit upplåtelser av ärftlig, tidsobestämd besittningsrätt till tomt. Sådan tomt har för innehavaren varit att betrakta såsom »ofri grund» eller »ofri tomt».[2] Marken har upplåtits av staden, under ett tidigt skede i vissa fall också av kyrkliga stiftelser. Begreppet ofri tomt hänför sig, såsom framgår av beteckningen, till tomtmark, d.v.s. byggnadsplats; möjligen har emellertid härvidlag »tomt» skänkts en något vidare innebörd än såsom avseende enbart byggnadsplats, som ursprungligen upplåtits i anslutning till den egentliga stadsbebyggelsen.[3] Besittningsrätten bestämdes i äldre tid av vad som avtalades vid första upplåtandet av tomten eller av vad som då fanns föreskrivet i stadgar för staden i fråga. I allmänhet voro upplåtelsevillkoren av tämligen likartad beskaffenhet. Regelmässigt brukade sålunda gälla att tomten skulle bebyggas vid äventyr av besittningsrättens förlust, att tomtören skulle erläggas och att tomten vid överlåtelse skulle hembjudas staden. Sistnämnda bestämmelse var ägnad bereda staden tillfälle att bringa besittningsrätten till upphörande genom inlösen av de på tomten uppförda byggnaderna. Om staden icke utövade sin lösningsrätt, skulle förvärvaren av

[2] Institutet ofri tomt har behandlats bl.a. i lagberedningens bet. 1905 s. 353 ff., i beredningens bet. 1909 s. 113 och 227 ff., av Skarstedt uti den i nästföregående not angivna art. s. 165 f., av Sandblad i arbetet Tomträttsinstitutet från jordpolitisk synpunkt (Sthlm 1922) s. 11 ff., av Prawitz i arbetet Tomter och stadsägor, andra uppl. (Sthlm 1954), s. 22 ff., av Undén i Svensk sakrätt II:1, fjärde uppl. (Lund 1960), s. 166 ff. samt i SOU 1960:26 s. 24 ff. Se även ett principuttalande av högsta domstolen ang. de befogenheter, som tillkomma innehavare av ofri tomt, uti NJA 1942 s. 82. Rörande den speciella, i Visby förekommande formen av ofri tomt, »infäste», må hänvisas till Skarstedt och Ekberg, Nya jordabalken s. 217 f. samt till Söderqvist i Svenska Stadsförbundets Tidskrift 1916 s. 219 ff. (art. »Infästerätten i Visby å stadens grund»). Intressant är att Söderqvist använder termen »gammal tomträtt» såsom beteckning å rätten till ofri tomt (se s. 220 ff. i art.).

[3] Lagberedningens bet. 1909 s. 113, Prawitz a.a. s. 29.

besittningsrätten ha att till staden erlägga s. k. erkänsla (gårdaköpsavgift);[4] i vissa städer har dessutom såsom en särskild avgift vid överlåtelse av besittningsrätten utgått 1/30 av köpesumman (trettiondepenningsavgift).[5] Med 1734 års lag blev lösningsrätten lagfäst. Så föreskrevs i 4 kap. 6 § jordabalken att, om man köpte det som var byggt å annans jord och grund i staden, man skulle det till jordägaren lagligen hembjuda. Bestämmelsen inbegrep med sin vidsträckta avfattning även annan mark än de av staden upplåtna fria tomterna men hade nog sin väsentliga betydelse just beträffande dessa.[6] Hembudsskyldigheten som sådan avskaffades genom förordningen den 16 juni 1875 angående upphörande av hembudsskyldighet; initiativet till lösningsrättens utövande har därefter följaktligen ankommit på den lösningsberättigade.

Vad angår villkoren och sättet för lösningsrättens utövande kunna bestämmelser ha meddelats redan vid tomtupplåtelsen; sådana bestämmelser äro för dylikt fall i första hand normerande.[7] I fråga om tidsfristen för lösningsrättens utnyttjande gälla emellertid de legala föreskrifter, som innefattades i nyssnämnda förordning av år 1875. Dessa anknöto till det lagfartsförfarande, som så småningom blivit vanligt vid överlåtelse av besittningsrätt till ofri tomt, åtminstone om tomten var bebyggd. Förfarandet innebar, att överlåtelsen skedde genom ett ordinärt köpebrev vilket, därest staden icke begagnade sin lösningsrätt, bekräftades av stadens borgmästare och råd medelst ett fastebrev.[8] Praxis att bevilja uppbud och fasta å besittningsrätten erhöll för övrigt direkt bekräftelse genom 1 § lagfartsförordningen, som i sin ursprungliga lydelse stadgade, att lagfart skulle sökas å sådana på ofri grund i stad uppförda hus eller byggnader, varifrån ägaren ej fick skiljas, så länge han erlade tomtören eller utan att lösen för byggnaderna utgavs. Den samtidigt

[4] Prawitz a.a. s. 27, lagberedningens bet. 1905 s. 355, Undén a.a. s. 166.
[5] Lagberedningens bet. 1905 s. 360 f., Undén a.a. s. 166.
[6] Jfr Undén a.a. s. 167.
[7] SOU 1960: 26 s. 26.
[8] Lagberedningens bet. 1905 s. 362 f., Prawitz a.a. s. 25 f.

utfärdade förordningen angående upphörande av hembudsskyldighet föreskrev mot bakgrunden av detta nu obligatoriska lagfartsförfarande, att talan om stadens lösningsrätt till den ofria tomten skulle instämmas inom sex månader från det lagfart beviljats å överlåtelsen av besittningsrätten. Sedan staden väckt talan om lösningsrättens begagnande, skall den enligt 13 § lagfartsförordningen låta verkställa anteckning härom i lagfartsprotokollet. Skyldighet att nedsätta löseskillingen anses ej föreligga; ej heller torde lösningsrätten gå förlorad genom dröjsmål med löseskillingens erläggande.[9] Att löseskillingen icke behöver nedsättas beror av att trots inlösningsförfarandet eventuella begränsade sakrätter i den ofria tomten torde stå kvar på samma sätt som vid frivillig överlåtelse av besittningsrätten.[10]

Omnämnda stadgande i 1 § lagfartsförordningen gav ett starkt stöd åt den efter hand allt mera förhärskande uppfattningen, att besittningsrätten till ofri tomt vore att jämställa med fast egendom. Alltjämt förelåg dock härvidlag viss tvekan, vilket bl.a. medförde en kvardröjande osäkerhet rörande innehavarens befogenhet att belasta tomten med inteckning.[11] Genom lagen den 24 maj 1895 angående vad till fast egendom är att hänföra undanröjdes denna osäkerhet; enligt lagens 5 § gäller att såsom fast egendom skall anses byggnad å ofri tomt i stad i förening med sådan rätt till tomten, att den ej må av ägaren återtagas, så länge tomtören erläggas eller utan att lösen för byggnaden ges. Bestämmelsen i 1895 års lag onödiggjorde det särskilda stadgandet om ofri tomt i 1 § lagfartsförordningen, och detta fick därför utgå.

I stor utsträckning bestod den mark, som städerna uppläto såsom ofria tomter, av jord, vilken genom donationer från kronans sida ställts till städernas förfogande. Beträffande donationsjorden hade ofta i själva donationsbrevet

[9] Prawitz a.a. s. 29, SOU 1960: 26 s. 27.

[10] Se lagberedningens bet. 1909 s. 32, Holmbäck, Begränsade sakrätter till fast egendom vid expropriation, lösen enligt vattenlagen, återköp m.m. (Uppsala 1925) s. 12 f. samt SOU 1960: 26 s. 27.

[11] Jfr SOU 1960: 26 s. 24.

meddelats föreskrifter om jordens begagnande; i flera fall stadgades i detta avseende att marken skulle stanna i stadens ägo. En generell bestämmelse av sistnämnda innebörd lämnades i resolutionen på städernas besvär den 13 juli 1719 punkt 21, vari det hette att donationsjord aldrig skulle få »evärdligen abalieneras, varken till borgare eller främmande».[12] Eftersom enligt dåtida tänkesätt den meningen här och var hävdades, att all jord i städerna borde betraktas som donerad av staten, kom 1719 års avhändelseförbud att för en tid de facto tilläggas giltighet även rörande s.k. odaljord, d.v.s. mark som städerna förvärvat på annat sätt än genom formliga donationsbrev. Alltsedan 1800-talets början har denna tolkning övergivits; med den inträdande liberala synen på rätten till marköverlåtelse ville man ej längre acceptera, att det för donationsjorden uppställda avhändelseförbudet skulle anses gälla också odaljorden. Städerna ha således full frihet att försälja mark av sist angivna natur, och friköp av ofri tomt, belägen å sådan mark, möter följaktligen icke hinder från förevarande synpunkt.[13] Utvecklingen tenderar mot samma frihet vad beträffar donationsjorden. Sedan Kungl. Maj:t redan dessförinnan i åtskilliga fall beviljat stad att överlåta donationsjord, förklarades uttryckligen i brev den 27 januari 1899 att Kungl. Maj:t vore villig upptaga till prövning de ansökningar, som från städerna kunde inkomma både angående tillstånd att till enskilda av donationsjorden upplåta tomter eller tomtdelar inom stadsplanen och om medgivande att till enskilda föryttra donationsjord utom stadsplanen i sådana undantagsfall, då av särskilda skäl upplåtelsen kunde visas vara av det gagn för staden, att donationsändamålet kunde anses bli uppfyllt genom upplåtelsen.[14] Ny aktualitet har spörsmålet om fullständig frihet att försälja städernas donationsmark vunnit under 1950-talet i och med den utredning angående

[12] Prawitz a.a. s. 15 ff. och SOU 1960: 26 s. 25.
[13] Lagberedningens bet. 1905 s. 366, Prawitz a.a. s. 16 f. och SOU 1960: 26 s. 27 f.
[14] Jfr SOU 1960: 26 s. 28.

avskaffande av den fortlöpande kontrollen beträffande dylik mark, som då verkställdes. Utredningen, redovisad i ett betänkande den 20 januari 1956,[15] utmynnade i förslag om särskild lagstiftning av innehåll, att beträffande donationsjorden skulle — jämväl när så icke följde redan av donationsbestämmelserna — anses såsom hade jorden tillfallit staden med fri rätt att utan särskilt bemyndigande överlåta den. I överensstämmelse med vad därom föreslagits i proposition, som utarbetats på grundval av betänkandet,[16] har riksdagen år 1964 bemyndigat Kungl. Maj:t att med berörda städer träffa avtal om avveckling av städernas donationsjord enligt vissa närmare angivna grunder; som riktpunkt skulle gälla att avtal bleve träffade senast under år 1965.

Möjligheten till friköp har i sin mån bidragit till att reducera beståndet av ofria tomter, vilket i äldre tid var jämförelsevis betydande. De lösenbelopp, städerna betingat sig vid friköpen, ha i allmänhet varit små; lösenbeloppen ha bestämts genom kapitalisering av de årliga tomtörena, därvid mestadels ett mycket moderat procenttal begagnats som grund för kapitaliseringsprocessen. Det har också förekommit, att städerna utan vidare beviljat besittningsrättsinnehavaren framtida befrielse från tomtörenas utgivande; i fråga om donationsjord har dylik avskrivning i likhet med ordinärt friköp genom lösen krävt Kungl. Maj:ts medgivande i varje särskilt fall.[17] Bland förhållanden, som reducerat de ofria tomternas antal, bör slutligen nämnas också tjuguårig hävd enligt förordningen den 22 april 1881. Bakgrunden härtill har varit att uppgift om tomtens karaktär av ofri icke alltid kommit att inflyta i överlåtelsehandling eller i lagfartsprotokoll eller eljest kommit att anmärkas i samband med lagfarts beviljande. Därigenom ha skapats förutsättningar för att ofri tomt kunnat förvärvas av någon som i god tro betraktat tomten som fri. Åtminstone i några städer

[15] SOU 1956: 7.
[16] Prop. 157/1964; se framför allt s. 12 och 67; jfr Svenska Stadsförbundets Tidskrift 1964 s. 364 ff.
[17] SOU 1960: 26 s. 28 f.

synes ha inträffat att den föreskrivna hävdetiden, räknad tidigast från hävdeförordningens ikraftträdande, förgått utan att dessförinnan åtgärder vidtagits för att förebygga den fulla äganderättens inträdande.[18] Oaktat sålunda på skilda vägar förekomsten av ofria tomter är mindre i vår tid än förut, har utvecklingen likväl icke lett till att rättsinstitutet numera skulle ha endast historiskt intresse. Exakta siffror om det nuvarande antalet stå ej till buds, men — såsom uttalas av lagberedningen i 1960 års jordabalksbetänkande[19] — torde böra konstateras att dylika tomter finnas kvar i ej alldeles obetydlig utsträckning. Omnämnas bör här att inga nya ofria tomter tillkommit under de senaste 50 åren, eftersom förbud mot upplåtelse av sådan tomt stadgas i promulgationslagen till nyttjanderättslagen (5 §).

I 1909 års jordabalksförslag (1 kap. 7 §) upptogs en motsvarighet till innehållet i 5 § av 1895 års lag angående vad till fast egendom är att hänföra. Härigenom avsågs alltså skola bevaras redan uppkommen ständig besittningsrätt till ofri tomt. Av intresse är att denna rätt i 1909 års förslag betecknades »ständig besittningsrätt till jord och grund i stad (ofri tomt)». Förutom en väsentlig förenkling av beteckningssättet i jämförelse med motsvarande bestämning i 1895 års lag önskade man därmed åstadkomma också ett klarläggande av att det vore besittningsrätten till marken — ej byggnaden — som vore likställd med äganderätt ävensom ett utmärkande av att det hävdvunna uttrycket ofri tomt hänförde sig jämväl till upplåtelser av mark, som ej låge inom det till tomter indelade stadsområdet.[20] Ehuru 1909 års förslag icke upphöjdes till lag, förefaller rättspraxis ha accepterat dess begreppsbestämning i detta avseende. Lagfarten synes sålunda numera uttryckligen anknytas till själva besittningsrätten till tomten, icke till därå belägna hus eller

[18] Jfr SOU 1960: 26 s. 29.
[19] SOU 1960: 26 s. 30; jfr SOU 1956: 7 s. 27. Se även Sandblad, Tomträttsinstitutet från jordpolitisk synpunkt s. 17.
[20] Lagberedningens bet. 1909 s. 113.

byggnader.[21] Vad angår stadens lösningsrätt bibehölls också denna i 1909 års förslag (6 kap. 20 §). Uti motiven anfördes i sammanhanget att den dubbla äganderätt, som komme till uttryck i begreppet ofri tomt, vore en anomali, som borde bringas att upphöra, och att det medel att komma till rätta härutinnan, vilket lösningsrätten innebure, därför borde bevaras.[22]

Vid det förnyade ställningstagande till de ofria tomterna, vilket redovisats i 1960 års jordabalksförslag, har lagberedningen alltjämt varit av den uppfattningen, att besittningsrätten i fråga även framdeles bör äga karaktären av fast egendom. Förklaringen härom har, eftersom den enbart berör i äldre tid uppkomna rättsförhållanden, placerats i promulgationslagen till den tilltänkta nya jordabalken (11 §). Också i 1960 års betänkande har uttalats önskvärdheten av att de ännu kvarlevande besittningsrätterna så småningom bringas att upphöra.[23] En form härför är, liksom redan nu, att staden begagnar sin lösningsrätt; en motsvarighet till nuvarande stadgande därom i 4 kap. 6 § jordabalken har av lagberedningen upptagits i promulgationslagen (4 §).[24] Emellertid står ytterligare ett förfarande till buds, nämligen besittningsrättens sammanläggning med den grund, varå den vilar. Enligt lagberedningens mening bör i fortsättningen gälla beträffande besittningsrätt till ofri tomt att sammanläggning, vari besittningsrätten ingår, över huvud taget ej skall få äga rum annat än om däri inbegripes jämväl grunden (3 kap. 5 § i lagberedningens förslag till lag ang. ändring i lagen om fastighetsbildning i stad). Nuvarande möjlighet enligt 3 kap. 8 § fastighetsbildningslagen att låta ofri tomt ingå i sammanläggningsåtgärd, som icke samtidigt berör grunden, föreslås alltså skola upphävas.[25]

[21] Se NJA 1924 s. 243; jfr ordalydelsen i 3 kap. 8 § lagen om fastighetsbildning i stad.
[22] Lagberedningens bet. 1909 s. 227.
[23] SOU 1960: 26 s. 30.
[24] Samma lagrum i det reviderade jordabalksförslaget, se SOU 1963: 55 s. 135 och 419 f.
[25] SOU 1960: 26 s. 31; se även SOU 1960: 25 s. 603 och SOU 1960: 26 s. 249.

II. Reformframställningar och överväganden bakom 1907 års tomträttslagstiftning.

Tomträttsinstitutet, sådant det gestaltades genom 1907 års lagstiftning och sådant det alltjämt framträder efter 1953 års ändringar, vilka väl inneburo en revision av åtskilligt men dock lämnade den fundamentala konstruktionen tämligen orubbad, har givetvis flera karakteristika. Ett väsentligt drag är, att upplåtelsen icke är underkastad de tidsbegränsningsregler, som under 1800-talet införts beträffande nyttjanderättsupplåtelser i allmänhet. Den första begränsningsregeln gällde lega av avlingejord å landet och tillkom genom förordningen den 13 juni 1800 på vad sätt med städsel och lego av jord på landet hädanefter förhållas bör. Regeln stadgade, att avlingejord ej fick utlegas för längre tid än 50 år. Genom förordningen den 22 december 1863 angående ändring i gällande föreskrifter om lega av arvejord blev begränsningsregeln i fråga tillämplig också på lega av arvejord. För stads vidkommande bestämdes i förordningen den 21 december 1857 angående inteckning av avtal om nyttjanderätt till fastighet i stad att den för lega av jord å landet stadgade maximitiden skulle äga giltighet; dock skulle upplåtelse av nyttjanderätt till »hus eller gård» i stad eller till del därav eller till jord, som hörde till tomt, ej få avse längre tid än tio år. Här berörda bestämmelser om maximitid för nyttjanderättsupplåtelser sammanfördes därefter i förordningen den 16 juni 1875 angående tiden för nyttjanderättsavtals bestånd, i sin tur avlöst av lagen den 25 april 1889 i samma ämne. För fullständighetens skull må nämnas att sistnämnda lag införde en speciell maximitid av 20 år för skogsavverkningskontrakt; genom lagändring år 1903 reducerades maximitiden ytterligare till endast fem år. Med 1907 års nyttjanderättslag kommo sedan de nuvarande principbestämmelserna. Dessa innebära ju, kortfattat uttryckt, att för nyttjanderätt till jord å landet den principiella maximitiden är 50 år, medan nyttjanderätt till mark under stadsplan får upplåtas för högst 25 år; för skogsavverk-

ningsrätt gäller alltjämt den restriktiva bestämmelsen om högst fem års upplåtelsetid.

När vid sekelskiftet de önskemål gåvo sig till känna, vilka utgjorde upphovet till tomträttsinstitutet, var det i främsta rummet just tidsbegränsningsreglerna som kommo lagändringar att te sig ofrånkomliga, såvida man ville tillgodose önskemålen i fråga. Dessa gingo nämligen ut på att städer och därmed jämförliga samhällen borde beredas möjlighet att till bebyggande upplåta mark under nyttjanderätt antingen för all framtid eller för tid, som väsentligt överskrede tidsbegränsningsbestämmelsernas maximistipulationer. Enligt dåtida stadganden fick, såsom framgått, stadsjord upplåtas på högst tio år, och sagda maximering ansågs alldeles för snäv i fråga om de upplåtelser, man i detta sammanhang tänkte sig.

Vad var det då som uppbar dessa önskemål om mera långsiktiga upplåtelser i tätbyggelsesamhällena? Jo, de underliggande intressena kunna sägas ha varit två. Det ena var utpräglat socialt och anknöt till den rådande bostadsbristen i de större städerna. Vad dessa beträffade hade byggnadsverksamheten ofta visat sig otillräcklig i förhållande till det snabbt växande behovet av bostäder. Orsaken härtill ansågs vara, att kostnaderna, bl.a. för byggnadsmarken, vore för höga. Remediet borde vara — hävdades det därför — att möjliggöra för samhället att träda emellan till underlättande av byggnadsverksamheten. Kunde man använda en upplåtelseform, som lockade den enskilde exploatören att bebygga marken, oaktat han icke erhöll den med äganderätt, skulle samhället kunna i vidgad utsträckning och på billiga villkor tillhandahålla sin egen mark för den behövliga byggnadsverksamheten. En förutsättning härför vore dock givetvis, att nyttjanderättsupplåtelserna gjordes långfristiga; att den enskilde skulle investera medel i byggnader på mark, som han ej med säkerhet finge disponera mer än högst tio år, vore icke tänkbart.

Det andra intresset bakom önskemålen om ett visst utrymme för långtidsupplåtelser kan betecknas såsom kom-

munalpolitiskt. Kunde långtidsupplåtelser komma till begagnande i stället för överlåtelser, skulle samhället tillföras en betydande vinning; genom successiva höjningar av markhyran skulle nämligen åt samhället tillförsäkras en skälig andel i markvärdestegringen. Närmare bestämt ville man förebygga, att sådan markvärdestegring, som vore betingad av samhälleliga åtgärder och investeringar (anläggning av gata etc.), skulle spelas över på de enskilda exploatörerna. För övrigt vore vid upplåtelsealternativets utnyttjande icke enbart förändringar av markhyran instrumentet för dessa samhällets strävanden. Även möjligheten att återtaga marken vid den avtalade upplåtelsetidens utgång stode ytterst till förfogande såsom medel att garantera samhället del i markvärdestegringen.[26]

Skulle man kunna nå målet att delvis ersätta samhällets markförsäljningar med nyttjanderättsupplåtelser, räckte det emellertid icke att skapa ett visst utrymme för långfristighet hos upplåtelserna. Redan en aldrig så ofullständig paritet med äganderätten krävde, att nyttjanderätten på något sätt kunde bereda innehavaren en förpantningsmöjlighet. Förespråkarna för ifrågavarande långfristiga upplåtelser hade beaktat också detta behov; yrkandet härvidlag var, att förutsättningar skulle åstadkommas för att inteckning kunde beviljas i hus å annans mark.

Det nu skisserade projektet — en jämförelsevis varaktig nyttjanderätt kombinerad med möjligheten att inteckna byggnad å nyttjanderättsmarken — lanserades av flertalet

[26] I sammanhanget kan vara av intresse att beakta vad som brukar åberopas såsom avgörande motiv för kommunala upplåtelser av s.k. tomtefeste i Norge. Se därom t.ex. Simonsen i Tidsskrift for Rettsvitenskap 1940 s. 390 (i art. »Tomtefeste»). Simonsen sammanfattar: »Det som fra kommunalt hold gjerne har vaert anført som grunn til å foretrekke feste, er: 1. at kommunen når den trenger grunn til kommunalt formål slipper å ekspropriere, når den selv står som eier av grunnen, 2. at kommunen som grunneier sikrer seg å kunne kontrollere bebyggelsen, 3. at kommunen kan tilegne seg verdistegringen på grunnen ved å betinge seg rett til forhøyelse av grunnleien ved fornyelse av festeavtalen, 4. at det vil være fordelaktig for den som skal bygge, å slippe å utrede kjøpesummen for tomta.» Jfr Lid, Tomtefeste (Oslo 1961) s. 17 ff. Ang. begreppet tomtefeste må hänvisas till det korta omnämnandet därom av Westerlind i SvJT 1962 s. 660 f.

förslagsställare såsom ett nytt institut i svensk rätt. Hänvisades av dessa förslagsställare till någon förebild eller anknytning, var det i så fall med utblickar på främmande lagstiftning; i en riksdagsmotion åberopades uttryckligen den tyska civillagens stadganden om »Erbbaurecht».[27] Intressant att notera är emellertid att på visst håll — uti ett par av de andra riksdagsmotioner[28] vilka buro fram reformkraven — den önskvärda nya nyttjanderättstypen tänktes skola åstadkommas genom att det gamla institutet ofri tomt bereddes ett fast underlag i samtida lagstiftning. När det gällde att skapa tillgång på tjänliga och billiga bostäder samt lämpligaste sättet för städerna att främja byggnadsverksamheten, syntes den av ålder brukliga anordningen med upplåtelser av ofri tomt böra äga företräde framför varje annan upplåtelseform, hette det i nu åsyftade motioner. Att lagstiftningsåtgärder över huvud taget framstode som nödvändiga berodde på att det ifrågasatts, huruvida möjligheten till nya upplåtelser av ofri tomt vore förenlig med gällande rätt, framhöllo motionärerna. I detta avseende fingo de stöd av lagutskottet, vilket betecknade det såsom i hög grad tvivelaktigt huruvida, efter det i förordningen den 21 december 1857 bestämmelser meddelats om viss tid för giltigheten av nyttjanderätt till fastighet i stad, upplåtelse av rätt till ofri tomt kunnat ske med lagligen förbindande verkan.[29] När lagberedningen strax därpå, inom ramen för sin år 1903 påbörjade revision av jordabalken, kom in på hithörande spörsmål, intog den motsatt ståndpunkt. Sålunda uttalade beredningen att, ehuru gällande lagbud om tiden för nyttjanderättsavtals bestånd icke innehölle något undantag till förmån för upplåtelse av rätt till ofri tomt och ehuru dylik upplåtelse icke heller vore reglerad genom uttryckliga lagbestämmelser, detta rättsinstitut, sådant det utvecklat sig historiskt, finge anses stå oberört av 1800-talets lagstiftning

[27] Mot. II: 109/1903.
[28] Mot. I: 15/1904 och II: 24 samma år; jfr mot. I: 40/1907 (upptakten).
[29] Lagutskottets utl. 25/1904 s. 7.

angående nyttjanderätt och dess tidsbegränsning.[30] I så måtto gav lagberedningen motionärerna rätt som beredningen underströk att grunden för institutet ofri tomt blivit så fördunklad att, om man ville använda institutet i modern tid, det måste erhålla uttrycklig hemul i lag och närmare rättslig begränsning.[31]

Likväl menade lagberedningen, att tomtupplåtelse under ständig besittningsrätt icke vore ägnad att förverkliga vad man i samtiden ville uppställa såsom mål för städernas tomtpolitik.[32] I själva verket vore den ständiga besittningsrätten, sådan den faktiskt gestaltat sig, knappast mer än till namnet skild från äganderätt, anförde beredningen. Innehavaren av besittningsrätten kunde ej skiljas från denna, så länge tomtörena erlades. Åt det allmänna vore följaktligen icke tillförsäkrat något verksamt inflytande på sättet huru det framdeles skulle förhållas med tomten och dess bebyggande. Den tomtöresavgift, som skulle utgå, vore vanligen bestämd en gång för alla, oftast synnerligen lågt; av den stegring i tomtvärdet, vilken så småningom inträdde, komme staden alltså icke i åtnjutande. Erfordrades tomten för allmänt ändamål, nödgades staden göra dryga uppoffringar för att åter komma i besittning av marken. Något effektivt skydd mot tomtspekulation kunde denna upplåtelseform i och för sig ej åstadkomma. Att systemet övergivits i de flesta städer finge ock anses ha berott på icke bara, att man funnit dess förenlighet med modern lag vara tvivelaktig, utan också därpå, att man ansett upplåtelsetypen i fråga otillfredsställande från synpunkten av stadens ekonomiska intresse. Visserligen vore det möjligt att med bibehållande av denna upplåtelseform ställa staden gynnsammare i vissa hänseenden, fortsatte beredningen. Försök i sådan riktning hade ej saknats, men man löpte därvid risk att hela rättsförhållandet bleve alltför osäkert och oberäkneligt. Såsom exempel härpå framhöll beredningen att, om tomtinnehava-

[30] Lagberedningens bet. 1905 s. 249.
[31] Nyssnämnda bet. s. 250.
[32] Samma bet. s. 251 f. jfrt med s. 250.

ren vore beträffande den framtida avgälden utan vidare underkastad vad stadens styrelse kunde komma att besluta, han kunde hamna i det läget, att han bleve tvungen uppgiva sin besittningsrätt; nämnda osäkerhetsförhållande skulle i sin tur komma att återverka på besittningsrättens kreditvärde. Allmänt sammanfattade lagberedningen som sin åsikt, att med ett fasthållande vid det gamla institutet ofri tomt resultatet skulle bli antingen att stadens äganderätt i verkligheten förlorade all betydelse eller också att besittningshavaren komme att utsättas för ingrepp, som icke på förhand kunde ens beräknas.[33]

Det element hos den gamla besittningsrätten till ofri tomt, vilket enligt lagberedningens betraktelsesätt framför andra vållade antydda praktiska olägenheter, var som framgått rättighetens tidsobegränsade natur. Såsom lagberedningen såg saken var en tidsbegränsning av upplåtelsen nödvändig. Accepterade man en sådan, erfordrades å andra sidan särskilda anordningar till tryggande av att byggnadsverksamheten å de upplåtna tomterna trots allt präglades av soliditet och långsiktighet i planeringen. Förebilder för dylika anordningar ansåg beredningen sig ha funnit framför allt hos den tyska sakrätten »Erbbaurecht», en rättsbildning som beredningen för övrigt erkände ha en viss frändskap med upplåtelsen av ofri tomt.[34] Det tyska institutet, som sedermera utbyggdes och fick sin reglering i särskild författning,[35] avhandlades vid tiden för de svenska tomträttsbe-

[33] Se även Skarstedt i Statsvetenskaplig Tidskrift 1907 s. 166.
[34] Lagberedningens bet. 1905 s. 252.
[35] Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919. Förordningen är ingående behandlad t.ex. i Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, III, Sachenrecht, 1. Teil, elfte uppl. (Berlin 1956), s. 864 ff. (864—1004) och av Ingenstau i Kommentar zur Erbbaurechts-Verordnung, tredje uppl. (Düsseldorf 1964). Den definition av Erbbaurecht, som inledningsvis lämnas i Staudingers Kommentar, lyder: »Das Erbbaurecht ist das *dingliche* (das heisst grundbuchmässige, gegen Dritte wirkende) *Recht zur Nutzung fremden Baugrundes*. Der Eigentümer des Erbbaugrundstücks behält das nackte, formale Eigentum am Grund und Boden, der Erbbauberechtigte nutzt das Grundstück als Baugrund kraft eigenen grundbuchmässigen veräusserlichen und vererblichten Rechtes. Das Recht selbst wird juristisch einem Grundstück gleichgestellt; es erhält ein Grundbuchblatt und kann selbständig

stämmelsernas tillkomst i själva Bürgerliches Gesetzbuch (1012—1017 §§) och hade därvid kortfattat uttryckt följande innebörd. Rättigheten var en förytterlig ärftlig rätt att ha byggnad på annans fasta egendom och kunde därutöver i vissa fall också inbegripa nyttjanderätt till tomtmark. Upplåtelsen, som kunde göras icke endast av offentligrättsligt subjekt utan av jordägare över huvud taget, tillkom genom ett avtal, som skulle följa formerna för äganderättsöverlåtelse. I likhet med andra sakrätter till fast egendom skulle en Erbbaurecht inskrivas i fastighetsboken. Lagbestämmelserna om rättighetens närmare innehåll voro mycket allmänt och knapphändigt hållna; väsentligast var stadgandet, att med avseende å Erbbaurecht skulle tillämpas vad som gällde om fastighet.[36] Rörande rättsförhållandets gestaltning

mit Rechten belastet werden. Dadurch gleicht das Erbbaurecht selbst praktisch dem Eigentum.» Och Ingenstau presenterar Erbbaurecht i följande ordalag (s. XIII): »Das Erbbaurecht ist das veräusserliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Es verleiht also die Möglichkeit, Eigentümer eines *Bauwerks* zu werden — — — ohne dass der Berechtigte gleichzeitig auch Eigentümer des Grundstücks sein muss. Man trennt also nicht nur *wirtschaftlich*, sondern auch *rechtlich* den Grundeigentümer und den Eigentümer des Bauwerks. Dabei hat der Erbbauberechtigte nicht nur schuldrechtliche Ansprüche gegen den Grundeigentümer — — — sondern das Erbbaurecht ist mit *dinglicher Wirkung* ausgestattet und als Sachenrecht anzusprechen. Es gewährt nicht nur das Eigentum am Bauwerk, sondern auch *ein dingliches Recht* zur Nutzung des einem anderen gehörigen Grundstücks, wenn auch lediglich *zur Nutzung als Baugrund*. Das Erbbaurecht ist keine mindere, sondern eine andere Form der Herrschaft über ein Baugrundstück als das Eigentum.» — En vidlyftig redovisning av den rikhaltiga tyska litteraturen om Erbbaurecht återfinnes hos Staudinger s. 864 f. Bland mera kortfattade framställningar märkes t.ex. den som lämnas uti av Enneccerus m.fl. utgivna Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts, III, Sachenrecht, tionde bearbetningen (Tübingen 1957), s. 420 ff. (420—429). Vidare må hänvisas till Palandts kommentar till Bürgerliches Gesetzbuch, tjuguförsta uppl. (München och Berlin 1962), s. 916 ff. (916—932). Se även redogörelsen hos Lid s. 28 ff. (28—34).

[36] 1017 § Bürgerliches Gesetzbuch, som lydde: »Für das Erbbaurecht gelten die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften. Die für den Erwerb des Eigentums und die Ansprüche aus dem Eigentume geltenden Vorschriften finden auf das Erbbaurecht entsprechende Anwendung.» — Motsvarande stadgande i Verordnung über das Erbbaurecht är 11 § första st., där det heter: »Auf das Erbbaurecht finden die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften mit Ausnahme der §§ 925, 927, 928 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sowie die Vorschriften über Ansprüche aus dem Eigentum entsprechende Anwendung, soweit sich nicht aus

kunde kontrahenterna själva bestämma i vidsträckt mån. Anmärkas bör särskilt att, fastän lagreglerna medgåvo upplåtelse för obegränsad tid, det så gott som alltid föreskrevs en bestämd upplåtelsetid, högst 100 år och vanligen kortare tid.

För en rätt förståelse av parallelliteten mellan Erbbaurecht och den rättighetstyp, lagberedningen ansåg böra vara svaret på de svenska reformyrkandena, må jämväl omnämnas att efter de tyska lagreglernas tillblivelse det i Tyskland framkommit en stark opinion till förmån för att Erbbaurecht borde livligt begagnas just av stat och kommun vid deras dispositioner av mark, som tillhörde det allmänna. Och även i Tyskland var därvid det bakomliggande syftemålet, att det allmänna borde mera aktivt engagera sig till främjande av bostadsbyggandet. Otvivelaktigt var också att vissa tyska städer redan från ikraftträdandet av Bürgerliches Gesetzbuch vid sekelskiftet[37] börjat målmedvetet utnyttja Erbbaurecht som ett instrument för den kommunala bostadspolitiken. Rörande institutets begagnande på ett lokalt ställe, i Frankfurt am Main, där det konstaterades vara särskilt livligt tillämpat, hade lagberedningen införskaffat vissa uppgifter, som redovisades i dess betänkande. Bl.a. framgick där nedanstående rörande avtalens gängse innehåll vid upplåtelser från stadens sida.[38] Upplåtelsen skedde i allmänhet för en tid av 60—80 år mot en för hela upplåtelsetiden bestämd årlig avgäld. Rättighetens innehavare

dieser Verordnung ein anderes ergibt. Eine Übertragung des Erbbaurechts, die unter einer Bedingung oder einer Zeitbestimmung erfolgt, ist unwirksam.»

[37] Observeras bör att institutet Erbbaurecht knappast kan sägas ha införts i Tyskland först i och med ikraftträdandet 1/1 1900 av Bürgerliches Gesetzbuch. Erbbaurechts förebild var den romerska rättens superficies (se härom Vogt, Das Erbbaurecht des Klassischen Römischen Rechts, Marburg Lahn 1950, särskilt s. 5—19; se även Sohm, Institutionen des Römischen Rechts, fjärde uppl., Leipzig 1889, s. 255 ff.), och sistnämnda upplåtelseform hade efterbildats även i tidigare tysk rätt. Någon mera frekvent tillämpning av institutet, innan det av Bürgerliches Gesetzbuch presenterades under sin nya beteckning, hade det dock knappast varit fråga om; jfr Staudinger s. 867 f. och Ingenstau s. XIII f.

[38] Lagberedningens bet. 1905 s. 255 f.

förpliktade sig att genast efter godkänd plan bebygga tomten, att under upplåtelsetiden hålla byggnaderna i gott skick, att ställa sig till efterrättelse de anvisningar angående bebyggande och underhåll, vilka meddelades av stadens byggnadskontor, samt att icke utan stadens tillstånd höja hyran för uthyrd lägenhet i byggnad å tomten utöver visst, för varje lägenhet utsatt belopp. Staden förbehöll sig rätt att, viss tid efter anfordran, lösa tomten åter efter närmare angivna grunder; denna rätt skulle dock få utövas först efter 15 år och sedermera endast vart femte år. Vidare ägde staden förköpsrätt, för den händelse tomtinnehavaren ville föryttra besittningsrätten. Fullgjorde innehavaren ej de honom åvilande förpliktelserna, ägde staden återtaga tomten mot skyldighet att återgälda viss del av byggnadskostnaden. I gengäld underkastade sig staden skyldighet att mot inteckning i besittningsrätten bevilja tomtinnehavaren en betydande kredit för de erforderliga byggnadernas uppförande; lånet skulle amorteras efter viss plan, tidsmässigt avpassad efter upplåtelsetidens längd, vartill kommo räntekostnaderna. Slutligen förband sig staden att, därest tomtinnehavaren avlede eller flyttade från staden och han icke kunde föryttra sin besittningsrätt till skäligt pris, återtaga tomten mot erläggande av så stor del av byggnadskostnaden, som ännu icke kunde anses vara amorterad. Vid upplåtelsetidens kontraktsenliga utgång skulle tomten jämte därå uppförda byggnader utan ersättning återfalla till staden.

När lagberedningen i anslutning till sin presentation av det tyska systemet[39] sedan gav sig in på ett närmare bedö-

[39] I anseende till att det tyska institutet Erbbaurecht såsom nu påvisats haft viss betydelse som förebild vid gestaltningen av vår tomträtt, är det naturligt att i den fortsatta framställningen här och var refereras till jämförliga tyska förhållanden. Med Erbbaurecht i Tyskland delvis besläktade rättsinstitut finnas i Österrike och Schweiz, i båda fallen med beteckningen Baurecht. Beträffande Baurecht i Österrike må hänvisas till Klang och Gschnitzer, Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, V, andra uppl. (Wien 1954), s. 139 ff. (139—151) eller Ehrenzweig, System des österreichischen allgemeinen Privatrechts, I, Zweite Hälfte (Wien 1923) s. 406 ff. (406—415), beträffande Baurecht i Schweiz till Gmür, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (den s.k. Bernkommentaren), IV, Sachenrecht, Erste Abteilung, andra uppl. (Bern 1920), s. 226 ff. (226—231, rörande

mande av systemets användbarhet i Sverige, anmärkte beredningen inledningsvis, att den varken funne det möjligt eller önskvärt att en superficiarisk anordning bleve den exklusiva formen för att ställa byggnadsmark i stad till byggarens förfogande. Staden borde icke vara den enda självägande markinnehavaren; det enskilda intresset vore även härvidlag en faktor, som icke utan skada kunde uteslutas eller förlamas. Men det enskilda intresset borde å andra sidan ej vara allenahärskande; samhället borde vara i tillfälle att inverka dämpande på tomtspekulationen och utöva ett reglerande inflytande på tomtpriserna och därmed också på hyrorna. Detta vore behövligt framför allt i storstäderna med deras snabba utveckling. Superficiariska upplåtelser vore därvid enligt lagberedningen det lämpliga instrumentet. Dylika upplåtelser kunde med fördel »användas såsom en övergångsform vid stadens utveckling», anförde beredningen. I den mån stadens utveckling fortskrede och marken erfordrades för uppförande av »kostbarare» byggnader, kunde den tillhandahållas med äganderätt, medan fortsätt-

artikel 675) och Zweite Abteilung (Bern 1925) s. 570 ff. (570—592, rörande artikel 779) ävensom Beck m.fl., Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (den s.k. Zürichkommentaren, vidareförd av Egger m.fl.), IV, Sachenrecht, Erste Abteilung, Vierte Lieferung, andra uppl. (Zürich 1933), s. 351 ff. (351—361, rörande artikel 675; Zürichkommentarens behandling av artikel 779 föreligger ännu ej). — Rättsbildningar, som delvis äro komparabla med den svenska tomträtten, finnas (resp. ha funnits) också i de nordiska grannländerna. För Finlands vidkommande benämnes institutet »tomtlega»; den grundläggande regleringen meddelas i en lag av 17/3 1939. I Danmark ha tidigare skett vissa upplåtelser av den karaktär, som nu är i åtanke; åtminstone lokalt ha de kallats »Superficiaerfaeste» (se härom Lid s. 26 f.). Huvudsakligen ha åsyftade danska upplåtelser emellertid numera kommit ur bruk. Viss motsvarande rättsbildning på Island har däremot alltjämt praktisk betydelse (Lid s. 27 f.). Det norska institutet tomtefeste har omnämnts redan i det föregående. Mera påtagliga paralleller i fråga om central konstruktion och innebörd finnas egentligen icke mellan tomtefeste och den svenska tomträtten; jfr Westerlind i SvJT 1962 s. 660 f. I särskilda avseenden föreligger dock obestridlig anknytning mellan de spörsmål, som aktualiseras av den svenska tomträtten, och dem som göra sig gällande visavi de norska tomtefesteupplåtelserna. Och Lids nyligen verkställda, ingående penetration av det norska rättsinstitutet ger förf. av förevarande arbete speciell anledning att — på punkter där berörda ämnesanknytning må anses existera — göra hänvisningar till rättsläget rörande tomtefesteförhållandena, enkannerligen sådant detta redovisas av Lid.

ningsvis nya, från stadens medelpunkt mera avlägsna områden superficiariskt upplätes. Anordningar av detta slag behövde för att bli av verklig betydelse sättas i samband med andra åtgärder från det allmännas sida, framför allt byggnadskrediter och annat ekonomiskt stöd. Angående de markavgälder, tomtinnehavaren skulle ha att betala, yttrade beredningen att dessa kunde sättas skäligen låga; samhället skulle ju åt sig kunna bevara den markvärdestegring, som inträtt vid upplåtelsetidens slut, och skulle därigenom erhålla riklig gottgörelse för en måhända väl låg markhyra. Och om än stadens vinst icke skulle bli betydande, bleve dock staden satt i tillfälle att utan uppoffring ingripa för beredande av sunda och billiga bostäder för dem, vilka närmast och hårdast drabbades av bostadsnöd och uppjagade hyror.[40]

Man finner alltså av det nu återgivna, att även lagberedningen starkt framhävde den dubbla målsättning för det nya institutet, vilken präglat de ursprungliga reformförslagen. Dels den markant sociala syftningen, d.v.s. intresset att åstadkomma förutsättningar för att underlätta byggnadsverksamheten i tätorterna och detta närmast till de mindre välbärgade folkgruppernas gynnande. Dels inriktningen mot ett arrangemang, som möjliggjorde för samhället att tillförsäkra sig den stegring av markvärdet, vilken är en produkt av själva samhällsutvecklingen och ej beror av den enskildes åtgärder och investeringar.[41] Samtidigt ger lagberedningen utan omsvep till känna, att den icke kunde tillmäta det superficiariska institutet den genomgripande betydelse, de ivrigaste bland förslagsställarna velat tillägga detsamma. En superficiarisk besittningsrätt kunde — menade beredningen — med de inskränkningar, samhället måste betinga sig, aldrig jämställas med äganderätten. Fördelen att ej behöva utgiva någon köpeskilling uppvägdes väsentli-

[40] Lagberedningens bet. 1905 s. 257 f.

[41] Ang. denna dubbla målsättning se även Sandblad, Tomträttsinstitutet från jordpolitisk synpunkt s. 103 ff. samt Stjernstedt, Tomträtt, en nyhet i vår lagstiftning (Jordreformföreningens i Stockholm skrift nr 8, Sthlm 1907) s. 11.

gen av den större lättheten att belåna en med äganderätt innehavd fastighet, och utsikten till en vinst genom värdestegringen beredde vidare en ägare ersättning för den högre årliga ränteutgiften. Beredningen ansåg sig på grund härav kunna vara övertygad om att den, som vore i tillfälle därtill, alltid komme att föredraga att till bebyggande skaffa sig egen mark. Likväl erkände beredningen till fullo det befogade i att introducera den diskuterade besittningsrätten såsom ett alternativ till äganderätten. I de större städerna stode den sistnämnda endast ett försvinnande fåtal till buds. De övriga vore med dittillsvarande rättsliga förutsättningar hänvisade till förhyrning för att skaffa sig bostad, och ställdes jämförelsen mellan en hyresgästs vanliga läge och vad som kunde uppnås med den superficiariska besittningsrätten, utfölle jämförelsen klart till den senastes fördel.[42]

Rörande konstruktionen av det nya rättsinstitut, lagberedningen således ansåg sig böra förorda, gjorde beredningen därefter vissa allmänna principuttalanden.[43] Med hänsyn till sin ändamålsbestämning vore rättsbildningen i fråga liksom den äldre upplåtelseformen ofri tomt ett »municipalt» institut, inskränkt till städerna och jämförbara tätbebyggelseorter. Dess användning skulle i huvudsak vara förbehållen samhället självt; för enskilda markägare stode denna besittningsrätt icke öppen. Att ge institutet tillämpning även enskilda emellan vore för övrigt icke enbart främmande med tanke på ändamålsbestämningen utan också mindre välbetänkt av andra skäl. Sålunda skulle en sådan anordning gynna en utveckling i riktning mot tomtmarkens monopolisering och därmed kunna ge upphov till en osund byggnads- och hyresspekulation, till sina verkningar lika fördärvlig som ordinär tomtspekulation.[44] Med den begräns-

[42] Ifrågavarande bet. s. 258; jfr ock samma bet. s. 257, där beredningen talar om superficiariska upplåtelser såsom en »övergångsform» vid stadens utveckling.

[43] Bet. s. 259 f.

[44] I sammanhanget hänvisade beredningen till de onöjaktiga erfarenheterna i England, där superficiarisk besittningsrätt, s.k. building lease, kan upplåtas av enskilda markägare; jfr bet. s. 252. Motion, The Pocket Law Lexicon, åttonde uppl. (London 1951), definierar building

ning till municipal tillämpning, institutet alltså skulle få enligt lagberedningens överväganden, syntes det beredningen onödigt att i lag upptaga vissa reglerande bestämmelser, som eljest skulle ha varit behövliga. Det syntes kunna och böra i huvudsak överlämnas åt samhällena själva att i sådant hänseende inrätta sig efter vad förhållandena å varje särskild ort föranledde, förklarade beredningen. Till sin natur skulle den rättighet, som upplätes och som beredningen med anspelning på upplåtelseobjektet benämnde tomträtt, vara en nyttjanderätt. Karakteristiskt för denna art av nyttjanderätt vore väl närmast — anförde beredningen — att den icke vore underkastad den för dylik rätt i allmänhet stadgade tidsbegränsningen, ehuru icke heller ifrågavarande rättighet finge gälla utöver en viss tidslängd. Ännu en särprägel hos denna art av nyttjanderätt påfordrades emellertid av kravet på att de byggnader, vilka uppfördes på den upplåtna marken, måste kunna tjäna som kreditunderlag för rättighetshavaren. Vad angår den form, under vilken pantsäkerhet skulle kunna åstadkommas, ansåg beredningen, i överensstämmelse med vad som skett beträffande upplåtelser av ofri tomt, den vanliga fastighetskreditanordningen vara den lämpligaste. Att såsom i fråga om ofri tomt begagna fiktionen att rätten till byggnaden vore en för sig bestående fast egendom hade beredningen icke funnit vare sig nödigt eller lämpligt; tomträtten skulle alltså med bibehållen natur av lös egendom kunna belastas med inteckningar.

lease som följer (s. 64): »A lease of land for a long term of years at a rent called a ground rent, the lessee covenanting to build thereon according to specification, and to maintain the buildings during the term. At the end of the term, the land, with the buildings, reverts to the lessor or his assigns.» Några ord om building lease möta hos Sandblad, Tomträttsinstitutet från jordpolitisk synpunkt s. 26 f. För närmare studier rörande building lease må hänvisas exempelvis till Stephen, Commentaries on the Laws of England, volym I, tjuguförsta uppl. (London 1950), s. 255 ff.

B. 1907 ÅRS TOMTRÄTTSLAGSTIFTNING. TOMTRÄTTSINSTITUTET I PRAKTISK TILLÄMPNING 1908—1953.

De tomträttsregler, vilka infördes i vår lagstiftning genom 4 kap. i lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom, voro i allt väsentligt överensstämmande med det regelförslag i ämnet, som lagberedningen framlagt. Som komplement till de ovan lämnade uppgifterna om institutets syftning och allmänna konstruktion skall här ges en mera preciserad redogörelse för bestämmelsernas innehåll.

Först må inflikas att regleringen var relativt knapphändig. Den omfattade endast nio paragrafer och befattade sig allenast med de grundläggande sakrättsliga sammanhangen. Det närmare utformandet av avtalsförhållandet mellan upplåtare och tomträttshavare förutsattes skola i vidsträckt mån få fritt bestämmas i tomträttsavtalet; som framgått hade lagberedningen ansett det motiverat att lämna ett ganska stort utrymme för lokalt betingade särdrag i fråga om tomträttsavtalens gestaltande. Också i detta avseende gjorde sig säkerligen den jämförbara tyska rättsbildningen gällande såsom förebild; de dåvarande stadgandena om Erbbaurecht bestodo blott av sex mycket kortfattade lagrum.

Att tomträttsupplåtelse skulle — i enlighet med lagberedningens uppfattning av institutet såsom ett exklusivt »municipalt» instrument — få göras i princip endast av samhället självt kom till uttryck i lagtextens inledande föreskrift om att objektet skulle tillhöra kronan, stad eller annan kommun eller ock municipalsamhälle (1 §); naturligtvis föreligger även härvid en anknytning till vad som gällde beträffande »ofri tomt». Den modifikationen uppställdes emellertid i tomträttsreglerna, att Kungl. Maj:t i det särskilda fallet kunde medgiva fideikommiss eller annan stiftelse att stå som upplåtare. I fråga om fideikommissmark råder ju överlåtelseförbud och även beträffande annan stiftelses mark kunde dylikt förbud vara uppställt; en möjlighet till tomträttsupplåtelser ansågs därför i båda dessa fall vara påkallad till förhindrande av att mark, som vore lämp-

lig för den byggnadspolitik, man ville främja, icke skulle bli utan användning.[45]

Som föremål för upplåtelsen angavs »tomt å område, som blivit i den ordning, särskilt är stadgat, planlagt för bebyggande» (1 §), med andra ord tomt i ordets trängre betydelse av mark, som vid tomtindelning blivit avskild såsom självständig tomt. I sammanhanget anfördes i motiven att nödig försiktighet syntes bjuda att, innan upplåtelser skedde för så lång tid, som här vore i fråga, området planlades och tomtindelning fastställdes.[46] Eftersom den stadsplanelagstiftning, som tillkom samma år som tomträttsreglerna, beredde viss möjlighet till tomtindelning å vissa områden på den egentliga landsbygden (utanför stad, köping eller municipalsamhälle), bör det emellertid uppmärksammas att avgränsningen av upplåtelseobjekten ej kom att bli alltför rigorös. Utanför städerna kunde ej endast köpingar och municipalsamhällen utan jämväl vanliga landskommuner verkställa tomträttsupplåtelser liksom detta också stod kronan öppet, allt under förutsättning att tomtindelad mark fanns att tillgå.[47]

Om upplåtelsetiden föreskrevs att den icke skulle få understiga 26 och ej överstiga 100 år (1 §). Lagberedningen medgav, att en minimitid kanske vore mindre behövlig praktiskt sett, men tidsgränsen nedåt hade i alla fall den funktionen, att den utmärkte tomträttens åtskillnad från vanliga nyttjanderättsupplåtelser.[48] Det må observeras att, med avvikelse från den allmänna principen i 1 kap. 8 § nyttjanderättslagen, också kronan var underkastad tidsgränserna.

Tvingande bestämmelse om lösenskyldighet för markägaren, när tomträtten upphörde, inbegreps ej i den legala regleringen. Av förarbetena utvisas likväl att man förutsatte, att avtalen i allmänhet skulle föreskriva dylik skyldighet, d.v.s. ålägga markägaren att övertaga byggnaderna å tomten

[45] Lagberedningens bet. 1905 s. 261.
[46] Bet. s. 261 f.
[47] Jfr Skarstedt i Statsvetenskaplig Tidskrift 1907 s. 167 f.
[48] Lagberedningens bet. 1905 s. 262.

mot gottgörelse till tomträttshavaren.[49] På denna förutsättning vilade de uttryckliga stadganden om inteckningshavarens företrädesrätt till lösenbeloppet, vilka innefattades bland lagreglerna (8 §). Stadgandena utsade att, då löseskilling skulle utgå, denna ej finge överlämnas till tomträttshavaren utan skulle nedsättas hos överexekutor, som skulle ha att kungöra depositionen för inteckningshavarna och fördela beloppet. Tillvägagångssättet var följaktligen detsamma som vid expropriation. Menade inteckningshavare, som icke fått sin fordran till fullo täckt, att löseskillingen ej blivit bestämd i enlighet med avtalet, skulle han äga att på egen hand väcka talan mot markägaren.

Härmed ha omnämnts samtliga de materiella lagregler, som berörde förhållandet mellan kontrahenterna i tomträttsavtalet och därmed dettas innehåll. Uti övriga hänseenden skulle avtalets utformande vara beroende av parternas egna bestämmanden, i realiteten givetvis av vad samhället-upplåtaren betraktade som lämpligt. Några frågor, vari lagstiftaren genom denna sin passiva hållning avhöll sig från engagemang, voro onekligen i och för sig av betydande vikt och skola här antydas. Påfallande är för det första att, ehuru förarbetena klart utgingo från att tomträttsupplåtelse icke borde ske för annat ändamål än tomtens bebyggande, något tvingande lagbud därom icke upptogs.[50] Än mindre angåvo lagreglerna någon tidsfrist för bebyggandeskyldighetens fullgörande; de påfordrade ej ens att i avtalet skulle intagas klausul härom eller rörande bebyggelsens anordnande över huvud taget. I fråga om bebyggandeskyldigheten kunde nog utan vidare förväntas att samhället-upplåtaren skulle låta sig angeläget vara såväl att fastställa tidsfrist som att stadga äventyr för underlåtenhet att respektera densamma.[51] Vad beträffar sättet för bebyggandet torde

[49] Bet. s. 267; jfr prop. 9/1907 s. 114 ff. (uttalanden inom högsta domstolen vid granskningen av lagberedningens bet. 1905), Skarstedt i Statsvetenskaplig Tidskrift 1907 s. 170 samt Skarstedt och Ekberg, Nya jordabalken s. 203.

[50] Se lagberedningens bet. 1905 s. 262.

[51] Jfr Skarstedt och Ekberg, Nya jordabalken s. 198.

t.o.m. avtalsföreskrifter ha ansetts vara i viss utsträckning överflödiga, eftersom samhället härvidlag kunde ty sig till de bestämmelser i allmän byggnadsordning, vilka varje bebyggare hade att iakttaga. När i något avseende upplåtarens intressen krävde, att äventyr föreskrevs i händelse av försummelse — sanktionen kunde gälla det omnämnda bebyggandesammanhanget eller anknyta till annan tomträttshavarens förpliktelse enligt avtalet — förelåg likaså full frihet för samhället-upplåtaren att utforma den erforderliga regleringen med hänsyn tagen till förhållandena i det särskilda fallet; lagreglerna yttrade sig icke alls i ämnet. I och för sig kunde samhället exempelvis uppställa bestämmelse om tomträttens förverkande såsom yttersta konsekvens utav ett mera flagrant åsidosättande av avtalet.[52] Jämförbart med att stadga en sådan sanktion skulle vara att göra tomträttsupplåtelsens fortbestånd beroende av villkor; något hinder mot dylika resolutiva villkor förefanns märkligt nog icke. Av naturliga skäl torde emellertid varken förverkandeklausuler eller resolutiva villkor ha ansetts önskvärda annat än i undantagsfall, eftersom bådadera anordningarna skulle ha radikalt deklasserat tomträttens värde som belåningsobjekt och alltså ha avhållit från tomträttsförvärv.[53] Motsvarande skäl talade däremot icke mot att vite[54] stipulerades såsom äventyr; att så skedde för att framtvinga tomtens bebyggande inom avsedd tid kan t.ex. ha legat nära till hands.

[52] Se prop. 9/1907 s. 115 och 118 ff., särskilt s. 118 och 119 (uttalanden inom högsta domstolen vid granskningen av lagberedningens bet. 1905); jfr även mot. I: 40/1907.

[53] Jfr lagberedningens bet. 1905 s. 263 f., Skarstedt i Statsvetenskaplig Tidskrift 1907 s. 169 samt Skarstedt och Ekberg, Nya jordabalken s. 198.

[54] I och med att 1953 års tomträttslagstiftning, såsom närmare skall klargöras i den fortsatta framställningen, helt bannlyst förverkandeklausuler och resolutiva villkor, ha vitesföreskrifterna naturligtvis kommit att uppbära en ännu viktigare funktion. Beträffande tysk rätt, där inställningen till förverkandeklausuler och resolutiva villkor är densamma som enligt 1953 års svenska tomträttsregler (se även därom här nedan), spela vitesföreskrifter (Vereinbarungen über eine Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen) likaledes en viktig roll; se 2 § 5 Verordnung über das Erbbaurecht samt Staudinger s. 901 och Ingenstau s. 57 ff. I fråga om österrikisk rätt se Klang och Gschnitzer s. 144, 145 och 148.

Återstående lagregler rörande tomträtten kunna här behandlas tämligen summariskt.

Om tomträttsavtalets yttre karaktär stadgades att avtalet skulle upprättas skriftligen och med vittnen; vid överlåtelse av tomträtten — denna förutsattes skola i allmänhet få obehindrat överlåtas[55] — skulle samma formkrav gälla överlåtelsehandlingen (2 §). Formuleringen, att respektive handling skulle »upprättas skriftligen och med vittnen», får anses ha inneburit, att i detta avseende samma formkrav uppställdes som enligt 1 kap. 2 § jordabalken skulle gälla vid överlåtelse av fast egendom.[56] Kravet på att handlingen skulle vara ett formalkontrakt och härvidlag följa fordringarna på handling rörande fastighetsöverlåtelse betingades givetvis av att tomträtten skulle kunna graveras av annan rättighet, panträtt; tomträttens omfång och beskaffenhet liksom innehavet av tomträtten måste med hänsyn härtill vara klart dokumenterade.

Tomträtt kunde inskrivas, men skyldighet att söka inskrivning förelåg ej; inskrivning av tomträtt angavs uttryckligen ha samma rättsverkan som inteckning för annan nyttjanderätt (3 §). Uppenbarligen erfordrades att tomträtten inskrevs för att densamma skulle kunna användas såsom pantsäkerhet, d.v.s. i sin tur bli objekt för en annan inskrivning, panträttsinteckningen.

Inskrivning av tomträtt medförde, att byggnad, stängsel och annan för stadigvarande bruk avsedd anläggning, som funnes å tomten, därefter utgjorde tillbehör till tomträtten (4 §). Såsom lagberedningen framhöll utgör själva tomträtten — besittningsrätten — det närmaste föremålet för den panträtt, tomträttshavaren är i tillfälle att erbjuda; men eftersom kreditvärdet hos tomträtten väsentligen beror av att tillika med besittningsrätten också de på tomten befintliga husen omfattas av panträtten, var det nödvändigt att genom lagbestämmelse upprätta ett sådant sammanhang.[57]

[55] Jfr Skarstedt och Ekberg, Nya jordabalken s. 199.
[56] Prop. 177/1953 s. 31 (lagrådets yttrande) och SOU 1960:25 s. 366.
[57] Lagberedningens bet. 1905 s. 265; jfr den korresponderande avfatt-

Därest inskriven tomträtt överginge till ny innehavare, skulle denne vara berättigad, men icke skyldig, att söka inskrivning av sitt fång (5 §). Om sådan inskrivning, motsvarande lagfart vid överlåtelse av fast egendom, liksom beträffande den ursprungliga inskrivningen av tomträttsupplåtelsen utfärdades närmare bestämmelser i särskild lag (lag 14/6 1907 om inskrivning av tomträtt samt av fång till sådan rätt).

Inskriven tomträtt kunde intecknas för fordran men ej för annan rättighet; inteckningen medförde panträtt i tomträtten med vad därtill hörde (6 §). Kompletterande föreskrifter meddelades i speciell lagstiftning (lag 14/6 1907 om inteckning i tomträtt). Reglerna om tomträttsinteckning överensstämde i stort sett med reglerna om fordringsinteckning i fast egendom. Den viktigaste avvikelsen var, att gemensamma inteckningar icke tillätos. Ej heller fanns möjlighet till tvångsinteckning för ogulden köpeskilling eller särskild företrädesrätt för frivilligt utfäst inteckning, som utgjorde likvid för köpeskilling. Likaså förbjöds inteckning i andel av tomträtten.

Innehållet i ett tomträttsavtal kunde ändras genom överenskommelse mellan markägaren och tomträttshavaren. Sådan överenskommelse kunde emellertid icke få rubba dens rätt, som hade inteckning i tomträtten. Det stadgades därför, att ändring eller tillägg skulle antecknas i tomträttsprotokollet och att sådan anteckning icke finge göras, med mindre förut beviljade eller sökta inteckningar uppvisades (7 §).

Fastän tomträtten såsom nämnts — till skillnad från besittningsrätten till ofri tomt — icke skulle anses såsom fast egendom, var det dock med hänsyn till att inteckningsinstitutet skulle kunna tillämpas beträffande tomträtt nödvändigt att i fråga om denna förläna direkt giltighet åt vissa regler, som meddelats rörande fast egendom. I tomträttskapitlets avslutningsparagraf (9 §) stadgades i enlighet här-

ningen av 4 § första st. lagen 24/5 1895 ang. vad till fast egendom är att hänföra.

med att i fråga om utmätning av tomträtt samt försäljning av sådan rättighet utmätningsvis eller under konkurs skulle så förfaras som för utmätning och dylik försäljning av fast egendom vore stadgat. Likaså skulle jämlikt samma lagrum vad som vore stadgat angående fast egendoms expropriation äga motsvarande tillämpning i fråga om tomträtt.

*

I Stockholm stod den kommunala ledningen beredd att omedelbart utnyttja det nya institutet, när det väl introducerats i vår lagstiftning. Detta var naturligt; reformen hade i hög grad inspirerats av behov och intressen, som speciellt avsågo landets största stad. Annars gäller omdömet, att tomträttsreglerna länge kommo att sakna den praktiska roll, som tillagts dem av deras förespråkare i och utanför riksdagen. I Göteborg och Malmö gjordes de första upplåtelserna visserligen så tidigt som år 1912, men med någon större frekvens använde sig dessa båda städer av tomträtt först avsevärt senare, för Malmös vidkommande från 1930-talet och vad Göteborg beträffar från 1940-talet. Ser man till landet i övrigt, visar det sig att tomträttstillämpningen under de första årtiondena var högst obetydlig; blott i några få mindre städer (t.ex. Kungälv, Landskrona, Söderhamn och Ängelholm) noterades ett visst kommunalt intresse för den nya upplåtelseformen.[58]

Vid skärskådandet av tomträttens begagnande under den tidsperiod, som här avses, är det motiverat, att uppmärksamheten i främsta rummet ägnas stockholmsförhållande-

[58] Uppgifter om förekomsten av tomträttsupplåtelser intill omkring år 1950 möta bl.a. i SOU 1952: 28 s. 29 f. och i Svenska stadsförbundets tomträttskommittés utredning med förslag till normalkontrakt för tomträttsupplåtelser samt till ekonomisk redovisning av kommunal exploateringsverksamhet (Sthlm 1949) s. 10 ff. Se även Sandblad, Tomträttsinstitutet från jordpolitisk synpunkt s. 43 ff. samt Sjövall i Svenska Stadsförbundets Tidskrift 1946 s. 194 ff. (i art. »Tomträttsinstitutet, förekomst och tillämpning enligt några nyare utredningar»). Vad speciellt angår Stockholm finnes en värdefull kartläggning av stadens tomträttspolitik under det första skedet dels i 1923 års tomrättsdelegerades bet. år 1924 (Stadskollegiets utlåtanden och memorial Bihang nr 7/1925), dels i 1930 års tomrättsdelegerades bet. år 1936 (Stadskollegiets utlåtanden och memorial Bihang nr 60/1938).

na. Så sent som år 1952 utgjorde de av Stockholms stad upplåtna tomträtterna omkring två tredjedelar av det sammanlagda antalet tomträtter i hela landet[59], och under periodens tidigare del — fram till slutet av 1930-talet — var stockholmsdominansen än mera påfallande. Vilka ändamål var det då som Stockholms stads tomträttspolitik ville tillgodose under denna första tid? Ja, redogörelsen för tankar och argumentation bakom tomträttsinstitutets införande har utvisat, att både de, som togo initiativet till lagstiftningsarbetet, och de, som utförde detta, i första hand sågo tomträtten som ett medel att stimulera egnahemsbebyggelsen. Otvivelaktigt är också att vad nu angår Stockholm den nya upplåtelseformen verkligen kom att i hög grad tjäna syftemålet att i helt annan skala än tidigare skapa egna hem. Stadens innehav av stora lantegendomar i ytterområdena tillhandahöll gynnsamma förutsättningar för att via tomträtten förverkliga egnahemsprogrammet, och resultatet blev de vidsträckta trädgårdsstäderna i de västra och södra stadsdelarna. Egnahemsbebyggelsen präglade på ett markant sätt bilden av Stockholms stads tillämpning av tomträttsinstitutet ända från dess införande och ett par decennier framåt. Därmed är dock icke sagt att egnahemstomter skulle ha varit de enda upplåtelseobjekten. Helt i överensstämmelse med andemeningen i motiven till tomträttslagstiftningen[60] började staden ganska snart bevilja upplåtelser även för uppförande av hyreshus och affärshus; närmast var väl därvid fråga om mark i ytterstadsdelarnas citybildningar.[61] Ej heller uteslöt stadens tomträttspolitik upplåtelser för industriella ändamål eller för hantverksrörelse; redan år 1908 hade stadsfullmäktige fastställt huvudgrunder för upplåtelser av sagda slag.[62] Efterfrågan på tomträtter för dylika ändamål var emellertid länge ringa, vilket väl

[59] SOU 1952: 28 s. 30. Jfr Sjövall i a.a. s. 195.
[60] Se lagberedningens bet. 1905 s. 258.
[61] 1923 års tomträttsdelegerades bet. s. 104 och 108 samt 1930 års tomträttsdelegerades bet. s. 5 f.; jfr SOU 1952:28 s. 29.
[62] Se 1923 års tomträttsdelegerades bet. s. 46 och 238 f. samt 1930 års tomträttsdelegerades bet. s. 63.

i stor utsträckning sammanhängde med att vederbörande rörelseidkare erhöllo fri valrätt mellan äganderättsförvärv och tomträttsförvärv samt därvid till följd av dåvarande svårigheter att belåna inteckningar, som gällde i tomträtt, nästan alltid föredrogo äganderättsalternativet.[63] Den nu lämnade översikten över tomträttsanvändningen för egna hem, hyres- och affärshus samt hantverk och industri under det första tidsskedet har åsyftat exploateringen i stadens ytterområden. Faktiskt förekommo emellertid enstaka tomträttsupplåtelser också i den inre staden[64], men meningarna om det lämpliga i sådana upplåtelser synas ha växlat[65], och ännu in på 1930-talet saknades ett klart handlingsschema härvidlag.[66]

Annars kom just det sist angivna decenniet att inleda en tydlig utvidgning av tomträttens användningsfält. Åtminstone gäller detta Stockholm; beträffande landet i övrigt kan nog sägas att tendensen blev märkbar först under 1940-talet. Alltjämt föreligger därför skäl att främst notera utvecklingen i Stockholm. Vad som karakteriserade tomträttsförhållandena där under 1930-talet var den snabba expansionen av upplåtelser för hyreshusbebyggelse. Redan från början av årtiondet hade upplåtelserna i växande omfattning avsett hyrestomter.[67] Förändringen kan spåras till de starkt stegrade befolkningssiffrorna och det därav alstrade behovet att utnyttja de resterande ytterområdena för en mera intensiv bostadsproduktion. Efter vissa förutgående överväganden[68] gjordes faktiskt inom stadsstyrelsen så småning-

[63] 1923 års tomträttsdelegerades bet. s. 108 och 1930 års tomträttsdelegerades bet. s. 83 ff.; jfr även Svenska stadsförbundets tomträttskommittés bet. år 1949 s. 10.

[64] Se 1930 års tomträttsdelegerades bet. s. 11 f. och 16 ff.; tre av fallen representera upplåtelserna till Stockholms högskola.

[65] Sistnämnda bet. s. 18.

[66] Uppdraget för 1930 års tomträttsdelegerade var just — sådant det uppfattades av de delegerade — att utreda huruvida inom inre staden tomträttsupplåtelser kunde ske »med fördel och till enskilt och allmänt väl samt huruvida de ekonomiska förutsättningarna för realiserandet av en sådan upplåtelseverksamhet förefinnas»; se s. 6 i de delegerades bet.

[67] Svenska stadsförbundets tomträttskommittés bet. s. 12.

[68] Se »Bostadsförhållanden i Stockholm samt Stockholms stads bo-

om ett principiellt ställningstagande i frågan rörande den fortsatta strukturen av bostadsbyggandet inom de yttre stadsregionerna; de framtida upplåtelserna för bostadsändamål skulle — frånsett vissa distrikt — helt och hållet avse hyreshusbebyggelse.[69] Naturligtvis innebar detta ställningstagande, att man på ett påtagbart sätt sprängt den ursprungligen tänkta ramen för tomträttsanvändningen. Som antytts hade lagstiftaren icke varit främmande för att tomträtten såsom instrument för bostadspolitiken skulle anlitas även för hyreshusbebyggelse, men det primära ändamålet hade likväl varit att omhulda egnahemsbyggandet.

Innan framställningen lämnar stockholmsförhållandena bör ytterligare nämnas att tomträtten i början av 1940-talet utvidgade sina domäner även i annan riktning. Sedan stadens föreskrifter för långfristig upplåtelse av mark för industriändamål ändrats därhän, att staden vid tomträttens upphörande vore under vissa villkor lösenskyldig för byggnader, övergick staden fr.o.m. år 1943 att ställa industrimark till förfogande enbart med tomträtt, ej med äganderätt.[70] Resultatet blev en stark ökning av antalet upplåtelser för hithörande syftemål.

Med 1940-talet följde även tomträttens mera utbredda ianspråktagande uti landet i övrigt. Att denna tid betecknade början på en mera frekvent tomträttstillämpning i Göteborg har förut antytts. Härtill medverkade tydligen att Göteborgs stad, som dessförinnan i sina kontrakt uppställt för

stadspolitik», utredning verkställd av Stockholms stads fastighetskontor och daterad okt. 1934 (Stadskollegiets utlåtanden och memorial Bihang nr 68/1934) s. 147 och 168.

[69] Berättelse över fastighetsnämndens verksamhet och förvaltning år 1936 (Stadskollegiets utlåtanden och memorial Bihang nr 38/1937) s. 6 och framför allt s. 16 ff.; jfr motsvarande berättelse för år 1935 (Stadskollegiets utlåtanden och memorial Bihang nr 38/1936) s. 12, berättelserna över byggnadsnämndens verksamhet under år 1935 (Stadskollegiets utlåtanden och memorial Bihang nr 32/1936) s. 28 f. och under år 1936 (Stadskollegiets utlåtanden och memorial Bihang nr 32/1937) s. 30 samt Lindahl, »Trädgårdsstäderna som försvann» (art. »under strecket» i Svenska Dagbladet 28/1 1961).

[70] Svenska stadsförbundets tomträttskommittés bet. s. 12 och SOU 1952:28 s. 30; jfr Sjövall i Svenska Stadsförbundets Tidskrift 1946 s. 195.

tomträttshavaren väsentligt oförmånligare villkor än dem i Stockholm, år 1943 ändrade utformningen av upplåtelserna till huvudsaklig överensstämmelse med vad som var gängse villkor i Stockholm.[71] Av andra städer, som i större utsträckning började begagna tomträttsformen under 1940-talet, kunna nämnas Borås, Eskilstuna, Gävle, Halmstad, Hälsingborg, Jönköping, Karlskoga, Karlstad, Lund, Norrköping, Västerås och Örebro.[72] I flertalet fall var det upplåtelserna för bostadsändamål som övervägde eller rentav voro de enda förekommande.

Kronan har allenast i undantagsfall begagnat sig av tomträtten. Det må här räcka med att angiva de båda kronoegendomar under domänstyrelsens förvaltning, varest upplåtelser skett, nämligen kronoegendomen Mörby i Stocksund och kronoparken Ängelholm.[73]

I fråga om upplåtelsevillkoren hade inemot den nu behandlade periodens slut en tämligen enhetlig praxis utbildat sig över hela landet. Stockholms stadsfullmäktige antogo redan år 1908 på basis av ett förslag som utarbetats av en kommitté, tillsatt av stadsfullmäktige,[74] vissa huvudgrunder för tomträttsupplåtelser, gällande dels bostadstomter i ytterområdena[75] och dels mark för industrianläggningar.[76] Kompletterade år 1927[77] blevo stockholmsnormerna för bostadsupplåtelser så småningom vägledande jämväl på de flesta andra håll, med undantag dock till en början för Göteborg; att emellertid från år 1943 göteborgsupplåtelserna anpassades till stockholmsupplåtelsernas huvudsakliga mall har berörts i det föregående. Troligen ha även de stockholmska

[71] Nyssnämnda tomträttskommittés bet. s. 14 och SOU 1952:28 s. 30 samt Sjövall i a.a. s. 196.
[72] SOU 1952:28 s. 30.
[73] SOU 1952:28 s. 29.
[74] Se Beredningsutskottets utlåtanden och memorial Bihang nr 55/1907; förslaget är delvis återgivet hos Stjernstedt, Tomträtt, en nyhet i vår lagstiftning s. 29 ff.
[75] Intagna bl.a. i 1923 års tomträttsdelegerades bet. s. 170 f.
[76] Intagna bl.a. i 1923 års tomträttsdelegerades bet. s. 171 f. och i 1930 års tomträttsdelegerades bet. s. 63.
[77] Intagna i 1930 års tomträttsdelegerades bet. s. 8; se även Svenska stadsförbundets tomträttskommittés bet. s. 11 f.

anvisningarna för industriupplåtelser spelat en ganska stor roll som generellt mönster. Vid redovisandet av 1907 års tomträttsregler underströks här ovan vilket vidsträckt område lagstiftaren lämnade öppet för avtalsparternas fria bestämmanden. Mot bakgrunden av denna avtalsfrihet kan det vara av intresse att i åtminstone vissa avseenden ta del av de upplåtelsevillkor, som i allmänhet tillämpades i hägnet av den ursprungliga tomträttslagstiftningen.[78]

Upplåtelsetiden beträffande tomträtter för bostads- och affärsändamål synes i flertalet fall ha varit 60 år. Denna praxis har tydligen haft att göra med de tidsgränser, som uppdrogos i stockholmsnormerna; det hette där att tomträtt skulle upplåtas »på minst 50, högst 75 år». I Svenska stadsförbundets normalkontrakt av år 1949 angavs upplåtelsetiden till just 60 år.[79] I fråga om tomträtter för industriella anläggningar uppvisa kontrakten en större variation av upplåtelsetiden; denna torde emellertid sällan ha fått överskrida 75 år. Allmänt kompletterades bestämmelsen om upplåtelsetidens längd med en klausul om skyldighet för tomträttsinnehavaren att inom viss tidsfrist ha bebyggt tomten.

T.o.m. de mycket tidiga kontrakten, i varje fall de i Stockholm, tillerkände tomträttshavaren en företrädesrätt framför andra till ny upplåtelse, för den händelse markägaren vid upplåtelsetidens utgång ville återigen upplåta tomten med tomträtt. Givetvis fick denna optionsrätt väsentlig betydelse för tomträttens kreditvärde. En betingelse, tyst eller uttalad, för optionsrättens utövande var väl som regel, att den nya upplåtelsen skedde för samma ändamål som den ursprungliga. Enligt Svenska stadsförbundets normalkontrakt av år 1949 gällde detta som ett uttryckligt villkor.[80]

Redan i samband med själva redogörelsen för 1907 års lagregler har antytts att behovet av kontraktsföreskrifter

[78] Uppgifterna här nedan äro i huvudsak hämtade från Svenska stadsförbundets tomträttskommittés bet., särskilt s. 20 ff., samt SOU 1952: 28 s. 31 ff. Även visst primärmaterial — tomträttskontrakt från tiden före 1954 — har emellertid stått till förf:s förfogande. Jfr Sjövall i Svenska Stadsförbundets Tidskrift 1946 s. 195.

[79] Svenska stadsförbundets tomträttskommittés bet. s. 58.

[80] Nyssnämnda bet. s. 64 och 96.

rörande sättet för tomtens bebyggande kunde betraktas som i viss mån obehövliga, eftersom byggnadsrätten i fråga om upplåten tomt i allmänhet vore fastställd i stadsplanen. Med tiden torde dock anvisningar om bebyggelsen ha blivit allt vanligare. I sitt betänkande av år 1949 med förslag till normalkontrakt hävdade Svenska stadsförbundets tomträttskommitté, att dylika anvisningars upptagande i kontrakten vore av stor betydelse, närmast tydligen därför att den utgående avgälden borde stå i proportion till graden av och sättet för tomträttsmarkens utnyttjande. Kommittén berörde i sammanhanget jämväl, att det i vissa fall kunde förekomma, att ett något mindre utnyttjande än vad i stadsplanen summariskt medgåves såsom ett maximum kunde vara motiverat. Så t. ex. kunde i fråga om flerfamiljshus olika skäl tala för en viss variation i husbredderna.[81] Däremot avrådde kommittén från att i kontrakten innefatta sådana bestämmelser som förbud mot nyttjande av byggnad och tomt för hälsovådlig eller störande verksamhet; föreskrifter av detta slag vore överflödiga med hänsyn till hälsovårds- och byggnadslagstiftningens egna krav i hithörande avseenden.[82]

Angående avgälden stipulerades ordinärt att denna skulle vara oförändrad under hela upplåtelsetiden. Här och var kunde likväl förekomma stadganden om möjlighet för markägaren att kräva avgäldshöjning efter förloppet av vissa terminer. Såvitt angick upplåtelser för affärsrörelse förekom undantagsvis att avgälden sattes i relation till rörelsens omsättning (bensinstationer i Stockholm). Likaså föreskrevos ibland alternativa avgäldsbelopp, av vilka det lägre skulle utgå sålänge tomträttshavaren iakttoge i avtalet intagna klausuler med bostadspolitiskt syfte.[83]

Gentemot risken för att tomträttshavaren skulle i något hänseende åsidosätta sina förpliktelser enligt avtalet garderade sig upplåtaren i allmänhet med stadganden om vitessanktion. Förverkande synes i jämförelsevis ringa omfatt-

[81] Nyssnämnda bet. s. 41 f.
[82] Nyssnämnda bet. s. 42.
[83] Se SOU 1952: 28 s. 32 f.

ning ha uppställts som äventyr. Enligt de stockholmska huvudgrunderna såväl rörande upplåtelser för bostadsändamål som beträffande industriupplåtelser gällde alltsedan år 1908 att såsom påföljd av tomträttshavarens underlåtenhet att ställa sig avtalets bestämmelser till efterrättelse ej finge stadgas förlust av tomträtten. Denna ståndpunkt synes i stort sett ha blivit den överallt vedertagna i tomträttstillämpningen. Några undantagsfall kunna dock spåras. I fråga om vissa upplåtelser åt »allmännyttiga, ideella företag», varvid upplåtelsetiderna varit relativt långa och avgälderna obetydliga,[84] har Stockholms stad själv begagnat sig av bestämmelse om att tomträtten skulle förverkas, därest tomten användes för annat ändamål än det ursprungligen avsedda.[85] Göteborgs stad stadgade på sin tid förverkande för den händelse, att tomtens bebyggande icke påbörjats i tid[86], och ytterligare må omnämnas att Malmö stad förbehållit sig att få göra gällande »samtliga påföljder för kontraktsbrott», om tomträttshavaren icke iakttoge sina skyldigheter; bland påföljderna i sammanhanget inbegreps enligt förarbetena till kontrakten även hävande av avtalet.[87]

Vilken ställning samhället-upplåtaren intog till frågan om byggnadernas inlösande vid upplåtelsens upphörande var självfallet av vital betydelse för upplåtelsens ekonomiska värde. För den som behövde en byggnadstomt tedde det sig säkerligen föga lockande med ett arrangemang, som innebar att han på annans mark skulle uppföra byggnader, vilka efter viss tids utgång kunde komma att utan gottgörelse tillfalla samhället-markägaren. En negativ hållning från upplåtarens sida till lösenfrågan skulle naturligtvis också i hög grad ha undergrävt tomträttshavarens reella möjligheter att utnyttja tomträtten som pantobjekt. I själva verket visade kommunerna redan från början stor förståelse för det angelägna i att tomträttshavarna tillförsäkrades en nå-

[84] Exempelvis beträffande upplåtelserna till Stockholms högskola.
[85] 1930 års tomträttsdelegerades bet. s. 17 f.
[86] Jfr omnämnandet härom i 1923 års tomträttsdelegerades (i Sthlm) bet. s. 177.
[87] SOU 1952: 28 s. 33.

gotsånär stark position i detta avseende. Vid 1950-talets ingång kunde konstateras att vad upplåtelserna för bostadsändamål beträffade nästan överallt tillämpades en ordning, enligt vilken byggnader och övriga till tomträtten hörande anläggningar inlöstes av markägaren, om vid upplåtelsetidens utgång ny upplåtelse icke kom till stånd. Allmänt var lösenskyldigheten emellertid försedd med vissa förbehåll. Sådana voro för Stockholms del anvisade redan i de ursprungliga huvudgrunderna och vilade både där och annorstädes på betraktelsesättet, att tomträttshavaren skulle komma i ett alltför gynnsamt förhandlingsläge gentemot markägaren, om han vore garanterad full gottgörelse för anläggningarna oberoende av skälet för att nytt upplåtelseavtal ej träffades. På grund härav stipulerades i de nu åsyftade förbehållsklausulerna att lösenskyldigheten icke skulle inbegripa sådana situationer, då tomträttshavaren avvisade markägarens erbjudande om ny upplåtelse mot en avgäld, som icke överstege vissa i kontrakten preciserade gränser.[88]

Såvitt angick tomträtter för industriändamål var läget länge ett annat; mestadels iklädde sig upplåtaren icke någon lösenförpliktelse i dylika fall. Exempelvis utsade de stockholmska huvudgrunderna av år 1908 för hithörande avtal, att vad som vid tomträttstidens slut funnes å tomten skulle tillfalla staden utan lösen; någon ändring härvidlag verkställdes icke i anslutning till omprövningen av dessa normer under 1930-talet.[89] Under det påföljande årtiondet synes emellertid en välvilligare kommunal inställning till lösenfrågan beträffande industriupplåtelserna ha vunnit insteg. Såsom förut omtalats underkastade sig t. ex. Stockholms stad i fråga om långfristiga industritomträtter en lösenskyldighet på vissa villkor. I Svenska stadsförbundets normalkontrakt av år 1949 rörande dessa tomträtter upptogos lösenbestämmelser av i huvudsak samma konstruktion

[88] SOU 1952: 28 s. 33 f.
[89] Se 1930 års tomträttsdelegerades bet. s. 96; jfr samma bet. s. 112 f. och 128 f.

som motsvarande stadganden i fråga om tomträtter för bostadsändamål.[90]

Denna översikt över gängse kontraktsföreskrifter under den ursprungliga tomträttslagstiftningens giltighetstid bör till sist, låt vara helt flyktigt, snudda vid de klausuler med utpräglat bostadspolitiskt syfte, vilka börja förekomma i tomträttskontrakten framför allt sedan bostadsbristen inträtt i och med andra världskriget. I stor utsträckning gingo dessa bostadspolitiska kontraktbestämmelser ut på skyldighet för tomträttshavaren att vid uthyrning av bostadslägenheter endast acceptera hyresgäster, som anvisats av den kommunala bostadsförmedlingen. Här och var förekommo exempel på ett särskilt slags kontroll av hyran. På en del platser skapades en dylik kontroll genom direkt föreskrift om att tomträttshavaren icke finge uthyra lägenhet mot högre hyra än som upplåtaren godtoge; i andra fall stadgades förpliktelse för tomträttshavaren att anlita den statliga kreditgivningen till bostadsbebyggelse, något som skulle medföra att tomträttshavaren underkastades den därmed kombinerade speciella hyreskontrollen. Jämförbara med nu antydda klausu-

[90] Svenska stadsförbundets tomträttskommittés bet. s. 96. Vad angår själva värderingen av de byggnader, som skulle inlösas, rekommenderade tomträttskommittén emellertid, att skilda principer borde komma i tillämpning alltefter huruvida fråga vore om bostadsupplåtelser eller om industriupplåtelser; beträffande bostadsupplåtelser gjordes för övrigt en intern åtskillnad härvidlag mellan enfamiljshus och flerfamiljshus. Rörande enfamiljshus förordades en *byggnadsteknisk värdering,* d.v.s. en värdering vid vilken man beräknar kostnaderna vid det aktuella tillfället för uppförande av en byggnad av lika utförande och storlek som den, för vilken lösen skall utgå, samt härifrån gör det avdrag, som betingas av värdeminskning genom förslitning och föråldring, och bortser från värdet av säregna eller påtagligt lyxbetonade anordningar (se kommittébet. s. 51). Såvitt gällde hyreshus med bostäder och affärer (och andra byggnader för kommersiellt ändamål) ansågs däremot att tomträttshavaren borde kompenseras enligt principen om *avkastningsvärdet,* d.v.s. med ett kapitalbelopp, som svarar mot den avkastning som tomträtten givit; härvidlag borde emellertid klar åtskillnad göras mellan avkastning, som vore att hänföra till tomtmarken, och avkastning, som berodde av byggnad och andra anläggningar (bet. s. 51 f.). I fråga om upplåtelser för industriändamål, slutligen, utformade kommittén sina lösenbestämmelser enligt den s.k. *bruksvärdeprincipen,* d.v.s. med inriktning på att ge tomträttshavaren full täckning för det bruksvärde i allmänna marknaden, vilket anläggningarna vid lösentillfället kunde anses besitta (bet. s. 92 f.). — Jfr Sjövall i Svenska Stadsförbundets Tidskrift 1946 s. 195 f.

ler voro sådana, som i syfte att motverka spekulation med tomträtter inskränkte tomträttshavarens rätt att överlåta tomträtten.[91]

*

Vid tomträttsinstitutets tillkomst insåg man mycket väl, att funktionsdugligheten hos den nya rättsbildningen var beroende av möjligheterna att begagna denna som kreditunderlag; det har berörts i den tidigare framställningen. Måhända har det likväl redan hos lagstiftaren funnits utrymme för en viss tvekan, huruvida den regelkonstruktion, som valdes, verkligen erbjöde en tillfredsställande lösning i detta väsentliga hänseende. Särskilt ägnade att ge näring åt en tveksamhet på denna punkt voro uppenbarligen omständigheter sådana som tidsbegränsningen av upplåtelsen, friheten för upplåtaren att stipulera avtalets förverkande i händelse av att avtalsföreskrift åsidosattes samt avsaknaden av obligatorisk förpliktelse för markägaren att inlösa tomträttshavarens byggnader när tomträtten upphörde. En ofördelaktig inverkan på tomträttens kreditvärde kunde nog också förutses skola följa av det förhållandet, att upplåtaren ägde meddela inskränkningar i tomträttshavarens rättsliga dispositioner över tomträtten. De omnämnda bostadspolitiska villkor, som kommo i bruk, visade sig sedermera illustrera de ogynnsamma konsekvenserna av denna tomträttshavarens prekära ställning; villkoren deklasserade på ett ibland påtagbart sätt de berörda hyreshusens värden i relation till värdena å jämförbara hyreshus på äganderättsmark. Över huvud taget kunde negativa verkningar befaras av att lagstiftaren lämnat markägaren och tomträttshavaren ett så stort utrymme för avtalsmässiga bestämmanden rörande upplåtelsens närmare innebörd; effekten härav kunde

[91] Ang. bostadspolitiska kontraktsföreskrifter se SOU 1952:28 s. 34 f. — Bostadspolitiskt betingade kontraktsföreskrifter synas vara mycket vanliga vid tyska upplåtelser av Erbbaurecht. Exempelvis kan därvid vara fråga om speciella hänsynstaganden till barnrika familjer och till flyktingar; se Staudinger s. 869 och 896 f. samt Ingenstau s. 46. Beträffande österrikisk rätt se Ehrenzweig s. 409, beträffande schweizisk Gmür, Zweite Abteilung s. 584. I Norge äro dylika sociala stipulationer icke så frekventa men förekomma dock; jfr Lid s. 158.

allmänt tänkas bli, att tomträttens värde som pantobjekt bleve tämligen varierande från fall till fall.[92]

Ganska åskådligt var alltså redan på förhand att tomträtten i vart fall icke tålde jämförelse med äganderätten såsom pantobjekt. Till en början visade det sig också, att kreditinrättningarna mötte det nya institutet med utpräglad misstro; möjligheten att på den allmänna marknaden erhålla kredit mot säkerhet av tomträttsinteckning var praktiskt taget utesluten. Speciella åtgärder erfordrades för att tillgodose tomträttshavarnas kreditbehov. För Stockholms del bildades redan år 1908 genom stadens egen mellankomst en särskild kreditinrättning, Aktiebolaget Stockholms tomträttskassa. Jämväl Göteborg fick så småningom en sådan kommunalt stödd tomträttskassa, medan Malmö stad sökte trygga kreditförutsättningarna för tomträttsbebyggelsen genom en stadens egnahemslånefond.[93]

Med tiden reducerades betydelsen av den roll, som det kommunala kreditstödet spelade för tomträttsinstitutets begagnande; gradvis började nämligen de ordinära kreditinrättningarna godtaga tomträtten som pantobjekt. Till dels sammanhängde väl detta med att man efter hand bedömde bristerna i tomträttens kreditvärde mera måttfullt och därvid fann sig icke kunna helt underkänna tomträttsinteckningarna såsom säkerhet. På flera punkter kunde ju den praxis, som tillämpades vid tomträttsavtalens utformande, mildra den försiktighet, kreditinrättningarna a priori haft anledning hysa; exempelvis måste de regelmässiga förhållandena, att markägaren underkastade sig lösenskyldighet för byggnaderna och icke uppställde förverkandeklausuler, ha haft denna lugnande effekt. En bidragande orsak till den något mera positiva synen på tomträttsinteckningarna voro säkerligen även vissa åtgärder från statsmakternas sida. I sist angiv-

[92] Jfr tredje lagutskottets utl. 26/1953 s. 46.

[93] Jfr 1923 års tomträttsdelegerades bet. s. 47 ff., s. 240 f. och s. 252, 1930 års tomträttsdelegerades bet. s. 23 ff., Svenska stadsförbundets tomträttskommittés bet. s. 18 f. samt SOU 1952: 28 s. 31. Se även den ganska ingående redogörelsen hos Sandblad, Tomträttsinstitutet från jordpolitisk synpunkt s. 73 ff.

na hänseende är att notera att tomträttsinteckningen år 1934 förklarades skola fortsättningsvis accepteras såsom säkerhet vid den statliga tertiärkreditgivningen till bostadsbyggandet,[94] att en år 1947 antagen lag med särskilda bestämmelser angående sparbanks inlåning hänförde till de s.k. täckningsfria tillgångarna bl.a. inteckning i tomträtt till bebyggd tomt, såvida byggnaderna på tomten vore avsedda huvudsakligen för bostadsändamål eller för affärslokaler och inteckningen låge inom 60 procent av taxeringsvärdet å byggnaderna,[95] att genom ändring samma år i själva sparbankslagen tomträttsinteckning av nyssnämnda beskaffenhet kunde under vissa särskilda förbehåll få tjäna som säkerhet för tidsbundet lån[96] samt ytterligare att genom författningsändringar, likaledes år 1947, stadshypoteks- och bostadskreditföreningarna erhöllo befogenhet att bevilja krediter mot säkerhet av inteckningar i tomträtt.[97]

Även om motståndet mot tomträttsinteckningen sålunda uppluckrades så småningom, är därmed icke sagt att denna inteckning kom att under de ursprungliga tomträttsreglernas giltighetstid nå reell jämbördighet med fastighetsinteckningen.[98] En sådan paritet skulle som framgått knappast ha haft tillräcklig täckning i tomträttens juridiska konstruktion; i princip kvarstodo alla invändningar mot denna. Därtill kom att den faktiska utvidgning av tomträttsinstitutets tillämpningsområde, vilken börjat göra sig förmärkt under

[94] Se statsutskottets utl. 166/1934 s. 12 (»inteckning i tomträtt, som upplåtits på betryggande villkor»). Enligt statsutskottet borde hinder ej möta att omedelbart godtaga ifrågavarande säkerhet, oaktat det endast talades om inteckning i fast egendom uti den vid tiden för utskottsutl. tillämpliga KK 16/9 1933 (nr 558) ang. lån till främjande av bostadsbyggande i städer och stadsliknande samhällen. I KK 28/6 1935 (nr 436) om lån för bostadsbyggande i städer och stadsliknande samhällen fastslogs uttryckligen möjligheten att i sammanhanget acceptera tomträttsinteckningen; se 2 och 3 §§ i KK.

[95] SFS 321/1947.

[96] SFS 320/1947.

[97] SFS 755 och 757/1947. Se därom Afrell, Om Stockholms stadshypoteksförening, en krönika om lagar och lån sammanställd med anledning av föreningens 50-årsjubileum (Sthlm 1962) s. 94 ff.

[98] Jfr t.ex. Tham i Svensk Sparbankstidskrift 1946 s. 290 ff. (»Tomträttsinteckning som belåningsobjekt»). Se även Sjövall i Svenska Stadsförbundets Tidskrift 1946 s. 198.

1930- och 1940-talen och i sina huvuddrag antytts här ovan, i större skala framhävde tomträttskonstruktionens brister från kreditvärdesynpunkt. Finansierings- och kreditfrågor fingo uppenbarligen andra dimensioner, när det mera frekvent blev fråga om att anlita tomträtt vid markexploatering för hyreshus, affärsbebyggelse och industrianläggningar. Vad upplåtelser för industriella ändamål beträffar gällde ju dessutom att de rörde ett gebit, där påföljderna av att lagstiftaren skänkt tomträttshavaren en alltför svag ställning blevo särskilt kännbara och menliga; t.ex. åtog sig — som i det föregående framhållits — markägaren mera sällan lösenskyldighet i sådana avtalsförhållanden. Samtidigt kan sägas att vissa drag i tomträttsinstitutets uppbyggnad, vilka hade oundviklig tillämpning å alla slags upplåtelser, blevo särskilt generande för industriupplåtelser och andra, som krävde investeringar av liknande storleksordning; här avses närmast upplåtelsens begränsning i tiden inom en jämförelsevis trång ram. Åtminstone för Stockholms del anmälde sig vid 1950-talets ingång ett nytt och speciellt kvalificerat användningsområde för tomträtten; här åsyftas dess begagnande som ett av instrumenten vid den förestående saneringen av innerstadskärnan. I sin dåvarande ofullgångna utformning torde tomträttsinstitutet icke ha kunnat lämpa sig för den synnerligen betydelsefulla roll, man sedermera gav det på ifrågavarande användningsområde.

Det successivt stegrade behovet av att förstärka tomträttens kreditvärde får sägas ha varit den dominerande orsaken till att tomträttsreglerna gjordes till föremål för överarbetning i början av 1950-talet. Men naturligtvis fanns också av andra skäl anledning att ompröva vissa av reglerna. Det behöver härvid endast pekas på att tomträttsinstitutet i början av seklet fått sin gestaltning närmast med tanke på egnahemsbebyggelse men likväl kommit att utnyttjas för så vidlyftiga syften som hyreshus- och affärshusbebyggelse i synnerligen vidsträckt omfattning, industribebyggelse samt här och var jämväl citybebyggelse inom äldre stadscentra. Snarast väcker det förvåning, att den successiva ex-

pansionen av tomträttsanvändningen icke redan tidigare framtvingat en revision av lagstiftningen. Förklaringen är, att denna var så allmänt utformad, att regelavfattningen utan formella dissonanser kunde appliceras även på upplåtelsesituationer, vilka svårligen föresvävat lagstiftaren. Med avsaknaden av formella hinder gentemot nya tillämpningsområden var emellertid som sagt kombinerad en avsaknad av trygghetsanordningar för dessa. Förr eller senare skulle därför de ursprungliga regelformuleringarna ha kommit helt till korta och därmed också tomträtten såsom en praktikabel upplåtelsetyp i de större exploateringssammanhangen.

Egentligen hade på ett ganska tidigt stadium framförts vissa önskemål om en revision av tomträttslagstiftningen. Redan år 1927 hemställde Stockholms stadsfullmäktige hos Kungl. Maj:t om reformer i åtskilliga avseenden; vad man önskade var att tomträttshavarens företrädesrätt till ny upplåtelse skulle lagfästas, att förbud skulle utfärdas mot förverkandeklausuler, att inskrivning av tomträtt skulle vara obligatorisk, att intecknings ställning vid förnyelse av tomträttsavtal skulle förtydligas samt att hyreskontrakt i tomträtt skulle säkerställas vid tomträttens försäljning.[99] Framställningen ledde icke till omedelbara åtgärder;[100] i sinom tid överlämnades den emellertid till lagberedningen för att tas i beaktande vid beredningens befattning med tomträttslagstiftningen.[101] Av mera avgörande betydelse för igångsättandet av arbetet med tomträttsrevisionen blevo ett par motioner vid 1945 års riksdag,[102] vari yrkades på en förutsättningslös och allsidig utredning rörande möjligheterna att genom lagändring förbättra tomträtten som upplåtelseform beträffande kommunernas och statens markområden. I motionerna framhölls bl.a. att det vore av största vikt för bostadsfrågan, att tomträttsbestämmelserna utformades så, att tomträtten icke i något hänseende bleve äganderätten

[99] Stockholms stadsfullmäktiges prot. 12/12 1927 (nr 13) s. 226.
[100] Se första kammarens prot. 39/1930 s. 3 ff.
[101] SOU 1952: 28 s. 36.
[102] Mot. I: 269 och II: 312/1945.

underlägsen. Motionerna resulterade i riksdagsskrivelse med anhållan om den utredning, motionärerna begärt.[103] Slutligen må nämnas att Svenska stadsförbundets tomträttskommitté i sitt förut omförmälda betänkande av år 1949 uttalade sig för vissa ändringar i tomträttslagstiftningen.[104] Till största delen överensstämde dessa rekommendationer med vad Stockholms stadsfullmäktige förordat i sin framställning av år 1927. I skrivelse till Kungl. Maj:t år 1950 uttalade Stadsförbundets styrelse sin anslutning till tomträttskommitténs uttalanden.[105]

De upprepade kraven på en tomträttsreform föranledde lagberedningen, som sedan år 1941 varit sysselsatt med en allmän omdaning av hela jordabalkslagstiftningen, att i början av 1950-talet utbryta tomträttsfrågan till självständig behandling.

C. Tomträttsreglerna av år 1953.

Lagberedningens förslag till ändrade tomträttsbestämmelser avlämnades år 1952,[106] och ny lagstiftning, i det väsentliga överensstämmande med vad beredningen förordat, antogs det påföljande året.[107]

Redogörelsen i det föregående har sökt klarlägga, att uppgiften för reformarbetet varit i främsta rummet att stärka tomträttshavarens rättsliga ställning och därmed också tomträttens värde som kreditobjekt.[108] Såsom lagberedningen framhöll i upptakten till sin allmänna motivering till de nya reglerna[109] hade den meningen blivit alltmera förhärs-

[103] Se första lagutskottets utl. 46/1945 och riksdagsskriv. 405 samma år.
[104] Svenska stadsförbundets tomträttskommittés bet. s. 35 f. En sammanfattande översikt över de i bet. framlagda förslagen har lämnats av Ahlgren i Svenska Stadsförbundets Tidskrift 1949 s. 301 ff. (i art. »Utredning om tomträtten»).
[105] Se SOU 1952: 28 s. 38.
[106] SOU 1952: 28.
[107] Lag 5/6 1953 (nr 415) ang. ändring i lagen 14/6 1907 om nyttjanderätt till fast egendom, ikraftträdd 1/1 1954.
[108] Jfr prop. 177/1953 s. 2.
[109] SOU 1952: 28 s. 60.

kande, att tomträtten borde uppbära i huvudsak samma funktion som äganderätten, i den mån detta kunde ske utan avkall på de allmänna intressen, vilka krävde beaktande i fråga om tomträtten. Denna uppfattades — åberopade beredningen — ej längre som en övergångsform[110] till en kommande äganderätt utan som en slutgiltig reglering av de frågor, som inställde sig vid enskild bebyggelse av mark i allmän ägo. Som mål för en revision av lagstiftningen på området borde därför enligt beredningens mening uppställas att tomträttshavarens position såvitt möjligt finge större rättslig trygghet samtidigt som tomträttsupplåtarens intressen tillvaratoges, särskilt därutinnan att han skulle kunna tillgodogöra sig inträdd markvärdestegring och vid behov förfoga över den upplåtna marken för vissa andra ändamål av vikt.

Denna avvägning mellan å ena sidan önskemålet att ge tomträttshavaren en stark position och å andra sidan ifrågavarande samhällsintressen har kommit till uttryck i följande drag hos det reformerade tomträttsinstitutet. Tomträtten upphör icke som förut automatiskt vid en på förhand angiven tidpunkt, utan den är tidsobestämd[111] och skall gälla, till dess en uppsägning sker. En sådan kan få tomträtten att upphöra enbart vid utgången av vissa tidsperioder. Endast fastighetsägaren och alltså icke tomträttshavaren har uppsägningsrätt. Uppsägning får grundas allenast på skäl av viss särskild beskaffenhet, och fastighetsägare, som begagnar sin uppsägningsrätt, är i princip skyldig att lösa byggnader och annat, som utgör tillbehör till tomträtten. Vidare gäller till tomträttshavarens förmån att tomträttsavtalet ej får innehålla villkor, varav tomträttens inträde eller bestånd

[110] Jfr not 42 här ovan.

[111] Naturligtvis kan sägas att reformen på så sätt förstärkt tomträttsinstitutets samhörighet med begreppet ofri tomt; jfr Hillert, Servitut; förmån och last (Uppsala 1960) s. 152 (not). — Beträffande den tyska Erbbaurecht märkes att legala föreskrifter om upplåtelsens varaktighet saknas. Tänkbar och tillåten är alltså en helt tidsobestämd upplåtelse; i praktiken torde dock upplåtelserna regelmässigt vara tidsbestämda. Se härom Staudinger s. 886 f. och Ingenstau s. 37 f. Ang. österrikisk rätt se Klang och Gschnitzer s. 143 f., ang. schweizisk Gmür, Zweite Abteilung s. 580 f., ang. norsk Lid s. 242 ff.

är beroende, att avtalet icke får inskränka tomträttshavarens rätt att överlåta tomträtten eller i denna upplåta panträtt eller nyttjanderätt samt att tomträttshavaren är skyddad mot annan höjning av avgälden än sådan, som svarar mot inträdd värdestegring å marken. En förutsättning för att tomträtten kunnat konstrueras på angivet sätt har varit, att möjlighet bereddes fastighetsägaren att under tomträttsavtalets bestånd få avgälden höjd för att komma i åtnjutande av uppkommen markvärdeökning; värdestegringen avses nämligen ej längre annat än i undantagsfall kunna komma upplåtaren till godo genom försäljning av marken. Å andra sidan har tomträttshavaren motsvarande intresse av möjligheten att under avtalets bestånd få avgälden sänkt i händelse markvärdet sjunkit. Befogenhet att efter utgången av vissa tidsperioder påkalla omreglering av avgälden har därför tillerkänts både fastighetsägaren och tomträttshavaren.[112]

En något närmare granskning av 1953 års tomträttsregler ger vid handen, att det även enligt dessa i princip endast är det allmänna som äger upplåta tomträtt. Huvudregeln är att tomträtt får upplåtas enbart i fastighet, som tillhör kronan eller kommun eller eljest är i allmän ägo (2 § första st.). Emellertid har man velat behålla den tidigare bestämmelsen, att fastighet som tillhör stiftelse må, efter medgivande av Kungl. Maj:t i varje särskilt fall, upplåtas med tomträtt. Däremot skall upplåtelse från fideikommiss icke vidare kunna komma i fråga.

[112] Alltjämt tio år efter den nya tomträttslagstiftningens ikraftträdande synas icke ens de grundläggande dragen hos det omgestaltade institutet stå klara för allmänheten. Att tomträtten är en tidsobestämd, för att icke säga tidlös, upplåtelse har icke trängt igenom. Bidragande till missförstånden härvidlag torde vara reglerna ang. de berörda tidsperioderna för åvägabringande av uppsägning från fastighetsägarens sida och för omprövning av avgälden. Illustrativ för hur tomträttsinstitutet uppfattas på lekmannahåll är en ledande art. i Dagens Nyheter 22/4 1964 betitlad »Billig mark för sommarstugor». Det heter där bl.a.: »I korthet innebär tomträttsinstitutet att man i stället för att köpa ett markområde får hyra det under viss kontraktsbunden tid». Och i ett senare sammanhang uti art. sägs det apropå skillnaden mellan äganderätt och tomträtt att den praktiska olikheten när det gäller dispositionsrätten knappast är någon alls »eftersom de långa avgäldsperioderna i regel förlängs automatiskt»!

Tomträttsinstitutets tillämpning är icke längre inskränkt till tomtindelad mark. Fastigheter av vad slag som helst kunna alltså numera upplåtas under tomträtt. Den enda begränsningen är, att tomträtten skall avse en för sig bestående fastighet, d.v.s. en registerfastighet. Tomträtt får således icke upplåtas i andel eller område av fastighet, och ej heller får en och samma upplåtelse innefatta flera fastigheter gemensamt (2 § andra st.). Att tomträtten som upplåtelseform kan begagnas också i fråga om annan mark än tomtmark innebär givetvis en avsevärd utvidgning av tomträttens användbarhet. Bl.a. erbjuder sig tomträtten härigenom som ett medel att bättre än hittills utnyttja viss egendom såsom kreditobjekt. Exempel på egendom, som nu åsyftas, är magasin och dylika byggnader, belägna på ofri grund utanför tomtindelat område.[113]

Avtal om tomträttsupplåtelse skall liksom enligt äldre lag upprättas skriftligt och med vittnen samt med uttryckligt angivande av att upplåtelsen avser tomträtt (3 § första st.). Formuleringen, att avtalet skall upprättas »med vittnen», får, såsom vitsordades av lagrådet vid tillkomsten av 1953 års regler,[114] anses innebära att härvidlag skall gälla samma formkrav som vid överlåtelse av fast egendom enligt 1 kap. 2 § jordabalken; sistnämnda krav anses i rättspraxis vara uppfyllt redan i och med att säljarens namnteckning bestyrkts av vittnena. Vad nu tomträttsavtalet angår är alltså tillräckligt om upplåtarens underskrift styrkes av vittnen.

Upplåtelsen skall ske för visst ändamål. Också detta skall angivas i upplåtelsehandlingen; vidare skall där utsättas det belopp, med vilket avgälden skall utgå till dess annat bestämmes (4 § första st. första p.). Upplåtelsehandlingen skall ytterligare innehålla de närmare föreskrifter rörande fastighetens användning och bebyggelse[115] samt de bestäm-

[113] Jfr mot. I: 113 och II: 132/1949, andra lagutskottets utl. 4/1949 samt riksdagsskriv. 50/1949.

[114] Prop. 177/1953 s. 31.

[115] I sammanhanget må anmärkas att de nuvarande tomträttsreglerna, lika litet som de äldre, *i sig* innebära en *förpliktelse* för tomträttshavaren att uppföra bebyggelse (se vad härom förut sagts rörande de äldre reglerna); för dylik förpliktelse förutsättes uttrycklig före-

melser i övrigt, som skola gälla i fråga om tomträtten (4 § första st. andra p.). Uppmärksammas bör att, om upplåtelsen avser en fastighet, beträffande vilken särskilda byggnadsbestämmelser fastställts i stadsplan eller eljest, de vid tiden för upplåtelsen gällande byggnadsbestämmelserna anses ingå bland upplåtelsevillkoren, såvida annat ej avtalats (4 § andra st.).

Sitt syfte att göra tomträtten mera begärlig som kreditsäkerhet har 1953 års lagstiftning, såsom redan antytts, sökt nå på flera vägar. En av de viktigaste markeras av den redan återgivna bestämmelsen, att i tomträttsupplåtelse icke får upptagas villkor, varav tomträttens inträde eller bestånd skulle vara beroende[116] — varken suspensiva eller resolutiva villkor äro längre tillåtna — samt att i upplåtelsen ej heller inskränkning får ske i tomträttshavarens befogenhet att överlåta tomträtten[117] eller i denna upplåta panträtt eller

skrift i upplåtelsehandlingen. Jfr härvidlag vad som ovan noterats ang. den engelska upplåtelseformen building lease, varmed byggandeförpliktelse torde vara ofrånkomligt förbunden. I fråga om det tyska institutet Erbbaurecht och det norska tomtefeste gäller däremot detsamma som enligt de svenska tomträttsreglerna, d.v.s. förpliktelse att bygga förutsätter klausul i upplåtelseavtalet. Se därom Staudinger s. 896 och Ingenstau s. 13 och 43 resp. Lid s. 145. Alldeles tydligt är betraktelsesättet detsamma med avseende å schweizisk rätt; se Gmür, Zweite Abteilung s. 580. Vad angår *rätten* att bygga märkes att innehavaren av en Erbbaurecht under inga förhållanden kan berövas denna rätt; se 1 § i Verordnung über das Erbbaurecht samt anfört ställe hos Ingenstau. Innebörden av österrikisk och schweizisk Baurecht torde i detta hänseende vara densamma som den tyska Erbbaurechts; se Klang och Gschnitzer s. 141 och 147 resp. Gmür, Zweite Abteilung s. 571 f. och 579 f. Rörande tomtefeste säger Lid s. 145, att ett avtal om tomtefeste i sig innefattar förutsättningen att tomten skall få nyttjas som grund för byggnad; det kräves sålunda särskild klausul i avtalet, därest »festaren» skall vara avskuren från befogenheten att bygga på tomten. För svensk rätts del torde nog böra konstateras att tomträttsreglerna som sådana varken i tvingande mening eller i fakultativ konstituera någon rätt till byggande. Det som härvidlag skall in casu iakttagas kommer alltid att åtminstone någotsånär klargöras av tomträttskontraktet till följd av dettas obligatoriska angivande av upplåtelseändamålet.

[116] Jfr motsvarande regel i 1 § fjärde st. Verordnung über das Erbbaurecht. Ang. österrikisk rätt se Klang och Gschnitzer s. 141 och s. 144 samt ang. schweizisk Gmür, Zweite Abteilung s. 578.

[117] Annorlunda i tysk rätt. Uti 5 § första st. Verordnung über das Erbbaurecht stadgas sålunda: »Als Inhalt des Erbbaurechts kann auch vereinbart werden, dass der Erbbauberechtigte zur Veräusserung des Erbbaurechts der Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf».

nyttjanderätt (6 §).[118] Regeln skapar i sitt senare led en betydande begränsning av den förut rådande handlingsfriheten vid tomträttsavtalets utformande. Bostadspolitiska villkorsklausuler av förut exemplifierat slag äro härmed uteslutna. Allmänt kan konstateras att det vaktslående kring tomträttshavarens rådighet över tomträtten, vilket lagregeln innebär, medfört att tomträttsinstitutet såsom rättsbildning betraktat erhållit mera entydig gestaltning. Med fog kunde sägas att den tidigare möjligheten för markägaren att uppställa förbehåll av nu ifrågavarande art ledde till att tomträtten som rättighetstyp fick ett väsentligt olika innehåll allteftter arten och räckvidden av begränsningarna i dispositionsfriheten.[119] Det må emellertid framhållas, att formuleringen av nu behandlade skyddsregel ej torde hindra, att markägaren i samband med tomträttsupplåtelsen avfordrar tomträttshavaren en särskild fristående förbindelse (s.k. sidolöpare), t.ex. av innehåll, att första uthyrningen av bostadslägenheter skall ske genom kommunal bostadsförmedling. En sådan förbindelse är icke ett moment i själva tomt-

Schweizisk rätt synes på denna punkt överensstämma med tysk; se Gmür, Zweite Abteilung s. 581 f. I fråga om den österrikiska Baurecht torde å andra sidan rättsläget vara detsamma som beträffande den svenska tomträtten; se Klang och Gschnitzer s. 140 f.

[118] Jfr 5 § andra st. Verordnung über das Erbbaurecht: »Als Inhalt des Erbbaurechts kann ferner vereinbart werden, dass der Erbbauberechtigte zur Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast der Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf.» Den återgivna bestämmelsen har ingen tillämpning på sakrättsbelastningar av annat slag; se påpekandena därom hos Staudinger s. 907 och Ingenstau s. 73. Befogenheten att upplåta nyttjanderätter synes följaktligen lika litet som enligt den svenska tomträttslagstiftningen kunna sakrättsligt inskränkas. Emellertid är att märka att tysk rätt på området icke utesluter synnerligen detaljpreciserade bestämningar av ändamålet med Erbbaurechts-upplåtelsen. Så godtagas bl.a. bestämningar med bostadspolitisk syftning, t.ex. föreskrifter om att hyresupplåtelserna skola ske till barnrika familjer (jfr de hänvisningar till Staudinger s. 869 och 896 samt Ingenstau s. 46, vilka gjorts i det föregående). Det förefaller tveksamt, huruvida angivna frihet till långtgående preciseringar av ändamålet med Erbbaurechts-upplåtelsen kan anses stå i god överensstämmelse med den grundsats, som e contrario följer av omförmälda stadgande i 5 § andra st., nämligen att rätten till nyttjanderättsupplåtelser ej får beskäras. — Ang. österrikisk rätt se Ehrenzweig s. 409 och ang. schweizisk Gmür, Zweite Abteilung s. 584.

[119] Jfr tredje lagutskottets utl. 26/1953 s. 46.

rättsavtalet och har icke verkan gentemot tredje man. Den är således av enbart obligationsrättslig natur och påverkar icke kreditvärdet hos tomträtten i fråga. Uppenbarligen är det nämligen den förväntade köpeskillingen vid en exekutiv försäljning av tomträtten som avgör kreditvärdet, och en dylik försäljning sker ju ej med förbehåll om att den obligationsrättsliga förbindelsen skall bestå.[120]

Ägnad att öka tilliten till tomträtten såsom kreditobjekt är också bestämmelsen, att tomträttsavtal icke skall kunna hävas under åberopande av att en kontrahent överskridit sin rätt eller åsidosatt sin skyldighet på grund av upplåtelsen (7 § andra p.).[121] Däremot skall det åligga den felande att återställa vad som rubbats eller fullgöra vad som eftersatts och ersätta skadan (7 § första p.).[122]

Uti spörsmålet om vad som skall räknas såsom tillbehör till tomträtt intager nuvarande tomträttslagstiftning i huvudsak samma ståndpunkt som äldre rätt. Principen är, att såsom tillbehör till inskriven tomträtt skall betraktas allt som enligt lag skulle ha utgjort tillbehör till fastigheten, om tomträttshavaren varit ägare till denna (9 § andra st.).[123]

[120] Se SOU 1952:37 s. 68 och tredje lagutskottets utl. 26/1953 s. 48. Jfr Staudinger s. 907 och Ingenstau s. 73.

[121] Jfr härvidlag ang. tysk rätt 1 § fjärde st. Verordnung über das Erbbaurecht. De österrikiska reglerna om Baurecht (se 4 § Gesetz betreffend das Baurecht av 26/4 1912) tillåta »eine Verwirkungsklausel bei Verzug in der Berichtigung des Bauzinses»; se Klang och Gschnitzer s. 144 f. samt Ehrenzweig s. 411. Beträffande schweizisk rätt är att notera *dels* att åsidosättandet av föreskrift i upplåtelseavtalet kan i visst fall föranleda Baurechts utsläckande såsom konsekvens av själva innehållet i art. 671 Zivilgesetzbuch (se därom Gmür, Erste Abteilung s. 206 och densamme, Zweite Abteilung s. 580), *dels* att dylikt utsläckande kan bli följden av att fastighetsägarparten genom särskild sanktionsklausul i avtalet garderat sig mot visst åsidosättande från Baurechtsinnehavarens sida; underlåter den senare att uppfylla förpliktelse att bygga eller, efter förstörelse, återuppbygga, kan fastighetsägaren under åberopande av åsyftad klausul »sofortige Rückübertragung oder Löschung des Baurechts verlangen» (se Gmür, Zweite Abteilung s. 580 och 584).

[122] Jfr de tyska reglerna om Heimfall (1 § 4, 3 § samt 32 och 33 §§ Verordnung über das Erbbaurecht); se även Staudinger s. 898 ff. och Ingenstau s. 50 ff.

[123] Jfr 12 § Verordnung über das Erbbaurecht. Beträffande österrikisk rätt se Ehrenzweig s. 413, beträffande schweizisk Gmür, Zweite Abteilung s. 585 ff.

I sammanhanget bör beaktas stadgandet, att tomträttsupplåtelse skall anses innefatta överlåtelse å tomträttshavaren av byggnad och annan egendom, som vid upplåtelsen enligt lag hör till fastigheten (5 § första st.).

Som förut antytts vilar 1953 års konstruktion av tomträtten på förutsättningen, att avgälden under tomträttsavtalets giltighetstid skall kunna omregleras med hänsyn till inträdda förändringar i markvärdet.[124] Reglerna därom (upptagna i 10 §) innebära följande. Avgäldens anpassande efter markvärdet skall ske genom prövning i varje särskilt fall. Vissa begränsningar i befogenheten att påkalla avgäldsreglering ha emellertid ansetts nödvändiga. Det stadgas därför, att avgälden skall utgå med oförändrat belopp under vissa på förhand bestämda perioder. Överenskommes icke längre tid, skall varje period utgöra 20 år. Upplåtes tomträtt »väsentligen för annat ändamål än bostadsbebyggelse», må emellertid därvid avtalas kortare perioder än 20 år, minst 10-årsperioder. Under näst sista året av varje period äger såväl fastighetsägaren som tomträttshavaren väcka talan angående omprövning av avgälden. Sker icke detta, skall avgälden under nästa period utgå med samma belopp som förut, såvida icke kontrahenterna träffa frivillig överenskommelse angående ändring av avgäldsbeloppet. Sådant avtal måste emellertid komma till stånd före utgången av den preklusionstid, som gäller för talans väckande, alltså före utgången av näst sista året under avgäldsperioden.

Har talan om avgäldsreglering väckts, skall målet upptagas av expropriationsdomstol (24 §). Domstolen skall bestämma avgäldsbeloppet för den följande perioden på grundval av markens värde vid tiden för domstolsprövningen; uppskattningen av markvärdet skall ske under hänsynstagande till ändamålet med upplåtelsen och till de närmare

[124] Jfr 9 § andra st. Verordnung über das Erbbaurecht samt Staudinger s. 919 ff. och Ingenstau s. 106 ff. (»der Erbbauzins muss nach Zeit und Höhe für die ganze Erbbauzeit im voraus bestimmt sein», något som dock icke utesluter en höjning i kraft av preciserad överenskommelse i själva upplåtelsehandlingen). Ang. österrikisk rätt se Klang och Gschnitzer s. 144, ang. schweizisk Gmür, Zweite Abteilung s. 583.

föreskrifter, som skola tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse (11 §).

Grundsatsen, att man icke kan ändra avgälden för löpande avgäldsperiod, är modifierad i ett par hänseenden. Dels få fastighetsägaren och tomträttshavaren överenskomma om jämkning i avgäldens belopp, såvida jämkningen betingas av nyinträdda förhållanden rörande tomträttens utövning (12 § första st.). Dels har åt tomträttshavaren tillagts befogenhet att påkalla avgäldsjämkning — antingen nu sådan kan komma till stånd genom frivillig överenskommelse eller talan vid expropriationsdomstolen blir nödvändig — om tomträttens värde minskats avsevärt till följd av nya eller ändrade byggnadsbestämmelser eller av annan särskild omständighet, som icke är att hänföra till tomträttshavaren eller beror av honom (12 § andra st.).

Det har redan framhållits, att tomträttshavaren icke äger någon rätt att uppsäga tomträttsavtalet (13 §)[125] och att uppsägning från markägarens sida kan bringa tomträtten att upphöra allenast vid utgången av vissa perioder (14 § första st. första p.).[126] Om icke längre tid överenskommes, utgör den första perioden 60 år, räknat från dagen för upplåtelsen eller den senare dag, som angivits i upplåtelsehandlingen, och varje följande period 40 år, räknat från utgången av närmast föregående period (14 § första st. andra p.). Vid upplåtelse »väsentligen för annat ändamål än bostadsbebyggelse» får emellertid träffas överenskommelse om kortare perioder; lägst måste dessa uppgå till 20 år (14 § andra st.). Markägarens uppsägningsrätt är begränsad också på så

[125] Jfr 26 § a Verordnung über das Erbbaurecht. Beträffande österrikisk rätt se Ehrenzweig s. 410 och 414 f. Vad angår schweizisk rätt ha visserligen icke spårats helt klara uttalanden i litteraturen, men det förefaller som att fastighetsägaren, om här bortses från fall där han kan åberopa förut omnämnda sanktionsklausuler rörande »Löschung», alltid måste avvakta »Ablauf der Dauer des Baurechts» (jfr Gmür, Zweite Abteilung s. 580 f. och 587). Anmärkas bör i sammanhanget att den schweiziska Baurechts-upplåtelsen i praktiken alltid är tidsbestämd.

[126] Jfr 26 § b nyssnämnda förordning. Se vidare den i nästföregående not gjorda hänvisningen till Ehrenzweig. Vad i sagda not anmärkts rörande schweizisk rätt torde ha motsvarande giltighet även å rättighetshavarens möjlighet att bringa Baurecht till upphörande genom förtida uppsägning.

sätt, att uppsägning icke får ske, med mindre det är av vikt för ägaren, att fastigheten användes för bebyggelse av annan art eller eljest på annat sätt än tidigare (14 § tredje st.). Lagberedningen hade uppställt en ännu strängare fordran på uppsägningsgrunden; enligt beredningens förslag skulle tomträtt få uppsägas endast om det vore av vikt för fastighetsägaren att förfoga över marken för ändamål, som enligt lag finge tillgodoses genom expropriation eller annat tvångsförvärv eller som eljest vore av väsentlig betydelse ur allmän synpunkt.[127] Till stöd för den formulering, som blev den av statsmakterna antagna, åberopades i propositionen angående tomträttsreformen att typfallet, när uppsägning borde få ske, vore att fastigheten skulle användas för bebyggelse av annan art än tidigare, t.ex. hyreshus i stället för villabebyggelse. Lagtexten borde därför avfattas med direkt sikte på detta fall. Även utan att fråga vore om ändring av själva bebyggelsen, kunde en förändrad användning av fastigheten undantagsvis vara av sådan vikt för ägaren, att uppsägning borde få ske. Också till sistnämnda situation borde lagregeln ta hänsyn, hette det.[128]

Uppsägning skall ske minst två år före uppsägningsperiodens utgång, om icke längre tid avtalats; icke i något fall får emellertid uppsägning äga rum tidigare än fem år före periodens utgång (15 § första st.). Sistnämnda bestämmelse har sin motivering i att en uppsägning, som sker lång tid i förväg, skulle kunna innebära allvarliga olägenheter för tomträttshavaren; uppsägningen har den effekten att kostnader, som därefter nedläggas å tomträtten, få inverka på storleken av markägarens blivande löseskilling enbart i den mån de varit nödiga (17 § andra st.)[129] Uppsägning skall verkställas i skriftlig form, och handlingen bör angiva skälen för uppsägningen (15 § andra st.).

När tomträtten upphör på grund av uppsägning, är fastighetsägaren såsom förut nämnts skyldig att lösa byggnad och

[127] SOU 1952: 28 s. 10 och 86 f.
[128] Prop. 177/1953 s. 56.
[129] SOU 1952: 28 s. 88.

annan egendom, som utgör tillbehör till tomträtten (17 § första st. första p.).[130] För att tomträttshavaren avstår själva marken skall denne däremot självfallet icke uppbära någon ersättning. Ej heller är tomträttshavaren berättigad till gottgörelse för indirekt skada till följd av tomträttens upphörande; exempelvis förlust genom flyttning eller nedläggande av rörelse skall icke ersättas i motsats till vad som gäller vid expropriation.[131] Löseskillingen skall anses motsvara egendomens värde vid tomträttens upphörande, under antagande att tomträtten alltjämt skulle bestå med samma ändamål och i övrigt oförändrade föreskrifter angående fastighetens användning och bebyggelse (17 § första st. andra p.). Fastställandet av löseskillingens storlek ankommer på expropriationsdomstolen (24 §). När domen, varigenom löseskillingen bestämts, vunnit laga kraft, skall beloppet inom viss tidsfrist erläggas genom att nedsättas hos länsstyrelsen (18 § andra st.). Länsstyrelsen har sedan att utbetala beloppet till den därtill berättigade; besväras tomträtten av inteckning för fordran eller avkomsträtt, sker utbetalningen enligt reglerna om fördelning av köpeskilling för exekutivt försåld fast egendom (20 §).

Betydelsen för tomträttens kreditvärde av att markägaren är uppfordrad att erlägga lösen har understrukits i olika sammanhang uti den föregående framställningen; en kreditvärdesgaranti utgöra självfallet också reglerna om löseskillingens fördelning. Vad angår själva rätten till löseskilling har bl.a. åberopats att den är en förutsättning för att tomträttshavaren skall finna det förenligt med sitt intresse att även när en uppsägningsfrist nalkas ägna byggnaderna ett

[130] Upphör Erbbaurecht genom att upplåtelsetiden utgår, har fastighetsägaren att utgiva ersättning för byggnaden; se 27 § b Verordnung über das Erbbaurecht. Annorlunda vid upphörande på grund av uppsägning från rättighetshavarens sida; se därom Ingenstau s. 197. Vid »Heimfall» gälla särskilda regler ang. fastighetsägarens skyldighet att hålla den »Erbbauberechtigte» skadeslös; se 32 § i förordningen. Ang. österrikisk rätt se Klang och Gschnitzer s. 147 och 150 samt Ehrenzweig s. 415, ang. schweizisk Gmür, Zweite Abteilung s. 587 f., ang. norsk Lid s. 311.

[131] Se SOU 1952:28 s. 69. Jfr 7 § första st. tredje p. lagen 12/5 1917 om expropriation.

tillbörligt underhåll samt genomföra önskvärda moderniseringar och ombyggnader. Vidare har den aspekten anlagts att ifrågavarande ersättningsrätt motverkar uppsägning i andra fall än då verkligt behov föreligger att använda marken för nytt ändamål.[132]

Beaktas bör dock att lagregeln om lösenskyldighet icke är helt kategorisk. Också i detta avseende göres en åtskillnad mellan tomträttsupplåtelser för bostadsbebyggelse och övriga tomträttsupplåtelser. Så stadgas att vid upplåtelse »väsentligen för annat ändamål än bostadsbebyggelse» får överenskommas att lösenskyldighet icke, eller bara i begränsad omfattning, skall åligga fastighetsägaren (17 § tredje st.). Begränsningen av den obligatoriska lösenskyldigheten har motiverats med att sådan skyldighet vid upplåtelse för annat än bostadsbebyggelse kunde befaras göra kommunerna benägna att utarrendera kommunmarken i stället för att upplåta den med tomträtt. För den enskilde har en dylik markpolitik ansetts vara till skada, eftersom tomträtten — även tomträtt utan lösenskyldighet för markägaren — från den enskildes synpunkt vore att föredraga framför arrende.[133] Denna motivering ter sig välgrundad. Tydligt är likväl att såväl den nu behandlade undantagsregeln som förut omnämnda särbestämmelser beträffande tomträttsupplåtelser »väsentligen för annat ändamål än bostadsbebyggelse» åstadkomma, att dylika upplåtelsers pantvärde blir sämre än bostadsupplåtelsernas.[134]

Liksom enligt förutvarande tomträttslagstiftning har i andra rättsägares intresse stadgats en begränsning i fastighetsägarens och tomträttshavarens befogenhet att överenskomma om ändring i det ursprungliga tomträttsavtalet.[135] Sådan överenskommelse är icke gällande mot inteckningshavare eller annan, som har rättighet i tomträtten, om icke

[132] SOU 1952: 28 s. 43 f.
[133] SOU 1952: 28 s. 69.
[134] Jfr Westerlind i Svensk Sparbankstidskrift 1954 s. 105 (i art. »Den nya tomträttslagstiftningen»).
[135] Ang. tysk rätt se Staudinger s. 933 och Ingenstau s. 141 f. (för ändring kräves att kontrahenterna äro eniga därom och att sakägare i Erbbaurecht lämnat sitt medgivande).

överenskommelsen inskrivits (21 § första st.). Bestämmelsen kompletteras nu som förut av en regel i den speciella inskrivningslagen. Sagda regel utsäger, att inskrivning av ändring i tomträttsavtal icke må ske, om ej alla inteckningshavare i tomträtten lämnat sitt medgivande; är ändringen väsentligen utan betydelse för inteckningshavarnas säkerhet, erfordras dock numera icke något medgivande från dessas sida (13 § lagen om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt samt av fång till sådan rätt).

Tomträtt är som nämnts att hänföra till lös egendom.[136] Att tomträtten likväl i flera avseenden faktiskt uppvisar drag, som annars karakterisera fast egendom eller, om man så vill uttrycka det, äganderätt till fastighet, är ej uppseendeväckande; målsättningen vid konstruerandet av denna superficiariska sakrätt har som framgått varit att göra den till ett användbart alternativ till den absoluta rätten till fastighet, ett alternativ till fast egendom alltså. Det mest signifikativa resultatet av lagstiftarens intentioner härvidlag äro de regler, som tillåta, att tomträtten intecknas för fordran eller annan begränsad sakrätt. I vissa avseenden har tomträttslagstiftningen emellertid direkt hänfört tomträtten under de för fast egendom gällande reglerna. Sålunda föreskrives att vad i utsökningslagen, lagsökningslagen och konkurslagen är stadgat angående fast egendom och inteckning däri samt om fastighetsägaren tillkommande rätt till andel i sådan inteckning skall äga motsvarande tillämpning i fråga om tomträtt och tomträttsinteckning; också i fråga om expropriation eller annat dylikt tvångsförvärv skall tomträtten anses likställd med fast egendom (27 §).[137]

Viktigt att beakta i detta sammanhang är att tomträttens likställighet med fast egendom är begränsad till tomträttshavarens egna förfoganden över tomträtten. Såvitt angår

[136] Jfr de förut återgivna uttalandena härom i förarb. till 1907 års tomträttslagstiftning (s. 33 här ovan).

[137] Motsvarande likställighetsförklaringar finnas t.ex. i 6 kap. 4 § giftermålsbalken och 74 § byggnadsstadgan; jfr 15 kap. 16 § föräldrabalken och 47 § andra st. a) kommunalskattelagen ävensom 25 § lagen 3/6 1955 om allmänna vatten- och avloppsanläggningar samt 153 § byggnadslagen.

förhållandet dels till äganderätten till fastigheten, dels till eventuellt andra i fastigheten gällande belastningar är tomträtten däremot alltjämt att betrakta som en nyttjanderätt;[138] de konkurrensspörsmål, som härvid uppkomma, måste alltså fortfarande bedömas från denna synpunkt.[139] Beträffande tomträttens möjligheter att hävda sig i dylika konkurrenssituationer må till en början erinras om att den ursprungliga tomträttsinskrivningen — inskrivningen av själva upplåtelsen — ger samma skyddseffekt som inskrivning av annan nyttjanderätt (se 1 kap. 2 § nyttjanderättslagen och 4 kap. 8 § samma lag).[140] Detta skydd förstärkes sedan ytterligare genom en regel, som förhindrar att vissa fordringar och rättigheter komma att framför tomträtten häfta vid fastigheten. Så stadgas i lagen om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt samt av fång till sådan rätt (2 §) att inskrivning av tomträtt ej må meddelas, när 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 ha upphört att gälla.[141] Skulle utmätning ske samma dag som tomträtten inskrives, följer av inteckningsförordningen (51 §) att tomt-

[138] Jfr ang. tysk rätt 11 § andra st. Verordnung über das Erbbaurecht med dess hänvisning till 313 § Bürgerliches Gesetzbuch; se vidare Staudinger s. 877 och 931 ff. samt Ingenstau 13 f. och 132 ff. Beträffande schweizisk Baurecht må i detta sammanhang hänvisas såväl till Gmür, Zweite Abteilung s. 571 f. och s. 590 som till Beck m.fl., Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, IV, Sachenrecht, Erste Abteilung, Vierte Lieferung s. 352 ff.

[139] Jfr SOU 1960: 25 s. 370.

[140] Att inskrivning av tomträtt, ehuru denna är en nyttjanderätt, ej utan vidare inbegripes under nyttjanderättsinteckning sammanhänger med att inteckningsförordningen ej ansetts ha tillämpning å inskrivning av rättigheter i kronojord eller viss stadsjord; se lagberedningens bet. 1905 s. 264 och 289. Från denna utgångspunkt befanns det nödvändigt att för tomträtt välja en särskild inteckningsform, reglerad av självständiga bestämmelser utanför inteckningsförordningen. Jfr härom även SOU 1960: 25 s. 364.

[141] Samma lydelse före 1953 års reformering av tomträttslagstiftningen. — Jämförbar regel finnes i den tyska rätten; se 10 § Verordnung über das Erbbaurecht samt Staudinger s. 924 ff. och Ingenstau s. 119 ff. Likaså i österrikisk rätt; se Klang och Gschnitzer s. 146. Annorlunda i schweizisk rätt; se Gmür, Zweite Abteilung s. 590.

rätten har företräde; sistnämnda konkurrenssituation har alltså ej behövt förebyggas genom nyss omförmälda särskilda skyddsregel i inskrivningslagen. Tydligt är att tomträtten genom nu redovisade regler åtnjuter en mycket kvalificerad trygghet gentemot konkurrerande sakrätter. Så kunna fordringsinteckningar eller andra betalningsrätter med bättre läge än tomträtten i princip ej förekomma.[142] Begränsade sakrätter, som för sin uppkomst ej kräva inskrivning (t.ex. nyttjanderätter), kunna visserligen oinskrivna besvära fastigheten vid tiden för ansökningen om tomträttens inskrivande och hindra då ej att tomträttsinskrivningen verkställes. Men i och med att så sker erhåller tomträtten enligt inteckningsförordningens allmänna regel (50 §) företräde framför den konkurrerande rättigheten i fråga; företrädet får dock anses beroende av huruvida tomträttshavaren varit i god tro rörande den konkurrerande upplåtelsen.[143]

Nyttjanderättslagens tomträttsbestämmelser — för enkelhetens skull må innehållet i 4 kap. nyttjanderättslagen fort-

[142] Här bortses från fordringar enligt 17 kap. 4 eller 6 § handelsbalken; gentemot dessa skapar regeln i 2 § inskrivningslagen icke något skydd (se SOU 1960: 25 s. 364).

[143] För tomträttens utövning är det givetvis av betydelse att icke ens en nyttjanderätt skulle kunna äga företräde framför tomträtten; följden härav skulle ju bli, att tomträttshavarens befogenhet i motsvarande mån begränsades eller måhända — om nyttjanderätten till fastigheten vore total — helt uteslötes. Spörsmålet om konkurrens mellan tomträtt och annan nyttjanderätt behandlades i rättsfallet NJA 1953 s. 618. Märkligt nog kom frågeställningen där att i samtliga tre instanser bedömas såsom avseende huruvida tomträttshavaren i och med tomträttsförvärvet inträtt i markägarens befogenheter enligt nyttjanderättsavtalet. Högsta domstolens majoritet kom till den uppfattningen, att så var fallet och att tomträttshavaren således ägde bl.a. rätt att uppsäga nyttjanderättsavtalet. I enlighet med vad som följer av de här ovan återgivna regelanordningarna till garanterande av tomträttens prioritet borde — under förutsättning av att tomträttsförvärvaren ej var i ond tro — ha konstaterats att tomträtten ägt företräde framför nyttjanderätten och att denna följaktligen ej kunde utövas så länge tomträtten bestode. — Lejman har kommenterat rättsfallet i fråga uti SvJT 1958 s. 14.

Ang. innebörden av »företräde» se (även de lege lata) SOU 1960: 25 s. 331 och 546 f.; jfr lagberedningens uttryckliga definition i 24 kap. 2 § i 1960 års jordabalksförslag. Beträffande godtrosrekvisitet se Nordling, Lagfarts- och intekningslagarne af den 16 juni 1875 med tillhörande författningar, andra omarb. uppl. (Uppsala 1888), s. 266, Undén, Svensk sakrätt II: 2, tredje uppl. (Lund 1958), s. 217 f. och SOU 1960: 25 s. 535 f.

sättningsvis benämnas tomträttslagen[144] — kompletteras nu som före 1953 års tomträttsreform av annan lagstiftning, närmast dels den omnämnda inskrivningslagen, tillkommen redan år 1907 men i viss utsträckning omarbetad år 1953,[145] dels en särskild lag om inteckning. Den sistnämnda, lagen den 5 juni 1953 om inteckning i tomträtt och vattenfallsrätt, har ersatt motsvarande författning av år 1907. De viktigaste ändringarna i inskrivningslagen innebära, att inskrivningen gjorts obligatorisk både vad gäller själva tomträttsupplåtelsen (1 §) och beträffande fång, varigenom tomträtten övergått å ny tomträttshavare (5 §). Rörande tid, inom vilken inskrivning skall sökas, och påföljd, som inträder vid underlåtenhet i detta hänseende, skola tillämpas i huvudsak samma regler som i fråga om lagfart å fång till fast egendom. Den nya lagen om inteckning har konstruerats på så sätt, att hänvisning skett till inteckningsförordningens regler om inteckning i fast egendom, i den mån icke föreskrivits direkt avsteg från dessa regler (1 §). Den mest framträdande avvikelsen är, att det redan före 1953 års tomträttslagstiftning gällande förbudet mot gemensamma inteckningar i tomträtt bibehållits (2 § första st.). Vidare märkes att, där tomträtt tillhör flera, inteckning ej får meddelas i delägares andel av tomträtten (2 § andra st.); tvångsinteckning till säkerhet för ogulden köpeskilling enligt 11 kap. 2 § jordabalken och företrädesrätt enligt sagda lagrum uteslutas likaså fortfarande (4 § första st.). Däremot skall tomträtt i likhet med fast egendom kunna intecknas för nyttjanderätt, servitut, avkomsträtt och rätt till elektrisk kraft.

Enligt övergångsbestämmelserna till 1953 års tomträttsregler gäller i princip att äldre lag alltjämt skall tillämpas beträffande tomträtt, som upplåtits före den 1 januari 1954. En äldre tomträtt kan emellertid föras under den nya lag-

[144] Jfr de ofta använda benämningarna »arrendelagen» å bestämmelserna i 2 kap. nyttjanderättslagen och »hyreslagen» å reglerna i 3 kap. nyttjanderättslagen.

[145] Till den ursprungliga rubriken »Lag om inskrivning av tomträtt samt av fång till sådan rätt» fogades genom lagändring 22/6 1911 orden »och vattenfallsrätt».

stiftningen genom att fastighetsägaren och tomträttshavaren överenskomma om att tomträttsavtalet skall så ändras, att det anpassas till de ny reglerna. En ytterligare förutsättning för att ny lag skall bli tillämplig i sistnämnda fall är likväl, att ifrågavarande överenskommelse inskrives hos inskrivningsdomaren. Några av 1953 års regler gälla utan vidare beträffande alla äldre tomträtter. Särskilt må observeras att också äldre tomträtt kan intecknas till säkerhet för nyttjanderätt, servitut eller annan begränsad sakrätt.

I anledning av tomträttsreformen utarbetade Svenska stadsförbundet år 1953 nya normalkontrakt[146] till tomträttsavtal. Kontrakten äro av tre typer, representerande de olika upplåtelseändamål, som närmast komma i fråga, åtminstone vad angår stadsmark. Kontraktstyperna avse sålunda upplåtelser för flerfamiljshus, för egnahem och för industriändamål. Beträffande avgälds- och uppsägningsperioder ha respektive lagbestämmelser ordagrant återgivits i kontrakten. Detta får emellertid, enligt vad som uttalats i en kommentar (ej tryckt) till kontraktsmallarna, icke fattas som en generell rekommendation att tillämpa de i lagen angivna minimitiderna för ifrågavarande perioder. En sådan praxis vore i allmänhet tillrådlig beträffande upplåtelser för bostadsbebyggelse; särskilt för industriupplåtelser kunde emellertid andra periodbestämningar vara aktuella, hette det i kommentaren.

Gemensamma för alla tre kontraktstyperna äro bl. a. följande föreskrifter. Det åligger tomträttshavaren att vid äventyr av vite ha inom viss tid på tomträttsmarken uppfört den bebyggelse, som kan ha avtalats i upplåtelsen. Om byggnad eller annan anläggning på tomträttsmarken förstöres eller skadas av eld eller på annat sätt, skall den ha återuppbyggts eller reparerats inom den skäliga tid, som fastighetsägaren bestämmer, såvida ej annan överenskommelse träffas mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren. Tomträttshavaren får icke utan fastighetsägarens medgivande upplåta servitut i tomträtten eller i övrigt annan rättighet

[146] Normalkontrakten utsända 20/11 1953, ej tryckta.

än panträtt eller nyttjanderätt. Normalkontraktet beträffande upplåtelser för industriändamål ålägger fastighetsägaren skyldighet att vid tomträttens upphörande lösa byggnad och annan egendom, som utgör tillbehör till tomträtten. Beträffande löseskillingens bestämmande skola emellertid tillämpas andra normer än de, som enligt lag äro obligatoriskt gällande vid tomträttsförhållanden väsentligen för bostadsbebyggelse. Uti ifrågavarande normalkontrakt för industriupplåtelser stadgas sålunda att löseskillingen skall motsvara byggnaders och övriga anläggningars bruksvärde vid lösentillfället. Värdet skall beräknas på så sätt, att från hela det värde å tomträttsmarken med byggnader och övriga anläggningar, vilket kan bestämmas med hänsyn till möjlig hyresavkastning vid uthyrning i allmänna marknaden, avdragas tomträttens nybyggnadsvärde och de kostnader, som vid lösentillfället kunna drabba fastighetsägaren för byggnadernas och anläggningars iståndsättande i uthyrningsbart skick; med tomträttsmarkens nybyggnadsvärde avses värdet vid lösentillfället av jämförbar obebyggd industrimark. Lagreglerna beträffande löseskillingens fastställande innebära som ovan angivits, att lösenbeloppet skall motsvara egendomens värde vid tomträttens upphörande, under antagande att tomträtten alltjämt skulle bestå med samma ändamål och i övrigt oförändrade föreskrifter angående tomträttsmarkens användning och bebyggelse. I kommentaren till normalkontrakten framhölls att det i tomträttsavtal för industriändamål naturligtvis också kan föreskrivas, att lösenskyldighet ej alls skall åvila fastighetsägaren eller att värderingen skall ske enligt nyss refererade lagbestämmelser.

I de lokala sammanhang, där tomträttsupplåtelserna och de närmare villkoren för dessa följt vissa tidigare fastställda principer, blev konsekvensen av den nya lagstiftningen naturligtvis en nödtvungen överarbetning av principprogrammet. Särskilt värda att här omnämnas äro de av Stockholms stad beslutade ändrade upplåtelsegrunderna, meddelade i ett utlåtande av stadskollegiet den 14 januari

1954.[147] De befatta sig bl. a. med spörsmålen om uppsägningsperiodernas längd, avgäldsregleringsperiodernas längd samt lösenbestämmelser för industritomträtter. I den sistnämnda frågan märkes att staden ansluter sig till Stadsförbundets ståndpunkt; lösenskyldighet skall alltså i princip gälla, men beträffande löseskillingens bestämmande skall, på sätt Stadsförbundet rekommenderade, iakttagas att värderingen tar sikte på byggnadernas bruksvärde i allmänna marknaden.

D. Tomträtten i nuet och inför framtiden. Föremålet för den följande undersökningen.

De nya tomträttsreglernas betydelse såsom stimulans åt ett flitigare begagnande av detta rättsinstitut torde vara obestridlig. Lagändringarnas effekt kan spåras på många områden. Man kan peka på institutets ökade utnyttjande för det ursprungligen tänkta huvudsyftet, d.v.s. egnahems- och villabebyggelsen, men också på den alltmera frekventa tillämpningen av tomträttsreglerna beträffande upplåtelser för hyres- och affärshusbebyggelse samt för industrianläggningar. Fråga är ändå, om icke det mest påfallande uttrycket för tomträttsanvändningens fortsatta och mycket kraftiga expansion under 1950-talet och det begynnande 1960-talet är tomträttens redan förut antydda roll vid den under detta skede i många städer intensifierade moderniseringen och saneringen av den centrala citybebyggelsen. Betecknade ursprungstillämpningen för egnahems- och villabebyggelsen i städernas ytterområden en första etapp samt det tilltagande begagnandet för hyreshusbebyggelse och utnyttjandet i industrisammanhang, likaledes huvudsakligen i ytterområdena, en andra etapp, kan gott sägas att en tredje inleddes i och med att tomträtten började i större omfattning ianspråktagas för innerstadsbebyggelsen.

[147] Stadskollegiets utlåtanden och memorial nr 8/1954.

En med den nya tomträttslagstiftningen samtida reform blev av icke oväsentlig betydelse såsom bidragande faktor till att tomträttsinstrumentet kunde tillgripas i det sistnämnda avseendet. Här åsyftas de ändringar i byggnadslagen, vilka introducerade bl. a. den s. k. zonexpropriationen.[148] Denna expropriationsform är avsedd att komma till användning vid större, saneringssyftande stadsplaneregleringar, närmare bestämt då tätbebyggt område med hänsyn till den allmänna samfärdseln eller kravet på ändamålsenlig bebyggelse finnes vara i behov av genomgripande ombyggnad och ombyggnaden icke lämpligen kan ske annorledes än i ett sammanhang. Föremål för expropriation är den mark, som erfordras för ombyggnaden, samt annan inom saneringsområdet eller i dess omedelbara närhet belägen mark, för vilken stadsombyggnaden kan väntas medföra väsentligt ökat värde. Zonexpropriation skall kunna medgivas redan då fråga väckts om antagande eller ändring av stadsplan för området och följaktligen jämväl innan den tilltänkta bebyggelseförändringen blivit i detalj preciserad (44 § byggnadslagen).[149]

Vad zonexpropriationsreglerna kunde innebära för tomträttsinstitutets praktikabilitet har hittills bäst illustrerats i Stockholm. Genom den nya expropriationsformen beredes Stockholms stad möjlighet att i sin ägo överföra de cityområden, som berördes av det aktuella saneringsprogrammet. Härigenom hade skapats förutsättningar för att även i innerstadskärnan begränsa byggherrens markdisposition till att utgöras av en tomträtt; detta är ock vad som skett. Så gott som hela nybyggnadsverksamheten i Stockholms s. k. Hötorgscity och vidare längs Klarabergsgatan, Drottninggatan och Vasagatan — kort sagt hela ombyggnaden av

[148] Lag 5/6 1953 (nr 329) om ändrad lydelse av 44, 45 och 146 §§ byggnadslagen, ikraftträdd 1/7 1953. Se vidare SOU 1952:25 s. 84 ff. (allmän motivering) och 108 ff. (specialmotivering till den föreslagna regelutformningen), Dennemark, Om zonexpropriation, i samlingen Värdering vid expropriation (Sthlm 1954) s. 77 ff. samt SOU 1954:31 s. 67 ff. (kortfattad översikt över reglerna). Se även not 151 här nedan.

[149] Jfr prop. 218/1953 s. 1 f.

nedre Norrmalm — sker i dag på tomträttsmark.[150] Man kan vänta, att saneringsprojekt uti andra städer i landet komma att i stigande utsträckning följa samma linjer.

Det må här erinras om att redan enligt byggnadslagens ursprungliga avfattning s. k. tomtexpropriation står kommun till buds. Reglerna därom innebära, att när fråga är om genomförande av sådan beslutad sanering, vilken icke är av samma räckvidd som den i zonexpropriationssammanhanget avsedda utan har mindre omfattande syftning,[151] expropriation får ske, därest stadsplaneändringen icke inom skälig tid kan väntas bli genomförd av markägarna själva (45 § byggnadslagen). Naturligtvis kan också denna tomtexpropriation ha viss — om än begränsad — betydelse såsom ett medel att möjliggöra tomträttsupplåtelser. I samband med tillkomsten av zonexpropriationsinstitutet kompletterades för övrigt tomtexpropriationsreglerna såtillvida att, därest kommunens ansökan om tomtexpropriation avslås, Kungl. Maj:t tillagts befogenhet att på kommunens begäran föreskriva viss skälig tid, inom vilken bebyggelsen skall ha bringats i överensstämmelse med stadsplanen, vid äventyr att efter tidsfristens utgång expropriation kan beviljas (45 § andra st. byggnadslagen).[152]

Om byggnadslagens inlösenbestämmelser — och närmast då reglerna om zonexpropriation — sålunda erbjuda ett underlag för kommunala strävanden att utsträcka tomträttspolitiken till att avse redan tätbebyggd mark, ha dessa strävanden icke något motsvarande fotfäste i själva expro-

[150] Jfr Westman, Stadssanering ur juridisk synpunkt s. 10 (art. i samlingen Kommunaljuridiska spörsmål I, stencilerad, Sthlm 1956).

[151] Det sagda bör icke närmast uppfattas så, att storleken av själva det område, som avses skola exproprieras, är avgörande för frågan huruvida tomtexpropriation och sålunda ej zonexpropriation är det tillämpliga institutet. Praxis uppvisar exempel på fall, där zonexpropriation kommit till begagnande även beträffande synnerligen begränsade markarealer.

[152] Se SOU 1954: 31 s. 69 f. Reglerna i 45 § byggnadslagen ha här ovan uppmärksammats närmast med avseende å deras betydelse vid genomförande av stadsplaneändring; lagrummet är emellertid tillämpligt jämväl i fråga om genomförande av ursprunglig stadsplan. — Från vissa genom lag 10/5 1963 (nr 218) introducerade bestämmelser om expropriation för sanering av historiskt eller kulturhistoriskt värdefull bebyggelse — upptagna i 44 a § byggnadslagen — må här bortses.

priationslagen. Visserligen infördes i sagda lag genom 1949 års revision av densamma[153] ett stadgande, som just vill befrämja kommunernas tillgång till mark för tomträttsupplåtelser; här åsyftas sista ledet av punkt 16 uti den s. k. expropriationskatalogen i 1 §. Men stadgandet är försett med den uttryckliga reservationen, att det icke för ändamålet tillåter expropriation av mark, som är tätbebyggd.[154] På senare tid ha röster höjts till förmån för att ifrågavarande reservation uppmjukas.[155] Alldeles uteslutet är väl icke att ett sådant steg kan visa sig motiverat.[156]

Som understrukits i det föregående var tomträtten redan från början åsyftad att tjäna som ett instrument för strävandena att tillförsäkra samhället en skälig andel i markvärdestegringen.[157] Oaktat det rättmätiga i samhällets intresse härvidlag erkändes redan vid tiden för antagandet av de ursprungliga tomträttsreglerna, hade man likväl då ännu icke angripit hithörande problem i hela deras vidd. Ett första försök att åstadkomma ett mera totalt verkande medel än tomträttslagstiftningen till att bereda samhället del i markvärdestegringen stod emellertid för dörren; här avses det av 1909 års värdestegringsskattekommitterade bedrivna arbetet.[158] Från tid till annan ha sedermera nya ansträngningar gjorts att allmänt komma till rätta med värdestegringsfrågan; senast märkes härvidlag markvärdeutredning-

[153] Se lag 21/12 1949 (nr 663).

[154] Jfr SOU 1954: 31 s. 71.

[155] Se t.ex. Kommunal framtid, socialdemokratiska programkommissionens förslag till nytt kommunalpolitiskt program (Sthlm 1962) s. 13.

[156] I sammanhanget må anmärkas att den i dec. 1960 tillsatta expropriationsutredningen enligt direktiven för verksamheten skall befatta sig bl.a. med frågan om behovet av att vidga kommunernas rätt att expropriera mark för upplåtelse med tomträtt; se 1961 års riksdagsberättelse s. 60 ff. Jfr tredje lagutskottets utl. 32/1963 s. 13.

[157] Tomträttens redan i ursprungsskedet tillagda funktion i detta hänseende har närmare behandlats av Sandblad, Tomträttsinstitutet från jordpolitisk synpunkt s. 142 ff.

[158] Bet. med förslag ang. allmänna grunder för en kommunal jord värdestegringsskatt avlämnades av de kommitterade 7/8 1909. En förberedande undersökning hade på offentligt uppdrag utförts av nationalekonomen Cassel och redovisats i arbetet Översikt över beskattningen av den oförtjänta värdestegringen å jord i vissa främmande länder (Sthlm 1908).

ens betänkande av år 1957.[159] Svårigheterna ha emellertid visat sig mycket stora, och än har icke någon lösning anvisats som tett sig acceptabel.[160] Under sådana förhållanden är det förståeligt, att den anordning för bemästrande av markvärdestegringsproblemet, vilken tomträttslagstiftningen lyckats åvägabringa på det område, där den äger tillämpning, tillvunnit sig en successivt stegrad uppmärksamhet. Uteslutet är icke att den enda praktiskt framkomliga vägen är att finna i en kraftigt utbyggd användning av tomträttsinstitutet;[161] värdefulla hjälpmedel för att möjliggöra denna utveckling erbjuda sig, såsom framgått, uti zon- och tomtexpropriationsstadgandena. Samhällets befogenhet att bringa tomträttsavtal till upphörande har visserligen starkt inskränkts genom den nya tomträttskonstruktionen, men dess intresse av att tillgodogöra sig markvärdestegringen hoppas man som nämnts ha tryggat effektivt genom bestämmelserna om avgäldsreglering. Det finnes goda skäl förmoda, att denna förhoppning skall visa sig välgrundad, när den nya tomträttslagstiftningen varit i kraft så länge, att konstruktionens effektivitet i förevarande hänseende verkligen sättes på praktiska prov.

Tydligt är dock att samhällets intresse av att utnyttja tomträttsinstitutet icke är exklusivt knutet till denna upplåtelseforms användbarhet såsom ett instrument för strävandena att till det allmänna överföra en tillbörlig andel av de efterhand stegrade markvärdena. Den sociala syftning som vid sidan härav i ursprungsläget motiverade tomträt-

[159] Avgivet 25/10 (SOU 1957:43). — Bland tidigare förslag i ämnet, avgivna efter år 1909, må nämnas de av 1910 års värdestegringsskattekommitterade och av 1941 års sakkunniga för värdestegringsskatt framlagda. För fylligare uppgifter ang. utredningarna på området får hänvisas till SOU 1957:43 s. 99 ff.

[160] F.n. arbetar med hithörande problem en i juni 1963 tillsatt utredning, benämnd 1963 års markvärdekommitté; ang. direktiven för utredningen se 1964 års riksdagsberättelse s. 78 ff. Jfr tredje lagutskottets utl. 32/1963 s. 18 f.

[161] Jfr t.ex. ledande art. i Dagens Nyheter 7/2 1961 betitlad »Tomtpriserna», Kommunal framtid s. 13, ledande art. i Svenska Dagbladet 26/8 1962 rubricerad »Socialism — och egnahem», ledande art. i tidskriften Vår bostad nr 10/1962 s. 9 med rubriken »Stoppa markspekulationen!» samt mot. I:174/1963 och II:206/1963.

ten — skapandet av större tillgång på billiga bostäder för de mindre bemedlade, främst i form av egnahem — har väl numera kommit något i bakgrunden. Men detta betyder icke, att tomträtten i vår tid börjat mista sitt rent sociala underlag. Nya socialpolitiska skäl för ett aktivt kommunalt gynnande av tomträtten ha otvivelaktigt framträtt, och dessa innebära i sig incitamentet till en ännu mera universell tillämpning av upplåtelsetypen i fråga. Belysande för vad som här avses äro vissa uttalanden, vilka gjordes av Svenska stadsförbundets tomträttskommitté i dess betänkande av år 1949 och vilka säkerligen äro ganska representativa för nuvarande kommunala aspekter på tomträtten. Om genom vissa lagstiftningsåtgärder åtskilliga av de ursprungliga motiven för tomträttsinstitutets användning hade bortfallit eller försvagats — hette det i nu åsyftat sammanhang — hade andra i stället tillkommit. Med den allmänna utvecklingen av socialpolitiken hade följt ett allt bestämdare krav på att samhället skulle råda över marken, anförde kommittén vidare. Det skulle innebära ringa konsekvens i de samhälleliga åtgärderna, om kommunerna först gjorde betydande uppoffringar för att skaffa sig mark för tillgodoseende av olika behov och sedan åter avhände sig äganderätten till marken för all framtid. Den ökade insikten om det allmännas ansvar för städernas och övriga tätorters planering samt för bostadsförsörjningen och för näringslivets utvecklingsmöjligheter, vilken kommit till uttryck bl. a. i lagstadgad skyldighet för större kommuner att upprätta bostadsförsörjningsplaner, hade med växande intensitet aktualiserat frågan om en annan upplåtelseform än äganderätten vid markens utnyttjande för de olika ändamål, mer eller mindre tidsbegränsade, för vilken den avsattes.[162] — Ett faktum är att åtskilliga städer och tätortskommuner i övrigt övergått till en markpolitik, som helt ligger i linje med de återgivna uttalandena, d.v.s. de ställa icke kommunägd mark till förfogande för exploatering annat än genom tomträttsupplåtelser.

[162] Kommittébet. s. 15 f.

Ett antydande av de rättsliga betingelserna för tomträttsexpansionen under senare tid bör vidröra också kreditmarknadslagstiftningens allt större hänsynstagande till tomträttsinteckningen såsom säkerhetsobjekt. Vissa tidigare tecken på att tomträtten — redan i sin ursprungliga utformning — av lagstiftaren erkändes äga ett reellt kreditvärde ha berörts i det föregående. Genom reformeringen av tomträtten år 1953 skapades förutsättningen för att tomträttsinteckningen vid den nydaning av banklagstiftningen, som ägde rum i mitten av 1950-talet, vann nära nog full likställighet med fastighetsinteckningen såsom kvalificerad pant. Att märka är dock att denna likställighet genomgående förbehölls tomträtt, som upplåtits väsentligen för bostadsändamål; den redan i själva den civilrättsliga tomträttslagstiftningen verkställda åtskillnaden kom alltså — helt naturligt — att prägla även lagstiftningen på kreditmarknadsfältet. Både lagen den 31 mars 1955 om bankrörelse (62 §), lagen den 3 juni samma år om sparbanker (27 §) och lagen den 25 maj 1956 om jordbrukskasserörelsen (34 §) upptogo under villkor jämförbara med dem, som i detta fall gälla beträffande fastighetsinteckning, inteckning i tomträtt, vilken upplåtits väsentligen för bostadsändamål, bland de i inlåningsrättsligt avseende mer eller mindre täckningsfria tillgångarna.[163] Vidare må här noteras att sparbankslagen (29 §) inbegriper inteckning i tomträtt av det omnämnda slaget bland de pantobjekt, vilka kunna få utgöra säkerhet för tidsbundna lån.[164] Ytterligare skall erinras om att enligt förordningen den 27 mars 1953 om Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och om stadshypoteksföreningar (23 §) inteckning i tomträtt, huvudsakligen avsedd för bostadsändamål eller affärslokaler, ställes i paritet med inteckning i fast egendom såsom säkerhet för lån, vilket stadshypoteksförening må bevilja.

Skall det kunna bli utrymme för en verkligt aktiv tomt-

[163] Se Westerlind, Banklagen (Sthlm 1958) s. 212 f. och samme förf., Sparbankslagen (Sthlm 1961) s. 182 f.
[164] Se Westerlind, Sparbankslagen s. 204 ff.

rättspolitik från kommunernas sida, räcker det emellertid icke alltid med här skisserade, i och för sig gynnsamma rättsliga utgångspunkter. En sådan politik kräver nämligen också, att man underlättar kommunernas möjligheter att finansiera de nödvändiga markförvärven.[165] Att statsmakterna äro helt införstådda härmed har på skilda sätt manifesterats.[166] Omnämnas må att behovet av särskilda åtgärder till främjandet av den kommunala kreditförsörjningen för markförvärv redan har vunnit beaktande i ett visst regelsammanhang; detta hänför sig visserligen till en mera speciell situation men är dock av principiellt intresse. Här avses bestämmelser i lagen den 25 maj 1962 (nr 257) om placeringskvoter för vissa kreditinrättningar (placeringskvotslagen).[167] Enligt placeringskvotslagen äger Kungl. Maj:t beträffande

[165] Se även i detta avseende förut angivna art. i Dagens Nyheter och Vår bostad. Här må även hänvisas till statsverkspropositionen år 1963 bil. 13 s. 242 f. (framställning av bostadsstyrelsen om att staten skulle främja upplåtelse av mark med tomträtt genom att i fall, där sådan upplåtelse för bostadsändamål förekommer, bevilja vederbörande kommun lån för täckande av viss del av kommunens tomtkostnad) samt till Svenska Stadsförbundets Tidskrift 1962 s. 741 ff. (Stadsförbundets yttrande över bostadsstyrelsens omförmälda framställning). Jfr ock Kommunal framtid s. 13 ävensom mot. I: 174 och II: 206/1963 samt I: 163 och II: 436/1964.

[166] I anledning av riksdagsskriv. 124/1963 tillsattes i sept. 1963 den s.k. markpolitiska utredningen med uppdrag att pröva frågan om statliga stödåtgärder till främjande av en aktiv kommunal markpolitik; ang. direktiven se 1964 års riksdagsberättelse s. 392 ff.; jfr tredje lagutskottets utl. 32/1963 s. 16 och 18. Utredningen har redan under hösten 1964 avgivit ett första bet., betitlat »Kommunal markpolitik», SOU 1964: 42. I bet. framläggas bl.a. förslag till åtgärder just för att underlätta kreditförsörjningen för kommunala tomträttsupplåtelser. Två alternativa former för detta kreditstöd skisseras. Enligt den ena skulle staten bilda ett nytt kreditinstitut (aktiebolag) med uppgift att via obligationer och reverser upplåna penningar på kapitalmarknaden och sedan utlåna dessa till kommuner, visserligen i första hand för markförvärv men även för tomträttsupplåtelser; staten skulle ha att tillskjuta aktiekapitalet, och utlåningsverksamheten förutsättes få en nära anknytning till bostadsstyrelsen (se bet. s. 53 ff.). Det andra alternativet går ut på inrättandet av, såvitt nu gäller tomträttssammanhanget, en särskild statlig utlåningsfond för främjandet av tomträttsupplåtelser; alternativet med fond, vilken föreslås bli förvaltad av bostadsstyrelsen, skulle innebära att långivningen i fråga helt skedde av statliga medel (bet. s. 56 ff.).

[167] Lagen är utarbetad på grundval av förslagen i kreditmarknadsutredningens 22/3 1960 avgivna bet. (SOU 1960: 16), den har trätt i kraft 1/7 1962 och gäller tills vidare t.o.m. 30/6 1968.

försäkringsbolag, sparbanker, postsparbanken och postgirorörelsen ävensom beträffande fondstyrelserna för förvaltning av ATP-medlen i den mån så prövas nödigt med hänsyn till utomordentliga omständigheter förordna om iakttagande av regler, som innebära, att utlåningen begränsas till att i dominerande utsträckning främja vissa allmännyttiga, främst bostadspolitiska syften. Krediter för tillgodoseende av dessa komma sålunda att i hög grad intaga ett gynnat läge. Bland de prioriterade krediterna uppräknas lån, för vilkas fulla gäldande kommun eller därmed jämförlig samfällighet är ansvarig och vilka beviljats för bebyggelse övervägande för bostäder. I anslutning till bestämmelsen härom (4 § första st. e) anfördes följande i förarbetena till placeringskvotslagen. När fastighet utnyttjas för bostadsändamål, kan kommun med stöd av bestämmelsen erhålla prioriterade lån motsvarande icke endast byggnadskostnaderna utan även markvärdet. Om särskilt komplementstadgande icke bleve infört, skulle vid bostadsbyggande å tomträttsmark prioriterad långivning motsvarande markvärdet ej kunna förekomma, något som skulle försvåra bostadsfinansieringen i de fall, då tomträttsinstitutet utnyttjades. En sådan diskriminering av detta institut borde om möjligt undvikas, hette det. Den lösning, som man borde välja och som nära anslöte sig till övriga regler om bestämning av prioriterade krediter, vore denna: när kommun uppläte mark med tomträtt i samband med uppförande av bebyggelse företrädesvis till bostadsändamål, skulle lån till kommunen beloppsmässigt motsvarande markvärdet räknas som prioriterad placering utöver de lån, vilka räknats som prioriterade enligt huvudregeln (4 § första st. e). För bestämmande av det markvärde, som avgjorde till vilket belopp kommunens lån enligt denna regel skulle få räknas såsom prioriterade, borde en anknytning ske till regeln för värdering av tomträttsmark uti 11 § andra punkten tomträttslagen. Föreskriften därom skulle ej innebära, att en markvärdering faktiskt skett för avgäldsreglering, utan endast att värdering ägt rum enligt den för sådan reglering an-

givna principen.[168] — En bestämmelse i enlighet med vad sålunda antytts upptogs i placeringskvotslagen (4 § andra st.).

I stort kvarstår emellertid kreditanskaffningsfrågan som tills vidare olöst. Mot den bakgrunden är det icke överraskande att man på sina håll sökt finna utvägar att på annat sätt än genom upplåning finansiera de för en målmedveten tomträttspolitik nödvändiga markförvärven. Det projekt, som därvid prövats, är att i samband med tomträttsupplåtelsen avkräva tomträttshavaren viss »kontantinsats». Systemet har praktiserats i flera städer; i vart fall har det tillämpats i Enköping, Gävle[169] och Södertälje.[170] Uti Svenska Stadsförbundets Tidskrift ha lämnats vissa uppgifter om metodens begagnande i Enköping.[171] Där har staden i omkring 150 fall vid upplåtelsen uttagit av tomträttshavarna ett kontant belopp, som innefattat dels offentligrättslig anslutningsavgift enligt stadens vatten- och avloppstaxa[172], dels bidrag till gatubyggnadskostnad. Avgälden har beräknats på enbart återstående del av tomtkostnaden; sistnämnda del har i sammanhanget benämnts råtomtvärdet och hänför sig alltså i första hand till stadens kostnader för råmarksförvärvet. Avsikten med kontantbeloppsuttaget har enligt tidskriftsartikeln varit att kompensera staden för det faktum, att man genom avgäldsuttaget principiellt ernår enbart en förräntning av investeringarna men däremot icke någon återvinning av själva kapitalet. I artikeln uttalas vidare att man skulle kunna tänka sig att göra kontantinsatssys-

[168] SOU 1960:16 s. 139 f.

[169] Det kontraktsmaterial från Gävle, som stått till förf:s förfogande, uppvisar ett exempel på klausuler, vari kräves här avsedda kontantinsats. Uti tomträttsavtal beträffande tomten nr 3 i kv. Skäggriskan (egnahem) föreskrives sålunda att tomträttshavaren skall vid avtalets undertecknande erlägga ett kontant »exploateringsbidrag» om 4.000 kronor till staden-upplåtaren.

[170] Jfr tredje lagutskottets utl. 32/1963 s. 9 (yttrande av Svenska stadsförbundet); också där nämnas städerna Enköping, Gävle och Södertälje.

[171] Se Ekström i sagda tidskrifts årgång 1962 s. 654 f. (art. betitlad »Tomträtt med kontantinsats»).

[172] Jfr 16 § andra st. lagen om allmänna vatten- och avloppsanläggningar; se även 25 § första st. samma lag.

temet mera outrerat genom att uttaga även viss del av råtomtvärdet, kanske t.o.m. nästan hela detta värde, i kontant form. Sedermera har regeringsrätten förklarat, att uttagande av kontantbelopp avseende exploateringskostnader får anses »strida mot allmän lag», närmare bestämt 1, 4 och 10 §§ tomträttslagen.[173] Föremål för regeringsrättens prövning var ett av stadsfullmäktige i Södertälje fattat beslut, att vid tomträttsupplåtelser för bostadsbebyggelse tomträttsavgälden skulle — liksom enligt det redovisade förfarandet i Enköping — beräknas å ett tomtvärde som inkluderar endast markkostnaden, medan (anslutningsavgift till vatten- och avloppsledningar skulle uttagas i enlighet med fastställd taxa samt övriga) exploateringskostnader skulle erläggas kontant vid kontraktens växlande.[174] Konsekvensen av en ståndpunkt sådan som den regeringsrätten intagit är ju att uttagande av kontantbelopp i samband med tomträttsupplåtelse förutsätter ändring av tomträttslagen. En utredning i syfte att åstadkomma dylik lagändring har föreslagits i ett par riksdagsmotioner.[175] Dessa ha emellertid icke föranlett någon åtgärd.[176]

*

Tomträttsexpansionen har givetvis ännu ej medfört, att rättsinstitutet i fråga inmutat sitt maximala funktionsområde. Alltjämt finnes rikligt utrymme för en fortsatt utveckling, markerad både av ökad upplåtelsefrekvens i största allmänhet och av institutets ianspråktagande för nya ändamål. Likväl kan redan på nuvarande utvecklingsstadium sägas att man i tätbebyggelsesamhällena börjar bevittna tomträttens universella användande såsom ett verkligt alternativ till äganderätten. Att tomträttstillämpningen nått

[173] Se Regeringsrättens Årsbok 1964 s. 7 (regeringsrättens utslag 23/1 1964 på besvär av S. O. Norman och R. Sandberg ang. klander av stadsfullmäktigebeslut); jfr tredje lagutskottets utl. 32/1963 s. 18.

[174] Regeringsrättens utslag innebar givetvis icke något underkännande av den på lagen om allmänna vatten- och avloppsanläggningar stödda åtgärden att uttaga engångsavgift för anslutning till dylik anläggning; se hänvisningen i not 172 här ovan.

[175] I: 174 och II: 206/1963.

[176] Se tredje lagutskottets utl. 32/1963.

helt andra dimensioner än som föresvävade institutets tillskyndare i början av seklet har, såsom den föregående framställningen sökt visa, sedan ganska lång tid varit ett faktum.

Det ligger i sakens natur, att rättsliga anordningar först i och med att de bli mera flitigt begagnade utsättas för reella hållfasthetsprov. Utnyttjad i någotsånär full skala avslöjar en rättsbildning oundvikligen sina eventuella svagheter i konstruktionen. Och uppenbarligen exponeras även företeelser, som ej förtjäna att betecknas som egentliga konstruktionsbrister. I sistnämnda avseende åsyftas exempelvis ofullständigheter i den legislativa regleringen, vilka medföra att vissa i det praktiska rättslivet uppkommande frågeställningar ej utan vidare kunna besvaras. Ett jämförligt läge inträder, när positiv lagregel visserligen finnes men är dunkel till sin innebörd. I det ena fallet likaväl som i det andra blir det förstås en uppgift för rättspraxis att tillhandahålla den erforderliga vägledningen.

Märkligt nog har tomträttstillämpningen nästan icke alls att uppvisa rättsfall, där några med själva tomträtten förbundna rättsfrågor av större betydenhet och intresse förelegat till bedömande.[177] I stor utsträckning sammanhänger självfallet detta förhållande just med den omständigheten, att tomträttsupplåtelserna länge voro jämförelsevis fåtaliga eller i vart fall övervägande hänförde sig till okomplicerade objekt och ändamål, t. ex. småtomter för uppförande av egnahem. En bidragande förklaring är väl också, att den under 1930- och 1940-talen begynnande tomträttsexpansionen så relativt snart åtföljdes av den nya lagstiftningen i ämnet. Med berättigande kan nog om denna sägas att lagstiftaren i allmänhet lyckats väl tillgodose de behov, som gjort sig försporda vid tillämpningen av 1907 års regler, och detta icke enbart vad beträffar de primära reformönskemålen utan även såvitt angår enskildheter i den juridisk-tekniska utformningen.

[177] Det praktiskt taget enda rättsfallet är det tidigare berörda NJA 1953 s. 618.

Dock vore det säkerligen felaktigt föreställa sig att utnyttjandet av tomträttsinstitutet varit och är fullt så konfliktslöst som frånvaron av rättsfall skulle låta förmoda. Mångfalden av upplåtelser under senare tid innesluter sannolikt åtskilliga, kring vilka redan yppats meningsmotsättningar mellan kontrahenterna. Att dylika motsättningar så sällan resulterat i processande har nog sin orsak i upplåtarpartens starka ställning; ofta lär det för övrigt ha funnits gynnsamma förutsättningar för ett godvilligt bilåggande av tvisten. Den mest väsentliga synpunkten apropå avsaknaden av rättsfall synes likväl vara, att flertalet tvistefrön ännu så länge torde ligga latenta. De moderna, tidsobestämda tomträttsupplåtelserna äro tänkta att få en synnerligen lång varaktighet — bortses från markägarens snäva uppsägningsbefogenhet ha de en perpetuell karaktär — och betraktade ur denna synvinkel äro de följaktligen samt och synnerligen alltjämt mycket unga. Mot samma bakgrund är det onekligen naturligt, om konfliktämnena, där de existera, hittills endast sparsamt givit sig till känna. Möjligen förhåller det sig i någon mån på det sättet, att de avtalsslutande parterna visserligen på förhand kunnat skönja osäkerhetsmoment kring kontraktsföreskrifter, vilka kunna vinna aktualitet först så småningom, men vid upplåtelsetidpunkten ansett sig böra i eget intresse överlämna bekymren häröver åt framtiden. Har en dylik inställning ibland funnits — och mycket tyder härpå — synes den rimlig med hänsyn till den intensitet, som präglat tomträttsutvecklingen under det senaste skedet. Denna aspekt gör sig självfallet mest gällande i fråga om tomträttshavaren. För den brådskande markexploateringen har tomträtten kanske varit den enda upplåtelseform, som erbjudits, och ett grundligare penetrerande av de kontraktsbestämmelser, som eventuellt kunde på lång sikt vara ägnade att oroa tomträttshavaren, har det icke funnits tid till. Någon valmöjlighet har helt enkelt icke förelegat för markexploatören. Skulle han ha tvekat i upplåtelsesituationen, kunde han ha riskerat att bli ställd åt sidan. Återigen visa sig alltså här följdverkningar-

na av upplåtarpartens starka avtalsposition.[178] Emellertid behöver kanske ej för mycket offras åt reflexioner som dessa. Hur det än må ha varit med förhandsinsikter om att avtalen till dels inneslutit tveksamma punkter, kan den snabbt stegrade upplåtelsefrekvensen icke ha undgått att lämna vissa olösta spörsmål i sitt släptåg. Med tiden komma dessa otvivelaktigt att pocka på sin lösning. Att så skall kunna ske helt utan domstolarnas engagerande är väl icke tänkbart. Efter hand lär därför tomträttens nya roll visa sig även i form av en mera frekvent judiciell prövning av frågor, som specifikt angå detta institut.

Åsiktsbrytningar mellan tomträttskontrahenter röra väl mestadels vad här närmast har åsyftats, d.v.s. rena tolkningsfrågor; man har sinsemellan divergerande uppfattningar om den rätta innebörden av en eller annan föreskrift i avtalet. I ett dylikt läge kan i och för sig vardera parten tänkas vara villig vitsorda, att föreskriften jämväl sådan den enligt den andres uppfattning skulle vara att förstå icke komme att vara oförenlig med tomträttslagstiftningen eller grunderna för denna. Men naturligtvis kan tvisten också härröra sig ur att endera kontrahenten — troligast i så fall tomträttshavaren — gör gällande, att en avtalsföreskrift, om vars innebörd råder enighet, icke står i överensstämmelse med vad som lagligen må stadgas i en upplåtelsehandling av detta slag. Vissa skäl tala för att motsättningar av sistnämnda beskaffenhet ganska sällan komma att visa sig. Har tomträttshavarparten vid upplåtelsetillfället tyckt sig finna, att det upprättade avtalsutkastet delvis reste andra krav på honom än vad som hade legalt underlag, men likväl icke avstått från att biträda avtalet, torde han knappast på ett senare stadium grunda talan på den förmenta olagligheten. Att avtalselement, som eventuellt stå i

[178] Att ena parten i förevarande avtalsförhållande alltid har en ojämförligt starkare ställning än den andra parten och att denna brist på styrkebalans naturligtvis är ägnad sätta sin prägel på avtalsgestaltningen underströks redan i samband med tomträttsinstitutets tillkomst; se t.ex. prop. 9/1907 s. 118 (uttalande inom högsta domstolen vid granskningen av lagberedningens bet. 1905).

dissonans med lagstiftningen, icke föranleda missämja mellan parterna inbördes må emellertid vara en sak för sig. Det allmännas intresse av att kräva tomträttens uppbyggnad i enlighet med de legala kriterierna består givetvis opåverkat av avtalskontrahenternas samstämmighet. Medlet att hävda detta intresse har det allmänna uti inskrivningsdomarens prövning av upplåtelsen, när denna första gången inskrives; som framgått i det föregående är inskrivning av tomträttsavtal numera obligatorisk. Konstaterar inskrivningsdomaren förekomsten av en olaglig avtalsklausul, förutsättes följden bli, att inskrivningsansökningen avslås.[179]

Vikten av att skapa respekt för tomträttslagstiftningens tvingande regler rörande avtalets natur betingas på ett alldeles särskilt sätt av hänsynstagandet till tredje mans trygghet. Tomträtten skall ju i likhet med fast egendom kunna tjäna såsom objekt för sekundära sakrätter; bl.a. skall tomträtten kunna belastas med fordringsinteckning. En förutsättning för att detta kunnat bli praktiskt genomförbart har varit, att tomträttsinstitutet i mesta möjliga mån konstruerats såsom en entydig begreppsbildning. Den, som överväger att förvärva en sekundär rättighet i tomträtten, skall utan vidare kunna veta med sig, att tomträttshavaren har tilldelats ett genom vissa lagregler garanterat utrymme, varå markägaren-upplåtaren ej får inkräkta genom inskränkande föreskrifter i upplåtelsehandlingen.

Strävandena bakom 1953 års tomträttsreform gingo i hög grad just ut på att förstärka den entydiga karaktären hos tomträtten för att därmed nå själva slutmålet för reformen, vilket var att höja tomträttens kreditvärde. Såsom den tidigare redogörelsen berört var det en framträdande svaghet hos de ursprungliga tomträttsreglerna, att de i så avsevärd utsträckning lämnade fältet fritt för en individuell gestaltning av tomträttsavtalet. För tredje man, som sökte bilda sig en föreställning om pantvärdet hos en viss tomträtt, var det nödvändigt att noggrant studera själva upplåtelsehand-

[179] Se 1 § tredje st. andra p. i inskrivningslagen. — Härmed förenade frågeställningar belysas något närmare i bokens avslutningskapitel.

lingen, i förefintliga fall jämväl senare ändringsavtal. I det föregående har tillräckligt utvecklats hurusom icke endast själva förekomsten av klausuler, som inskränkte tomträttshavarens rådighet, utan även blotta eventualiteten av dylika allvarligt reducerade det ursprungliga tomträttsinstitutets förmåga att tillvinna sig erkännande såsom fullvärdig kreditsäkerhet. Likaså har översikten över 1953 års tomträttsregler behandlat de bestämmelser, som framför andra utgöra nuvarande garanti för att en rättssfär av viss minimiomfattning skall stå tomträttshavaren till buds. Det ligger i öppen dag, att vinningen av reformverket skulle spolieras, om tomträttskontrahenterna vore benägna att desavouera garantibestämmelserna.

Den dominerande meningen torde nog vara, att gällande tomträttsregler, om de efterlevas, verkligen förmå att medelst de garantibestämmelser, som nyss förts på tal, skänka tomträtten det drag av allmängiltighet, vilket är så väsentligt för institutets funktionsduglighet såsom ett alternativ till äganderätten. Röster ha emellertid ej saknats, vilka givit uttryck för tvivel i detta hänseende. Här avses närmast vissa synpunkter, som lagrådet anförde i sitt utlåtande över lagberedningens till grund för de nuvarande tomträttsreglerna liggande förslag. Uttalandena i fråga anknöto till 4 § i tomträttslagen. Paragrafen upptager bl.a. de förut redovisade stadgandena om att i upplåtelsehandlingen skall angivas det ändamål, för vilket upplåtelsen äger rum, och att handlingen tillika skall innehålla de närmare föreskrifter rörande fastighetens användning och bebyggelse samt de bestämmelser i övrigt, som skola gälla i fråga om tomträtten. Efter att ha erinrat om den av lagberedningen deklarerade målsättningen, att tomträtten borde, såvitt det kunde ske utan åsidosättande av de allmänna intressen vilka krävde beaktande vid dessa upplåtelser, tillgodose i stort sett samma funktion som äganderätten, förklarade lagrådet, att 4 § genomfört en legal reglering, som i vart fall *kunde* innebära, att tomträttshavarens ställning bleve en helt annan än en ägares och för övrigt även en annan än en tomträttshavares

enligt praxis under de ursprungliga tomträttsreglernas beståndstid. Så innebure paragrafen, att tomträtten finge göras till en på olika sätt ändamåls- och användningsbestämd rättighet, som kunde starkt avvika från den vanliga ägande- eller förfoganderätten till fast egendom. När det i lagberedningens motiv talades om — yttrade lagrådet vidare — att det enligt 4 § kunde vara fråga om sådana positiva förpliktelser som skyldighet att på fastigheten utföra och underhålla vissa anläggningar eller uppföra vissa byggnader samt om sådana inskränkningar i dispositionsrätten som att en viss del av tomten icke finge bebyggas eller att träd icke finge fällas utan fastighetsägarens samtycke, åsyftades förmodligen främst förpliktelser av den art, att de kunde tänkas tjäna i första hand tomträttshavarens eget välförstådda intresse, låt vara att det jämväl för upplåtaren, samhället, låge stor vikt uppå att anläggningarna och byggnaderna komme till stånd, träden ej fälldes o.s.v. Även med denna begränsning kunde emellertid tomträttshavarens bundenhet bli tryckande. Begränsningen vore ej heller utsagd i lagtexten och torde omöjligen kunna uppställas och upprätthållas. I detta sammanhang vore enligt lagrådet särskilt att märka att de ifrågavarande inskränkningarna i tomträttshavarens dispositionsrätt vore gällande för all framtid oberoende av om förutsättningarna för deras tillämplighet förändrades under årens lopp. Ju längre bundenheten sträckte sig, desto mindre lämpad bleve fastigheten att utnyttjas som allmänt kredit- och omsättningsobjekt. Lagrådets slutsats blev därför, att begreppet tomträtt med hänsyn till innehållet i 4 § icke gåve närmare besked om hur inskränkt eller av vilken typ tomträttshavarens rätt över huvud taget vore.[180]

De betraktelsesätt, vilka lagrådet sålunda anlade, äro onekligen av största intresse. Vilken ståndpunkt man än tar till de spörsmål, som lagrådsuttalandet väckte, må utan vi-

[180] Prop. 177/1953 s. 32 f. I sammanhanget må hänvisas till mot. I: 40/1907, som mot bakgrunden av prop. ang. 1907 års tomträttslagstiftning anförde synpunkter, vilka erbjuda viss jämförelse med dem i lagrådsuttalandet.

dare fastslås att dessa ha central betydelse, när det gäller att analysera tomträttens egentliga struktur. Såsom lagrådsuttalandet gav vid handen grundades detta på inställningen, att tomträttslagstiftningen i sig icke reser någon som helst gräns för räckvidden hos de föreskrifter, varom talas i 4 §. Skulle så verkligen vara förhållandet, kan med fog hävdas att det reformprogram, som gick ut på att tomträtten skulle i mesta möjliga mån närmas äganderätten och därmed bl.a. vinna den grad av entydighet i begreppet vilken utmärker denna, långtifrån blivit förverkligat. Snarare skulle just, såsom lagrådet betonat, tomträttshavaren i vidare utsträckning än enligt äldre rätt kunna bli utsatt för rådighetsinskränkningar; åtminstone såtillvida skulle tomträtten därigenom också ha blivit ett ännu mera variabelt begrepp.

Nu kan emellertid ifrågasättas huruvida tomträttslagstiftningen verkligen har den innebörden, att den medgiver så långtgående inskränkande bestämmelser som dem lagrådet förutsatte vara tillåtna. Även om man nog har anledning att a priori värja sig mot lagrådets farhågor i deras yttersta konsekvenser — avsaknaden av varje spärr mot inskränkningar av tomträttshavarens rådighetssfär vore snarast ett negerande av tomträtten såsom särpräglat rättsinstitut — kvarstår likväl spörsmålet, hur långtgående inskränkningarna i fråga lagligen kunna få vara. Detta allmänna spörsmål innesluter flera särskilda delfrågor. En av dessa är av speciell vikt och har som framgått antytts av lagrådet. Här avses tomträttsinskränkningarnas relation till inskränkningar i äganderätten. Tydligt är att tomträttslagstiftningen möjliggör vissa intagor i markinnehavarens dispositionsrätt, vilka icke ha sina paralleller beträffande med äganderätt innehavd fast egendom. En förvärvare av äganderätt till fastighet kan ej utöver vad som följer av byggnadslagstiftningen eller i kraft av vedertagna privaträttsliga sakrättsbelastningar, exempelvis i servitutets form, bli underkastad föreskrifter angående ändamålet med förvärvet eller rörande markens användning och bebyggelse; motsatsen synes däremot gälla beträffande tomträttshavare, något som får an-

ses framgå av 4 § (jfrd med 1 §). Men under vilka närmare förutsättningar böra dylika för tomträtten specifika rådighetsinskränkningar respekteras och vilken räckvidd kunna de tillåtas ha? Kan det allmänt accepteras en åtskillnad mellan fast egendom och tomträtt i fråga om de onera, som må vila å objekten? Få för tomträtten säregna sakrättsbelastningar konstitueras genom tomträttsavtalet, t.ex. sådana åtaganden i samhällsnyttans tjänst eller mera direkt servitutsliknande åtaganden till förmån för enskild part, vilka uppfordra »servienten» till positiv verksamhet i vidare mån än som är tillåtet enligt 2 § servitutslagen,[181] eller — för att välja ett annat exempel — nyttjanderättsupplåtelser inom stads planlagda område för längre tid än 25 år? Svaren på frågeställningar som dessa bli avgörande för möjligheten att tillägga tomträttsbegreppet någotsånär klara konturer.

Den tveksamhet, vilken synes råda såväl i det nyss berörda sammanhanget som beträffande andra sidor av det allmänna spörsmålet om tomträttsinskränkningarnas räckvidd och innebörd, måste uppfattas som högst otillfredsställande. Med tanke på den betydelse för markexploateringen, som tomträtten redan erhållit, och inför de perspektiv av ännu mera stegrad användning av institutet, vilka öppnat sig, kan befaras att fortsatt villrådighet rörande tomträttens begreppsmässiga innebörd skulle få menliga verkningar. En undersökning av vilket utrymme som legalt förefinnes för inskränkningar i tomträttshavarens rättsutövning torde därför vara en angelägen uppgift. Föreliggande arbete utgör ett försök att prestera en sådan undersökning.

För full tydlighets skull må här särskilt betonas att undersökningen icke kommer att omfatta hela det vida fältet av bestämmelser i tomträttsavtalen utan endast inskränkande föreskrifter av den art, som ovan antytts. »Rådighetsin-

[181] Just vad gäller servitutsliknande koncessioner innefattande utfästelser om positiva prestationer utöver vad servitutslagen tillåter har framförts uppfattningen att tomträttslagen möjliggör att dylika komma till stånd såsom integrerande moment i tomträttsupplåtelsen. Givetvis återkommer framställningen närmare härtill i ett senare sammanhang.

skränkande föreskrifter» torde kunna tjäna som en någotsånär adekvat samlingsbeteckning å de kontraktsklausuler varåt uppmärksamheten skall ägnas.[182] Utanför blickfältet faller hela räckan av kontraktsbestämmelser, som under utnyttjande av den möjlighet till avsteg från lagreglerna, vilken dessa i vissa hänseenden medgiva, fastslå vad som in casu skall iakttagas. Så lämnas åsido klausuler angående avgäldsperiodens längd (se de dispositiva reglerna därom i 10 §), angående uppsägningsperiodernas längd (se 14 § första och andra st.), angående den tid före uppsägningsperiods utgång inom vilken uppsägning skall ske (15 § första st.) samt angående lösenskyldighet i fråga om tomträtt som upplåtits väsentligen för annat ändamål än bostadsbebyggelse (17 § tredje st.). Icke heller befattar sig undersökningen med kontraktsföreskrifter, vilka inom den sektor, lagstiftaren anvisat för avtalsfrihet därvidlag, förbjuda tomträttshavaren att verkställa sakrättsupplåtelser (se 6 § varav e contrario framgår att tomträttshavaren må förbjudas upplåta annan rättighet än panträtt och nyttjanderätt). Förekommande stipulationer om avgifter till samhället-markupplåtaren tillmätes lika litet något intresse, åtminstone i sig.

När det gäller att lösa den uppgift, författaren nu ställt sig före, kunna naturligtvis olika tillvägagångssätt tänkas. Att oförmedlat inlåta sig i teoretiska överväganden om var gränsen får anses gå mellan tillåtna och otillåtna inskränkningsföreskrifter synes emellertid vara ett mindre givande grepp. Med hänsyn till den förutsebara variationsrikedomen hos hithörande bestämmelser i tomträttsavtalen torde det i stället vara lämpligt att till en början söka åstadkomma en kartläggning av den klausulflora, som är den gängse; framställningen skulle därmed vinna avsevärt i konkretion.[183] Såsom en första

[182] Inflikas bör dock att en jämförelsevis extensiv innebörd ges åt begreppet rådighetsinskränkningar. Härunder hänföres exempelvis skyldighet för tomträttshavare att fullgöra viss prestation; i djupare mening må väl även dylik förpliktelse vara att betrakta såsom ett ingrepp i tomträttshavarens fria rådighet över objektet.

[183] Jfr Lid s. 143 (»I noken mon er det dei same vilkåra som går att

etapp i arbetet på att ernå en dylik kartläggning kommer att verkställas en mera brett upplagd inventering av vilka föreskrifter som figurera. Måhända kan redovisningen av en sådan allmän orientering, där sorteringen icke sker annat än efter typändamålet med tomträttsupplåtelsen, rentav tillmätas ett visst egenvärde som exposé över kontraktsmaterialet i nuläget. Det synes vara både naturligt och lämpligt att ifrågavarande presentation av klausulerna mycket ofta låter dessa framträda i sitt sammanhang med omgivande eller angränsande avtalsinnehåll. Efter sagda allmänna materialinventering skall författaren söka få till stånd en gruppering av föreskrifterna i skilda kategorier allt efter deras skiftande särart och rättsliga natur. I samband härmed avses skola ske en prövning grupp för grupp, som kommer att ställa föreskrifternas konstaterade faktiska innebörd mot vad författaren finner vara den yttersta räckvidden av legalt tillåtliga tomträttsinskränkningar. Undersökningen når alltså därvid fram till de frågeställningar, vilka enligt vad ovan angivits ägnas den centrala uppmärksamheten i förevarande arbete. Avslutningsvis följer en summering av vad man mot bakgrunden av undersökningsresultaten kan anse om möjligheterna att fixera tomträttsbegreppet. Den sålunda valda utvecklingsgången för framställningen i bokens huvuddel avspeglas i rubrikerna å de olika avsnitten.

Till sist må här göras ett terminologiskt påpekande. Såsom beteckning på de avtalselement, kring vilka framställningen rör sig, användas i detta arbete företrädesvis orden »föreskrift», »bestämmelse», »klausul», »förbehåll», »rådighetsinskränkning», »kontraktspunkt» eller »avtalspunkt». Termen »villkor» undvikes konsekvent, oaktat det i och för sig icke torde förefinnas något språkligt hinder mot att begagna sagda term i den vida betydelsen av kontraktsbestämmelser över huvud taget. Författarens obenägenhet att utnyttja beteckningen »villkor» har sin förklaring i att denna mycket ofta brukas såsom åsyftande allenast en speciell kategori kontraktsbestämmelser, nämligen sådana som göra

i dei fleste festeavtaler. I ei framstelling av tomtefesteretten høyrer difor ei gjennomgåing av desse vanlegaste festevilkåra med.»).

verkningen av en rättslig disposition beroende av någon oviss framtida händelses inträffande.[184] I dylik mening möter »villkor» exempelvis i tomträttslagens 6 §. De avtalsbestämmelser, varom är fråga i förevarande arbete, ha däremot endast undantagsvis omnämnda speciella karaktär.

[184] Se t.ex. Malmström, Till frågan om villkor vid fastighetsköp II (Uppsala 1933) s. 7 och SOU 1947: 38 s. 164 f.

INVENTERING AV FÖREKOMMANDE INSKRÄNKNINGSKLAUSULER INDELADE EFTER TOMTRÄTTSUPPLÅTELSERNAS ART (»ALLMÄN MATERIALINVENTERING»).

Med vissa förtydligande kommenterar från författarens sida återgivas i detta avsnitt sådana kontraktsbestämmelser, som arbetet avser; därom får hänvisas till framställningens inledande del (se s. 91 f.). Det material, som sålunda här skall presenteras, emanerar dels från de av Svenska stadsförbundet utarbetade, förut omnämnda normalkontrakten, dels från kontraktsformulär (tryckta), som med varierande grad av anknytning till Stadsförbundets förlagor upprättats i ett antal städer, och dels slutligen från ett ganska rikhaltigt urval av faktiska tomträttsavtal i samma städer, vilka avtal innefatta olika tillsatser till standardlydelsen i formulären eller från början till slut utgöras av individuellt utformade kontrakt. De städer, varifrån materialet hämtats, äro för det första Stockholm, Göteborg och Malmö; Stockholm svarar bl. a. för det mest intressanta beståndet av kontrakt beträffande kvalificerad citybebyggelse och träder också på annat sätt i förgrunden vid förevarande inventering. Även beträffande Göteborg och Malmö bör dock framhållas att det avtalsstoff, som stått till förfogande, varit allsidigt och — särskilt vad Malmö beträffar — omfattande. Vid sidan av storstadsgruppen ha för undersökningen valts några städer, som huvudsakligen tillhöra storlekskategorien närmast de tre största, nämligen Norrköping, Västerås, Örebro, Gävle, Solna och Karlstad. Om samtliga dessa kan sägas att de i ej helt obetydlig utsträckning begagna sig av tomträttsinstitutet. Slutligen skall nämnas att även visst kontraktsmaterial från Borås, avseende citybebyggelse, varit tillgängligt för undersökningen.

Materialredovisningen har som indelningsmönster tomträttsupplåtelsernas olika ändamål och befattar sig först med den enklaste typen av tomträtter, alltså upplåtelser för egnahemsbebyggelse och enfamiljsbebyggelse över huvud taget (jämväl likvärdig s.k. tvåfamiljsbebyggelse hänföres hit). Som framgått i den inledande delen representerar detta upplåtelseändamål samtidigt den äldsta tomträttsanvändningen, den vilken till en början var avsedd såsom den huvudsakliga och den vilken också i praktiken länge kom att helt dominera. Härefter behandlas de något mera komplicerade upplåtelserna för uppförande av flerfamiljshus, ett begrepp som innesluter hyreshusbebyggelse i gemen. Redan beträffande dessa upplåtelser visar det sig, att behovet av mera individuellt utformade avtal är större; de normalkontraktsformulär, som stå till förfogande, kräva mera ofta än i enfamiljssammanhangen och i vidare utsträckning än i fråga om dessa en avfattning, som tar sikte på de speciella förhållandena. Redogörelsen övergår därpå till industriupplåtelserna. Även till ledning för kontraktsskrivningen rörande dylika finnas vissa standardmallar utfärdade, men naturligtvis blir möjligheten att helt falla tillbaka på schematiska formuleringar ännu mera begränsad i dessa fall. Tillgängliga normalkontrakt få härvidlag mera uppgiften att tillhandahålla vissa utgångspunkter för avtalsutformningen. När framställningen sedan når kategorien upplåtelser för renodlad citybebyggelse, d.v.s. kvalificerad bebyggelse för affärs- och kontorsändamål och jämförliga kommersiella syften (exempelvis s.k. parkeringshus), utgöres det material, varå översikten bygger, väsentligen av individuellt upprättade kontrakt. Den stora ekonomiska betydelse, dessa kontrakt äga såsom det juridiska underlaget för avsevärda penninginvesteringar, reflekteras uti det merendels mycket fylliga och även i detaljerna med speciell omsorg utarbetade innehållet. För den förevarande undersökningen erbjuda de självfallet ett påtagligt intresse, och en framträdande uppmärksamhet kommer därför att skänkas dem.

A. Upplåtelser för uppförande av enfamiljshus.

Normalkontrakt

Av innehållet i *Stadsförbundets* normalkontrakt för egnahemsupplåtelser skola här återgivas punkterna 3, 5, 7 och 8, d.v.s. vad som närmast är av intresse vid denna inventering. Först punkterna 3 och 5:

»3. Fastigheten får användas allenast för bostadsändamål och skall bebyggas med hus i högst — — — våningars höjd (förutom källare och vind), upptagande högst — — — m² av fastighetens areal och inrymmande bostadslägenhet — — — för — — — familj, i följd varav endast — — — kök, — — — kokvrå — — — får inredas i huset.

Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till byggnadsföretaget skola vara av staden godkända, innan desamma med ansökan om byggnadslov inlämnas till byggnadsnämnden.

Det åligger tomträttshavaren vid vite av — — — kronor att senast den — — — hava bebyggt fastigheten i enlighet med vad ovan stadgats. Kan i följd av allmän strejk eller lockout inom byggnadsfacket i staden eller annat hinder, som det ej stått i tomträttshavarens makt att avvärja, fastigheten ej vara så bebyggd inom ovan fastställd tid, må tomträttshavaren efter framställning därom åtnjuta en mot hindrets varaktighet svarande förlängning av tiden.

Den obebyggda delen av fastigheten skall senast — — — månader efter det byggnadsnämnden verkställt slutbesiktning av å fastigheten uppförda byggnader vara iordningställd med iakttagande av gällande bestämmelser om fastighetens inhägnande samt i enlighet med av staden godkänd plan och de närmare föreskrifter, staden kan hava lämnat.

— —

5. Ändring i det för fastigheten i punkt 3 bestämda utnyttjandet får icke ske utan stadens medgivande och förrän tomträttshavaren med staden, om staden så finner påkallat, träffat tilläggsavtal angående den avgäld och de övriga villkor, som vid det ändrade utnyttjandet skola gälla. Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje nybyggnad eller annan byggnadsåtgärd, för vars utförande byggnadslov erfordras, skola underställas staden för godkännande innan byggnadslov sökes. Uppförd byggnad får icke utan stadens medgivande rivas. Fastigheten får under inga förhållanden användas för verksamhet, som kan föranleda obehag för traktens invånare.

Byggnader och övriga å fastigheten uppförda anläggningar skola av tomträttshavaren väl underhållas. Om de förstöras eller skadas av eld eller på annat sätt, skola de inom av staden bestämd skälig tid hava återuppbyggts eller reparerats, för såvitt icke annan överenskommelse träffats mellan staden och tomträttshavaren.

Jämväl obebyggd del av fastigheten skall städse hållas i vårdat skick. Växande träd må ej utan stadens medgivande borttagas. Därest staden så påfordrar, är tomträttshavaren å andra sidan skyldig att låta borttaga, respektive beskära träd och buskar, som äro till uppenbar skada för granne.»

De nu återgivna kontraktspunkterna precisera alltså »det ändamål för vilket upplåtelsen äger rum» (4 § första st. första p. tomträttslagen) och meddela vidare »de närmare föreskrifter rörande fastighetens användning och bebyggelse — — — som skola gälla i fråga om tomträtten» (4 § första st. andra p.). Punkterna 7 och 8 i normalkontraktet representera »bestämmelser i övrigt som skola gälla i fråga om tomträtten» (4 § första st. andra p.); de lyda som följer:

»7. Tomträttshavaren medgiver att staden eller annan, som därtill har stadens tillstånd, må framdraga och vidmakthålla ledningar i eller över fastigheten med erforderliga ledningsstolpar och infästningsanordningar å byggnad, där sådant utan avsevärd olägenhet för tomträttshavaren kan ske. Tomträttshavaren är pliktig att utan ersättning tåla härmed förenat intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada å byggnad eller annan anläggning å fastigheten.

8. Därest till följd av ändring i stadsplan obebyggd mindre del av fastigheten erfordras till gata, äger staden nyttja denna del för gatuändamål utan nedsättning av tomträttsavgälden eller gottgörelse för annat än kostnaden för sådan ändrad anläggning å fastigheten, som betingas av gatans iordningställande.»

Klausuler till säkerställande av s.k. gemensamhetsanordningar upptagas icke i något av Stadsförbundets normalkontrakt och sålunda ej heller i förevarande sammanhang. I sin kommentar till normalkontrakten har förbundet emellertid erinrat om lämpligheten av att vid upplåtelser för bo-

stadsändamål infoga föreskrifter med dylik syftning.[1] Förbundets uttalanden i ämnet anknyta egentligen närmast till normalkontraktet beträffande upplåtelser för uppförande av flerfamiljshus, och det torde kanske förhålla sig så, att det är de mera kvalificerade upplåtelserna — för hyreshus eller för blandad affärs- och hyreshusbebyggelse — som i första hand aktualisera behov av olika slags gemensamhetsarrangemang. Dylika möter man emellertid i stor utsträckning även i samband med upplåtelser för enfamiljshus (jfr materialet här nedan beträffande Göteborg, Malmö och Västerås); det synes därför vara skäl att redan här dröja vid vissa principiella överväganden, som förekommit i ämnet. Påpekas behöver knappast att de försök, som gjorts att medelst bestämmelser i tomträttskontrakten tillgodose behovet av samverkan mellan fastigheter, äro av största intresse för förevarande undersökning. Redan från början förtjäna de en central uppmärksamhet.

När Stadsförbundet vidrörde gemensamhetsanordningarna i sin kommentar till normalkontrakten, skedde det under hänvisning till vad som uttalats och rekommenderats i saken uti det betänkande, som förbundets tomträttskommitté avgav år 1949. I betänkandet, som följaktligen utarbetades med de äldre tomträttsreglerna såsom bakgrund, framhölls att dessa icke tilläte, att inteckning meddelades i tomträtt för tryggandet av ett servituts bestånd. I och med att det blivit allt vanligare att inom större bostadsområden uppföra värmecentraler, tvättstugor, torkrum m.m., gemensamma för flera byggnader fördelade på olika tomter, hade behov uppkommit av regler, som skänkte säkerhet för efterlevnaden av träffade avtal och gjorda utfästelser. Den omständigheten, att leverans av värme och varmvatten till ett antal byggnader gjordes beroende av *en* tomträttshavares vilja och förmåga, innebure icke blott att i en aktuell situation de av värmeleveranserna beroende bleve lidande vid leveransavbrott. Även själva kreditvärdet hos dylika beroende tomträtter påverkades — hette det — såvida icke fullt

[1] Kommentaren s. 2 f.

tillfredsställande garantier skapades för att de överenskomna prestationerna bleve fullgjorda. Beträffande fast egendom kunde viss trygghet vinnas genom intecknat servitut, så avfattat att ägaren av den fastighet, i vilken den för gemensamt bruk avsedda anläggningen vore inrymd, ålades skyldighet att vid äventyr av visst vite låta även övriga fastigheter begagna anläggningen.[2] Dock förutsatte utlösningen av effektiva åtgärder vid avbrott i leveranserna ett tidskrävande exekutivt förfarande. I en aktuell situation, då leveransstopp inträffat, skulle sålunda servitutet icke visa sig vara tillfredsställande på grund av den tid, som åtginge, innan rättelse kunde vinnas. Däremot skulle institutet i fråga givetvis fylla rimliga krav såvitt anginge den garanti, som behövdes för att de beroende fastigheterna icke skulle förlora sitt kreditvärde, anfördes det vidare i betänkandet. Detta redovisade därefter hur man i Stockholm sökt att beträffande tomträtter på ett annat sätt komma till rätta med de problem, som sammanhängde med gemensamma anordningar. Systemet byggde på i tomträttskontrakten intagna klausuler, enligt vilka tomträttshavare, som hade värmecentral på sin tomt, gentemot staden förbunde sig leverera värme till andra tomträttshavare,[3] respektive på klausuler, enligt vilka dessa senare tomträttshavare, likaledes gentemot staden, förpliktade sig att mottaga leveranserna och erlägga betalning därför. Uti det rättsförhållande, som därigenom uppkomme mellan förmånsgivande tomträttshavare och förmånstagande tomträttshavare, hade staden-markägaren således inträtt såsom mellankommande part. Med bibehållande av principen, att tomträtten icke skulle under några för-

[2] Det må påpekas, att tomträttskommittén riktigt inskränkte servitutsarrangemanget till att avse en rätt för övriga fastigheter »att begagna» anläggningen. En skyldighet för anläggningsfastigheten att *leverera* nyttigheten i fråga faller klart utanför vad som kan säkras i servitutets form.

[3] Uppenbarligen innbar detta, att en koncession, som var av servitutsliknande karaktär men innefattade skyldighet till positiv prestation utom ramen för vad ett servitut kan innefatta, inrycktes såsom ett moment i det sakrättsligt verkande tomträttsavtalet; konstruktionen med staden såsom »mellankommande part» är knappast ägnad att inverka på ifrågavarande betraktelsesätt.

hållanden kunna förverkas, hade staden förbehållit sig rätt att besluta om och vidtaga åtgärder för värmeleveransers och övriga prestationers fullgörande och övertoge sålunda vid brott mot träffade överenskommelser ansvaret för respektive förpliktelsers uppfyllande. Staden hade försäkrat sig om möjlighet till ersättning för sina därav föranledda kostnader genom att förbehålla sig rätt att, om ett ingripande nödvändiggjordes, avsevärt höja tomträttsavgälden. Reglerna vore i tomträttskontraktet utformade på sådant sätt, att den högre avgälden angåves såsom den normala, varav dock endast en del, vanligen femtedelen, uttoges under den tid, då tomträttshavaren fullgjorde sina förpliktelser med avseende på gemensamhetsanordningarna. Dessa bestämmelser med en högre avgäld, som utginge vid fall av underlåtenhet att fullgöra överenskomna skyldigheter, och en lägre avgäld, som utginge när dessa skyldigheter fullgjordes, infördes givetvis även i tomträttskontrakten för de mottagande tomträtterna, vilka hade att erlägga betalning för mottagna värmeleveranser m.m. till den presterande tomträttshavaren. Genom att reglerna intoges i tomträttskontraktet och inskreves såsom tillhörande de grunder, på vilka tomträttsupplåtelsen skett, bleve de bestående så länge tomträtten ägde bestånd och icke ändrades genom tilläggsavtal. Reglerna påverkades sålunda icke av ett exekutivt förfarande; försåldes tomträtten på exekutiv auktion, avsåge utbudet tomträtten i den form, det inskrivna tomträttskontraktet angåve. I sammanhanget erinrades om att servitutsrätten, även om den vore intecknad, vilket ju tillätes i fråga om fast egendom, kunde gå förlorad vid ett exekutivt förfarande.[4]

[4] Svenska stadsförbundets tomträttskommittés bet. s. 26 f. Ang. de beskrivna tomträttsarrangemangen i Stockholm se även fastighetsnämndens i Stockholm remissyttrande 16/9 1952 över lagberedningens promemoria av juni 1952 ang. samfällighetsavtal och föreningssamfällighet jämte i remissyttrandet åberopat utlåtande 6/9 1952 från stadsjuristen Westman. Uppgifter om dessa stockholmsarrangemang finnas dessutom exempelvis i SOU 1960: 25 s. 454 och hos Westerlind i Stadsbyggnad 1962 s. 36 ff. (i art. »Samverkan mellan fastigheter och regler härför»). Jfr även SOU 1957: 21 s. 113. — Beträffande tomträttskommitténs avslutningsvis gjorda erinran om servitutsalternativet och

För egen del fann tomträttskommittén — utifrån de möjligheter vilka dåvarande lagstiftning ställde till förfogande — det vara mest ändamålsenligt, att rättsförhållandena i gemensamhetssituationerna i första hand reglerades genom särskilda, direkt mellan förmånsgivande och förmånstagande tomträttshavare träffade avtal.[5] Genom bestämmelser i tomträttskontrakten med envar tomträttshavare borde tryggas att dylika direktavtal komme till stånd och hölles vid makt.[6] Staden borde därjämte i tomträttskontrakten förbehålla sig rätt att i sista hand ingripa, därest avtal icke komme till stånd eller av någon anledning icke vore gällande, och härvid genom möjligheten att uttaga en högre avgäld av den felande kunna gottgöra den förfördelade eller täcka egna utgifter för ingripandet.[7] Den trygghet, som i fråga om fastighet söktes i form av servitutsinteckning, skulle sålunda i fråga om tomträtt sökas i stadens på bestämmelser i tomträttskontraktet grundade rätt att ingripa och i den därmed förenade avgäldsförhöjningen, hette det. I enlighet med detta ställningstagande utarbetade kommittén textförslag dels till avtal mellan tomträttshavare inbördes angående värmecentral, dels till särskilda bestämmelser i tomträttskontrakt för byggnad med värmecentral och dels slutligen

dess förmenta underlägsenhet kunde kommittén naturligtvis också ha påmint om att servitutet kan anlitas enbart för att säkra »rätten att begagna» anläggningen i fråga (jfr ovan), ej därjämte för att säkra den förmånstagande partens rätt att erhålla nyttigheten levererad till sig.

[5] Uttalandet till förmån för fristående direktavtal mellan leverantör och mottagare ger icke vid handen, huruvida det beskrivna stockholmsförfarandet ansågs olämpligt på den grund, att det i själva det sakrättsligt verkande tomträttskontraktet konstituerade en skyldighet till positiv prestation utöver vad som (i servitutets form) är möjligt att åstadkomma beträffande fast egendom. Jfr tidigare not ang. innebörden av stockholmsförfarandet.

[6] Vilken karaktär direktavtalen skola äga är en fråga för sig. Skola dessa avtal grunda leveransskyldighet eller annan skyldighet till jämförlig positiv prestation vilande å viss eller vissa tomträttshavare, kunna de därvidlag icke tilläggas sakrättsliga verkningar. Tomträttskontraktets klausul rörande direktavtalet kan följaktligen icke rubricera sagda avtal såsom alltigenom ett servitutsavtal. Framställningen återkommer härtill och klargör, att man i praktiken icke saknat förståelse för nödvändigheten av detta synsätt; jfr härvidlag särskilt kontraktsformulären beträffande flerfamiljshus i Stockholm.

[7] Tomträttskommitténs bet. s. 82.

till särskilda bestämmelser i tomträttskontrakt för byggnad utan värmecentral. Trots att textförslagen i fråga äro tämligen vidlyftiga böra de här återgivas; detta gäller också förslaget till avtal mellan tomträttshavarna inbördes, vilket bildar bakgrunden till de rekommenderade, i själva tomträttskontrakten intagna klausulerna i ämnet.

Avtal mellan tomträttshavare angående värmecentral.[8]

»Mellan undertecknad — — — såsom innehavare av tomträtten till tomten nr — — — i kvarteret — — — i — — — stad, nedan kallad förmånsgivaren, samt undertecknad — — — såsom innehavare av tomträtten till tomten nr — — — i kvarteret — — — stad, nedan kallad förmånstagaren, är följande avtalat.

§ 1.

a) Senast den — — — skall förmånsgivaren inom byggnad å den till honom upplåtna tomten hava utfört lokal med fullständiga anläggningar för alstrande av värme och varmvatten, inklusive pumpar, utrymme för bränsle och aska m.fl. anordningar, som höra till dylika anläggningar, ävensom till förmånstagarens tomtgräns hava framdragit ledningar, allt i den utsträckning och på det sätt som erfordras för betjänande av byggnader tillhörande förmånstagarens tomträtt och i enlighet med ritningar, som av staden godkänts. Denna anläggning benämnes nedan *värmecentralen.*

b) Förmånsgivaren åligger att under avtalstiden hålla värmecentralen i funktionsdugligt skick och ombesörja densammas rengöring, underhåll och skötsel samt må icke utan medgivande av förmånstagaren utriva, om-, till- eller nybygga värmecentralen eller nyttja den och/eller därför avsett utrymme för annat ändamål.

c) Förmånsgivaren skall från och med den — — — från värmecentralen till byggnader tillhörande förmånstagarens tomträtt leverera värme och varmvatten i den omfattning, som följer av härvid fogad bilaga A, utan rätt för förmånsgivaren till avstängning, åliggande det honom att anskaffa för anläggningens drift nödvändigt bränsle och övrigt material.

§ 2.

Förmånstagaren förbinder sig att å den till honom upplåtna tomten icke anordna pannanläggning för tillgodoseende av byggnads behov av värme och varmvatten samt att för förmånsgivarens prestationer enligt § 1 utgiva de ersättningsbelopp samt i eget

[8] Bet. s. 83 ff.

och övriga av anläggningen beroende tomträttshavares intresse iakttaga de särskilda bestämmelser, som nedan föreskrivas.

a) *Alternativ I.* (Om värmecentralen *ej* självständigt belånas.) Sedan värmecentralen blivit utförd eller erforderlig om-, till- eller nybyggnad därav verkställts och av staden godkänts, skall den del av förmånsgivarens självkostnad härför, som belöper å nyttan för förmånstagarens tomträtt, ersättas av denne vid anfordran enligt räkning. Från och med den under § 1 c) angivna tidpunkten skall förmånstagaren därjämte till förmånsgivaren förskottsvis för kalendermånad erlägga ersättning för leveransen av värme och varmvatten från värmecentralen med 1/12 av det belopp, som beräknas utgöra på förmånstagaren belöpande andel av årliga driftkostnaden för värmecentralen.

a) *Alternativ II.* (Om värmecentralen självständigt belånas.) Förmånstagaren skall betala på hans tomträtt belöpande efter nyttan beräknade *dels* andel i förmånsgivarens årliga kostnad för förräntning och amortering av i värmecentralen nedlagt eget och upplånat kapital, *dels ock* andel i förmånsgivarens årliga driftkostnad för värmecentralen. Beloppen erläggas till förmånsgivaren förskottsvis för kalendermånad med 1/12 från och med den under § 1 c) angivna tidpunkten.

b) På förmånstagaren belöpande månatliga kostnadsandelar beräknas av förmånsgivaren före början av varje kalenderår, första gången för återstående del av kalenderår. De sålunda beräknade beloppen delgivas förmånstagaren. Överstiger den verkliga självkostnaden den beräknade, är förmånstagaren skyldig nästa 1 mars utgiva belopp, svarande mot hans andel i det överskjutande beloppet. Skulle däremot visa sig, att redan erlagda ersättningsbelopp överstiga den verkliga kostnaden, äger förmånstagaren nästa 1 mars återbekomma sin andel av det överskjutande beloppet.

c) Förmånstagaren åligger att hålla i hans tomträttsegendom befintliga egna ledningar till värmecentralen i sådant skick, att driften icke försvåras, äventyras eller fördyras, samt medgiver, att till värmecentralen hörande förbindelseledningar anordnas å hans tomt och inom byggnad därå, att tillsyn, rengöring, underhåll och omläggning av ledningarna utföres samt att ledningarna användas och bibehållas. Ersättning för härmed förenat intrång och nyttjande äger förmånstagaren icke erhålla.

§ 3.

a) Brister förmånsgivaren i sina åtaganden enligt § 1 ovan, är han pliktig utgiva skadestånd med belopp, som bestämmes av staden eller skiljemän på sätt under b) nedan sägs, varjämte han är skyldig underkasta sig att staden efter framställning från för-

månstagaren förordnar denne eller annan lämplig person att med samma befogenhet som enligt 7 kap. utsökningslagen tillkommer tvångsförvaltare av fast egendom ombesörja värmecentralens skötsel, drift, rengöring och underhåll ävensom erforderlig om-, till- och nybyggnad av densamma. Sådan person skall för värmecentralens drift jämväl äga använda å tomten befintligt för anläggningen avsett upplag av bränsle, oavsett vem som anskaffat och betalat detsamma.

Förmånstagaren är pliktig förskjuta kostnaden för tvångsförvaltningen.

Brister förmånstagaren i något av sina åtaganden enligt § 2, är han pliktig att, utöver den ersättning, vartill han förbundit sig enligt nämnda paragraf, till förmånsgivaren erlägga skadestånd med belopp, som bestämmes av staden eller skiljemän enligt b) nedan.

b) Parterna överenskomma, att staden äger avgöra, huruvida någon av dem brustit i sina åtaganden enligt §§ 1 och 2, samt besluta om påföljden därav enligt bestämmelserna i a). Stadens beslut i fråga om tillämpning av sådan påföljd skall oavsett klagan mot beslutet genast gå i verkställighet. Åtnöjes ej part med stadens beslut, äger parten att sist inom en månad från det han erhållit del av beslutet hänskjuta frågans avgörande till tre skiljemän i den ordning, lagen om skiljemän stadgar. Över skiljenämndens beslut må klagan icke föras.

§ 4.

Detta avtal kan icke utan stadens medgivande av någondera parten uppsägas så länge parterna äro innehavare av ovan angivna tomträtter. Överlåter part sin tomträtt till annan, är han skyldig härom utan dröjsmål underrätta motparten.»

Detta var alltså det mellan förmånsgivare och förmånstagare träffade direktavtalet; övervägande torde dess verkningar icke ha kunnat vara annat än enbart obligationsrättsliga.[9] Härefter skola återgivas de av tomträttskommittén förordade bestämmelser i själva tomträttskontrakten, vilka utgjorde det motsvarande sakrättsliga elementet i arrangemanget. Sist åsyftade bestämmelser hade som sagt olika utformning alltefter huruvida de skulle ingå i tomträttskontrakt för byggnad med värmecentral eller i kontrakt för byggnad utan värmecentral.

[9] Jfr not 6 här ovan.

Särskilda bestämmelser i tomträttskontrakt för byggnad med värmecentral.[10]

»*Punkt 17.* (Tillägg till tomträttskontrakt rörande tomten nr — — — i kvarteret — — — .)

a) I byggnad å tomten skall finnas pannanläggning, i det följande kallad värmecentral, lämplig för leverans av värme och varmvatten till byggnader å tomterna nris — — — i kvarteret — — — och nris — — — i kvarteret — — — här i staden.

b) Med envar innehavare av tomträtten till dessa tomter, nedan kallade förmånstagarna, skall tomträttshavaren söka träffa av staden godkänt avtal rörande omfattningen och sättet för leveransernas fullgörande.

c) Träffas icke sådant avtal mellan nyssnämnda parter eller är träffat avtal efter någondera partens bestridande enligt stadens bedömande helt eller delvis icke gällande för någon av dem, äger staden bestämma vilka rättigheter och skyldigheter, som tillkomma, respektive åvila tomträttshavaren i förhållande till förmånstagaren i fråga om värmecentralen och leveransen från densamma.

d) Den under punkt 2 i detta kontrakt omförmälda årliga tomträttsavgälden nedsättes med ett belopp av kronor — — — till kronor — — — så länge tomträttshavaren vederbörligen fullgör sina förpliktelser enligt det under b) omförmälda avtalet, eller, om sådant icke ingåtts eller icke skall anses gällande, de föreskrifter, som staden enligt c) här ovan må hava utfärdat.

Iakttager icke tomträttshavaren de förpliktelser, som föranlett avgäldsminskningen, upphör den beviljade avgäldsminskningen från och med det kvartal, varom meddelande lämnas av staden, varjämte tomträttshavaren är skyldig underkasta sig att, om förmånstagaren det begär, denne eller annan lämplig person av staden förordnas att ombesörja driften av värmecentralen med samma befogenhet som enligt 7 kap. utsökningslagen tillkommer tvångsförvaltare av fast egendom.

Tomträttshavaren äger ånyo komma i åtnjutande av ovan berörda avgäldsminskning så snart rättelse skett och eventuell skada av försummelse blivit ersatt med belopp, som influtit till följd av den beviljade avgäldsminskningens upphörande; övergång från högre till lägre avgäld sker dock först vid nästföljande kvartalsskifte, oavsett om rättelse skett och skada blivit ersatt dessförinnan.

e) Åsidosätter förmånstagaren enligt stadens bedömande i väsentlig mån sina enligt avtal eller enligt stadens föreskrifter bestämda skyldigheter mot tomträttshavaren med avseende å vär-

[10] Tomträttskommitténs bet. s. 86.

mecentralen och/eller driften av densamma, kommer staden att — i den mån högre tomträttsavgäld till följd härav kan av förmånstagaren uttagas än den, som utgår så länge skyldigheterna av förmånstagaren uppfyllas — ersätta tomträttshavaren kostnad eller skada, dock högst med det belopp som motsvarar skillnaden mellan det högre och det lägre avgäldsbeloppet.»

Särskilda bestämmelser i tomträttskontrakt för byggnad utan värmecentral.[11]

»*Punkt 17.* (Tillägg till tomträttskontrakt rörande tomten nr — — — i kvarteret — — — .)

a) I byggnad å tomten må icke finnas pannanläggning för tillgodoseende av byggnadens behov av värme och varmvatten.

b) Med innehavaren av tomträtten till tomten nr — — — i kvarteret — — — här i staden, nedan kallad förmånsgivaren, skall tomträttshavaren söka träffa av staden godkänt avtal om erforderlig leverans av värme och varmvatten till sin tomträttsegendom från värmecentral å ovannämnda tomt.

c) Träffas icke sådant avtal mellan nyssnämnda parter eller är träffat avtal efter någondera partens bestridande enligt stadens bedömande helt eller delvis icke gällande för någon av dem, äger staden bestämma vilka rättigheter och skyldigheter, som tillkomma, respektive åvila tomträttshavaren i förhållande till förmånsgivaren i fråga om värmecentralen och leveransen från densamma.

d) Den under punkt 2 i detta kontrakt omförmälda årliga tomträttsavgälden nedsättes — — — med ett belopp av kronor — — — till kronor — — — så länge tomträttshavaren vederbörligen fullgör sina förpliktelser enligt det under b) omförmälda avtalet, eller, om sådant icke ingåtts eller icke skall anses gällande, de föreskrifter, som staden enligt c) här ovan må hava utfärdat.

Iakttager icke tomträttshavaren de förpliktelser, som föranlett avgäldsminskningen, upphör den beviljade avgäldsminskningen från och med det kvartal, varom meddelande lämnas av staden.

Tomträttshavaren äger emellertid ånyo komma i åtnjutande av berörda avgäldsminskning så snart rättelse skett och eventuell skada av försummelse blivit ersatt med belopp, som influtit till följd av den beviljade avgäldsminskningens upphörande; övergång från högre till lägre avgäld sker dock först vid nästföljande kvartalsskifte, oavsett om rättelse skett och skada blivit ersatt dessförinnan.

[11] Tomträttskommitténs bet. s. 87.

e) Åsidosätter förmånsgivaren enligt stadens bedömande i väsentlig mån sina enligt avtal eller enligt stadens föreskrifter bestämda skyldigheter mot tomträttshavaren med avseende å värmecentralen och/eller driften av densamma, kommer staden att, om tomträttshavaren det begär, *dels* förordna tomträttshavaren eller annan lämplig person att ombesörja driften av värmecentralen med samma befogenhet som enligt 7 kap. utsökningslagen tillkommer tvångsförvaltare av fast egendom, *dels ock* — i den mån högre tomträttsavgäld därvid kan av förmånsgivaren uttagas än den, som utgår så länge skyldigheterna av förmånsgivaren uppfyllas — ersätta tomträttshavaren kostnaden för tvångsförvaltningen ävensom annan skada eller kostnad, dock högst med det belopp, som motsvarar skillnaden mellan det högre och det lägre avgäldsbeloppet.»

I betänkandet uttalades att tomträttskommittén övervägt, huruvida bestämmelser motsvarande dem beträffande värmecentral borde utformas för att reglera rättigheter och skyldigheter med avseende å gemensamma tvätterianläggningar, med vilka värmecentraler ej sällan kombinerades. Detta innebure dock — ansåg kommittén — att bestämmelserna måste bli än mera utförliga och svåröverskådliga och uppställas i olika kombinationer. Bortsett härifrån förelåge enligt kommitténs mening icke lika starka skäl för staden att påtaga sig besvär och olägenheter genom att träda emellan då det gällde tvätterianläggningar som i fråga om värmecentraler. En skillnad låge däri, att vad som främst borde tryggas beträffande en tvätterianläggning syntes vara rätten för vederbörande förmånstagare och hans hyresgäster att vistas i lokalen och nyttja därstädes befintliga maskiner och andra anordningar, medan i fråga om värmecentraler i första hand trygghet måste vinnas för avtalade värme- och vattenleveransers fullgörande. Det avtal, som förutsattes upprättat mellan parterna och till vilket borde vara fogad en vitesklausul, syntes väsentligen kunna reglera de inbördes förhållandena i fråga om en tvätterianläggning. Upprättades nämligen avtalet såsom ett hyreskontrakt, följde därav att innehavaren av tvätterianläggningen — även vid byte av innehavare — bleve bunden av detsamma under av-

talstiden. Skulle ett hyreskontrakt med därför ställd säkerhet icke anses till fyllest, kunde efter prövning av vederbörande stad avtal konstrueras och kombineras med i tomträttskontrakten intagna bestämmelser om stadens ingripande, allt med ledning av vad kommittén förordat i fråga om värmecentral. Vad kommittén sålunda anfört beträffande tvätterianläggning kunde enligt dess mening gälla även andra slag av gemensamhetsanordningar, såsom fritidslokaler, hobbyrum och dylikt.[12]

Till sist gjorde tomträttskommittén vissa uttalanden rörande eventuellt erforderliga särskilda bestämmelser om gemensamt gårdsutrymme. Härvid avsågs, enligt vad som förklarades, det förhållandet att stadsplan ej sällan utformades på sådant sätt, att vissa delar av tomterna inom ett kvarter anordnades såsom ett för bebyggelse gemensamt gårdsutrymme. Förekomme i sådant fall att de berörda tomterna hade skilda innehavare, kunde det vara behövligt att i särskild ordning säkerställa anläggande och underhåll av gårdsutrymmet. Skilda former härför kunde tänkas. Så kunde de olika tomternas innehavare bilda en s.k. kvartersförening, vari innehavare av tomt, som berördes av gårdsutrymmet, vore skyldig att inträda såsom medlem och i vars stadgar rättigheter och förpliktelser närmare angåves. Föreningen som sådan finge då svara för anläggande och underhåll av utrymmet. I tomträttskontraktet borde i detta fall intagas bestämmelse, som stadgade skyldighet för tomträttshavare att ingå i och behålla medlemskap i dylik förening vid risk att staden eljest ägde bestämma vad som ålåge honom. Alternativet till nu nämnda arrangemang vore direkta avtal mellan tomtinnehavarna på samma sätt som kommittén förordat rörande gemensam värmecentral. I så fall borde i tomträttskontrakten föreskrivas att dylika inbördes avtal skulle upprättas och att staden ägde rätt att på sätt nyss sagts bestämma erforderliga åtgärder, därest avtal saknades eller av staden konstaterades icke vara gällande. Vare sig den ena eller andra formen valdes, borde enligt

[12] Tomträttskommitténs bet. s. 82 f.

kommitténs uppfattning finnas vissa grundläggande föreskrifter, av vilka här återgivas följande: Till tomten hörande gårdsutrymme skulle jämte övriga gårdsutrymmen i kvarteret anordnas och begagnas såsom gemensam gård för kvarterets samtliga tomter. Den gemensamma gården skulle anordnas och vidmakthållas i enlighet med av staden godkänd plan och enligt de närmare föreskrifter, som staden kunde komma att lämna. Respektive tomträttshavare skulle gemensamt med övriga tomträttshavare i kvarteret deltaga i kostnaden för gårdens anordnande och framtida underhåll, därvid kostnaden skulle fördelas mellan samtliga tomträttshavare i förhållande till den å varje tomt tillåtna våningsytan för bostads- och affärsändamål. I underhållskostnad skulle respektive tomträttshavare deltaga från och med den tidpunkt, då byggnad å hans tomt blivit färdigställd. Staden skulle såsom markägare icke i något avseende deltaga i anläggnings- eller underhållskostnader.[13]

Så långt Stadsförbundets tomträttskommitté. I Stadsförbundets kommentar till 1953 års normalkontrakt anmärktes att de av kommittén avgivna rekommendationerna angående gemensamhetsanordningar alltjämt vore i stort sett tillämpliga. Vad speciellt beträffade de särskilda bestämmelserna i tomträttskontrakt för byggnad med respektive utan värmecentral påpekades emellertid att den nya tomträttslagstiftningen föranledde viss modifikation av vad som förordats av kommittén. Med hänsyn till 10 § tomträttslagen, enligt vilket lagrum tomträttsavgälden skall utgå med oförändrat belopp under vissa tidsperioder, vore det sålunda icke längre möjligt att låta avgälden ha växlande belopp alltefter huruvida visst villkor uppfylldes eller ej.[14] I fortsättningen finge man därför i stället lämpligen använda sig av vitesklausuler. De fastställda vitesbeloppen kunde säkerställas genom inteckningar i tomträtten. I den mån de direkt mellan förmånsgivaren och förmånstagaren träffade överenskommelserna om gemensamhetsanordningar fått for-

[13] Tomträttskommitténs bet. s. 88 f.
[14] Jfr SOU 1952: 28 s. 82.

men av servitutsavtal, vore numera att observera att servitut kunde intecknas i tomträtt.[15] Bestämmelser, som förbunde tomträttshavarna att medelst överenskommelse i servitutets form[16] åvägabringa den erforderliga tryggheten kring gemensamhetsanordningar, kunde intagas i tomträttsavtalen, uttalade Stadsförbundet.[17]

Därmed lämna vi Stadsförbundets normalkontrakt för enfamiljshus ävensom förbundets synpunkter på formerna för tryggandet av gemensamhetsanordningar.

Kontraktsformulär

Stockholms stads kontraktformulär för enfamiljshus (formulär II) är i sin helhet identiskt lika med Stadsförbundets normalkontrakt. Följaktligen inbegriper ej heller stockholmsformuläret föreskrifter angående gemensamhetsanordningar. Huruvida och i vilken utsträckning de faktiska avtalen för här ifrågavarande bebyggelse försetts med tilläggsklausuler till tryggande av dylika anordningar är icke känt. Angående anordningar för gemenskap mellan bostadstomträtter i Stockholm må allmänt hänvisas till vad som kommer att utvecklas apropå stadens upplåtelser för flerfamiljshus.

Kontraktsformulär

Det av *Göteborgs stad* begagnade kontraktsformuläret för »egnahem» upptager likaså Stadsförbundets normalkontraktstext. Utöver de bestämmelser i sagda text, vilka återgivits i det föregående, innehåller göteborgsformuläret ytterligare ett par föreskrifter av jämförbar art, tillfogade såsom punkterna 16 och 17. Dessa lyda:

»16. Tomträttshavaren ansvarar för att de åtgärder, som av staden kunna föreskrivas för vattnets avledande från såväl stuprör som i övrigt från tomten,[18] bliva behörigen vidtagna.

17. Staden fritages från skyldighet att deltaga i kostnad för anordnande av hägnad samt brand- eller stängselmur kring tomten.»

[15] Jfr tidigare anmärkningar om i vilken mån dessa direktöverenskommelser *icke* kunna få formen av servitutsavtal.

[16] Ånyo anmäler sig samma reservation ang. möjligheten att låta direktöverenskommelsen få servitutets form.

[17] Kommentaren s. 2 f.

[18] I göteborgsformuläret talas genomgående om »tomten», ej om »fastigheten».

För säkerställandet av gemensamhetsanordningar tillhandahållas icke heller i göteborgsformuläret några bestämmelser; i den mån man velat skapa garantier i detta hänseende, har det skett genom individuellt utformade komplementföreskrifter. Visst material härvidlag, avseende värmecentraler, har stått till förfogande för undersökningen. Såvitt detta utvisar tillämpas av Göteborgs stad i hithörande sammanhang en något annorlunda teknik än den, som Stadsförbundets tomträttskommitté förordade. Såsom framgått i det föregående rekommenderade tomträttskommittén ett förfarande karakteriserat av att den grundläggande garantien för gemensamhetsanordningarnas tillskapande, fortbestånd och effektivitet skulle åstadkommas genom klausuler i själva tomträttskontrakten. Genom stipulationer i dessa skulle icke enbart säkras att direkta avtal träffades mellan förmånsgivande och förmånstagande tomträttshavare; kommunen-tomträttsupplåtaren skulle därjämte i själva tomträttskontrakten förbehålla sig rätt att ingripa, om nyssnämnda avtal icke komme till stånd eller av någondera parten åsidosattes. Kommunen skulle sålunda i sista hand övertaga ansvaret för prestationernas fullgörande. Såtillvida har man i Göteborg följt Stadsförbundets rekommendationer som tomträttskontrakten uppfordra förmånsgivaren och förmånstagaren att sinsemellan träffa direkta överenskommelser rörande de ömsesidiga prestationernas fullgörande; överenskommelserna ha formen av reciprokt verkande avtal, vilka dock alltigenom rubriceras såsom servitutsavtal,[19] och tomträttskontrakten förplikta tomträttshavarna att till säkerhet för respektive förmåner förskaffa sig inteckning med prioritet före fordringsinteckningar.[20] Göteborgsarrangemangens avvikelse från rekommendationerna består i att tomträttskontrakten icke i den utsträckning, Stadsförbundet avsett, utfästa stadens ingripande, därest

[19] I den mån fråga är om leveransskyldighet och jämförbar skyldighet till positiv prestation kan ju servitutsformen icke anlitas; jfr ovan samt motsvarande formuleringar i kontraktsformulären för flerfamiljshus i Stockholm.

[20] Till säkerhet för »leveransservitut» kan inteckning ej förskaffas.

direktöverenskommelse ej träffas eller därest den åsidosättes. Det enda, Göteborgs stad i det hänseendet förbundit sig till, är att staden enligt bestämmelse i tomträttskontraktet med förmånsgivarparten åtagit sig att kostnadsfritt tillhandahålla denne rättsligt biträde för vederbörliga avgifters indrivande från försumlig förmånstagare och att förskottera det oguldna avgiftsbeloppet. Däremot har staden icke iklätt sig skyldighet att i förmånstagarpartens intresse låta anordna ett tvångsmässigt omhänderhavande av värmecentralens drift, därest förmånsgivaren icke skulle fullgöra sina prestationer (jfr föreskrifterna i de av Stadsförbundets tomträttskommitté upprättade kontraktsförebilderna; se vidare de här nedan i avdelningen rörande flerfamiljshus intagna stockholmskontrakten).

Det tillgängliga göteborgsmaterialet i ämnet hänför sig till ett par fall, i vilka samverkansanordningarna innefatta såväl uppvärmning som tvättanläggning. Dels är fråga om ett tillägg till tomträttskontraktet för förmånsgivare (innehavaren av tomträtten till tomten nr 6 i 153 kv. Kårestadån), dels ett tillägg till tomträttskontraktet för förmånstagare (innehavaren av tomträtten till tomten nr 1 i 70 kv. Kräklan) och dels ett »servitutsavtal» av den beskaffenhet, kontraktstilläggen förutsätta (i själva verket just det »servitutsavtal» som upprättats för att säkerställa de å tomten nr 6 i kv. Kårestadån uppförda gemensamhetsanläggningarna). Handlingarna i fråga återgivas här nedan i de avsnitt, som äro av särskilt intresse. Först de angivna kontraktsbestämmelserna för förmånsgivarsidan: *Kårestadån 6*

»Tillägg till tomträttskontrakt.

I enlighet med bestämmelserna i det provisoriska tilläggsavtal till gällande tomträttskontrakt av den 29 augusti 1950, som den 3 oktober 1950 träffats mellan Göteborgs stads drätselkammare, å andra avdelningen, och tomträttshavaren till tomten nr 6 i 153 kvarteret Kårestadån i stadsdelen Utby, Föreningen Fjällbo Radhus u.p.a., träffa härmed Göteborgs stad, genom dess fastighetsnämnd, här nedan benämnd staden, och nämnda tomträtts-

havare, här nedan benämnd föreningen, följande definitiva tilläggsavtal till berörda tomträttskontrakt:

1) I byggnad å tomten skall finnas anläggning för centralvärme och centralvarmvatten, lämplig för leverans av värme och varmvatten till byggnaden å under punkt 2) här nedan angivna tomter, samt tvättstuga och torkrum, som kan användas av innehavana av tomträtterna till berörda tomter.

2) Föreningen förbinder sig att medverka till att mellan föreningen och innehavaren av varje särskild tomträtt till tomterna nris — — — träffas servitutsavtal rörande såväl leverans av värme och varmvatten[21] som ock rätt för innehavare av nämnda tomträtter att nyttja under punkt 1) här ovan angivna tvättanläggning.

Ifrågavarande avtal, vars servitutsbestämmelser skola intecknas med förmånsrätt före penninginteckningar, skall avfattas i enlighet med av fastighetsnämnden godkänt formulär eller eljest vara av innehåll, som kan godkännas av nämnden.

3) För den händelse innehavare av tomträtt till vilken föreningen enligt ovan levererar värme m.m. skulle underlåta att erlägga föreskriven avgift för den värme och det varmvatten föreningen levererar eller för begagnande av den gemensamma tvättstugan, åligger det staden att intill den 1 januari 1979 kostnadsfritt tillhandahålla föreningen rättsligt biträde för avgiftens indrivande. Före sistnämnda tidpunkt skola parterna upptaga förhandlingar angående frågan om ev. förlängning av tiden för stadens nu nämnda skyldighet.

Härjämte förbinder sig staden att, om föreningen så önskar, förskottera det oguldna beloppet. Det åligger härvid föreningen att återgälda beloppet till staden omedelbart, sedan detsamma indrivits. Föreningen är under alla förhållanden skyldig att återbetala förskotterat belopp till staden senast inom aderton månader från den dag staden förskjutit detsamma. Vid beloppets återbetalning är föreningen skyldig att jämväl erlägga 6 % ränta å detsamma.

Därest föreningen skulle underlåta att återbetala belopp, som staden förskotterat i enlighet med vad som sålunda föreskrivits, förfaller samtliga av staden förskotterade avgifter omedelbart till betalning och upphör stadens skyldighet att förskjuta oguldna avgifter intill dess föreningen till fullo gäldat vad staden förskjutit.

Som en förutsättning för stadens skyldighet att förskottera ogul-

[21] Såsom ovan anmärkts känner svensk rätt icke dylika servitut; jfr motsvarande formuleringar i kontraktsformulären för flerfamiljshus i Stockholm.

den avgift gäller, att föreningen skall ha framställt begäran härom hos fastighetsnämnden inom sex månader efter det beloppet förfallit till betalning.

Stadens i detta moment angivna skyldigheter inträder i och med att samtliga i moment 2) härovan angivna servitutsavtal träffats.

4) Till säkerhet för återbetalningen av de belopp, som staden enligt mom. 3) härovan kan komma att förskottera, jämte ränta därå, förbinder sig föreningen att till staden snarast möjligt överlämna *dels* ett av föreningen till innehavaren utfärdat och i tomträtten intecknat skuldebrev å 15.000 kronor *och dels* handling enligt vilken föreningen till staden pantsätter nämnda intecknade skuldebrev till säkerhet för föreningens återbetalningsskyldighet.

— —»

Här följer nu det valda exemplet å motsvarande kontraktsbestämmelser för tomträtt å förmånstagarsidan: *Kräklan 1*

»*Tillägg till tomträttskontrakt.*

I enlighet med bestämmelserna i det provisoriska tilläggsavtal till gällande tomträttskontrakt av den 25 januari 1949, som nämnda dag träffats mellan Göteborgs stads drätselkammare, å andra avdelningen, och tomträttshavaren till tomten nr 1 i 70 kv. Kräklan i stadsdelen Kyrkbyn i Göteborg, träffa härmed Göteborgs stad, genom dess fastighetsnämnd, och tomträttshavaren till ifrågavarande tomt, — — —, här nedan benämnd tomträttshavaren, följande definitiva tilläggsavtal till berörda tomträttskontrakt.

1) I syfte att säkra beståndet av, tillgången till och driften av de gemensamhetsanläggningar (panncentral m.m.), som äro belägna på tomten nr 1 i 75 kvarteret Mitran i stadsdelen Kyrkbyn förbinder sig tomträttshavaren att med innehavaren av tomträtten till ifrågavarande tomt, Föreningen Kyrkbyns Radhus u.p.a., träffa servitutsavtal rörande leverans av värme och varmvatten samt rätt att begagna den gemensamma tvättanläggningen.

Ifrågavarande avtal, vars servitutsbestämmelser skola intecknas, skall avfattas i enlighet med av fastighetsnämnden godkänt formulär eller eljest vara av innehåll, som kan godkännas av nämnden.

2) Ny tomträttshavare svarar för de avgifter till Föreningen Kyrkbyns Radhus u.p.a., som belöpa på tiden före tomträttens övergång till den nye tomträttshavaren, i den mån sådana av-

gifter utestå oguldna, varjämte det åligger den nye tomträttshavaren att å oguldet belopp av dessa avgifter erlägga ränta efter 6 % per år till dess betalning sker.

Det åligger också ny tomträttshavare att godkänna och respektera de bestämmelser som intagits i ovannämnda servitutsavtal mellan Föreningen Kyrkbyns Radhus u.p.a. och tidigare tomträttshavare till tomten nr 1 i 70 kvarteret Kräklan i stadsdelen Kyrkbyn avseende den gemensamma panncentralen m.m. å tomten nr 1 i 75 kvarteret Mitran i stadsdelen Kyrkbyn. Därest den nye tomträttshavaren ej vill godkänna servitutsavtalet skall överlåtelsen av tomträtten till honom vara ogiltig.[22]

— —»

Det i tomträttskontrakten förutsatta »servitutsavtalet» brukar tydligen vara av den utformning, nedan intagna typexempel utvisar:

»Emellan Föreningen Fjällbo Radhus u.p.a. såsom innehavare av tomträtten till tomten nr 6 i 153 kvarteret Kårestadån i stadsdelen Utby i Göteborg, här nedan benämnd den *förmånsgivande tomträtten,* och i bilagda förteckning (*Bil. A.*) angivna personer såsom innehavare av i förteckningen angivna tomträtter, vilka tomträtter här nedan benämnts de *förmånsberättigade tomträtterna,* träffas härmed följande

Servitutsavtal.

1) Envar innehavare av de förmånsberättigade tomträtterna äger rätt att för uppvärmning av å respektive tomt nu och framdeles befintliga bostadsbyggnader samt desammas förseende med varmvatten begagna den värmecentral och varmvattenanläggning med värme- och varmvattenpannor och därtill hörande ledningar, pumpar och andra anordningar jämte bränsleutrymmen, som nu eller framdeles finnas inrättade å den förmånsgivande tomträtten för ovannämnda byggnaders gemensamma bruk, ävensom att ha härför erforderliga ledningar framdragna till dessa anläggningar.

2) Innehavaren av den förmånsgivande tomträtten

a) åligger att anskaffa för panncentralen nödvändigt bränsle och övrig materiel;

b) åligger att leverera värme och varmvatten till samtliga förmånsberättigade tomträtter i den omfattning, som enligt särskild överenskommelse med dem anses erforderligt;

[22] Här bör upplysas att fråga torde vara om tomträttskontrakt, varå före 1/1 1954 gällande lag är tillämplig; se övergångsbestämmelserna till tomträttslagen.

c) åligger att rengöra, underhålla samt vid behov förnya panncentralen med tillbehör, kulvertledningar inberäknade;

d) får icke utan medgivande av de förmånsberättigade tomträtterna utriva, om-, till- eller nybygga anläggningen eller nyttja densamma för annat ändamål;

e) får icke utan medgivande av de förmånsberättigade tomträtterna vidtaga sådana åtgärder med panncentralen, att denna för längre eller kortare tid icke är i funktionsdugligt skick;

f) får icke avstänga någon förmånsberättigad tomträtt från värme eller varmvatten;

g) skall låta av de förmånsberättigade tomträtterna utsedda personer få tillträde till panncentralen med tillhörande anläggningar för ombesörjande, om så erfordras, av anläggningens drift, rengöring och underhåll samt förseende med bränsle ävensom för tillsyn, skötsel, om-, till- eller nybyggnad;

h) skall låta tillträdesberättigad för driften använda det bränsle som finnes i bränsleutrymme å tomten, oberoende av vem som anskaffat eller betalat detsamma.

3) Såvitt ej överenskommelse träffats om gemensamt underhåll åligger det envar innehavare av de förmånsberättigade tomträtterna — som icke å sin tomt utan medgivande av samtliga tomträtts- och inteckningshavare äger inreda självständig anläggning för centralvärme och centralvarmvatten — att ständigt hålla de å dessa tomter befintliga ledningarna till den gemensamma värme- och varmvattenanläggningen å den förmånsgivande tomträtten i sådant skick, att driften icke försvåras, äventyras eller fördyras. Innehavaren av sistnämnda tomträtt skall äga rätt att bereda sig tillträde till de förmånsberättigade tomträtterna för att utöva tillsyn, underhåll och reparation av å resp. tomter befintliga ledningar, därest nu föreskriven underhållsskyldighet åsidosättes.

Innehavaren av den förmånsberättigade tomträtten äger icke utan samtycke av den förmånsgivande tomträttens innehavare öka vare sig antalet avtappningsställen för varmvatten eller den befintliga radiatorytan.

4) Envar innehavare av de förmånsberättigade tomträtterna äger rätt att för tomträtternas värme- och varmvattenförsörjning från anläggningen å den förmånsgivande tomträtten nyttja å övriga tomter befintliga delar av det gemensamma ledningssystemet m.m. i den mån så erfordras, ävensom rätt att bereda sig tillträde till övriga tomträtter för utförande av erforderliga underhålls- och reparationsarbeten.

5) Envar innehavare av de förmånsberättigade tomträtterna äger rätt att begagna å den förmånsgivande tomträtten för tomt-

rätternas gemensamma bruk och nyttjande anordnad tvättanläggning med maskiner och tillbehör.

6) Innehavaren av den förmånsgivande tomträtten åligger att ständigt underhålla den för tomträtternas gemensamma bruk avsedda tvättanläggningen vid äventyr att innehavarna av de förmånsberättigade tomträtterna, vilka äro berättigade att för tillsyn bereda sig tillträde till anläggningen, eljest äga verkställa erforderliga underhållsarbeten.

7) Innehavaren av den förmånsgivande tomträtten medgiver härmed att härovan under punkterna 1, 2d, 2e, 2f, 2g, 5 och 6 upptagna servitutsbestämmelser, sistnämnda punkt i vad avses rätt till tillträde till anläggningen, med förmånsrätt före penninginteckningar intecknas i tomträtten till förmån för de förmånsberättigade tomträtterna.

8) Envar innehavare av de förmånsberättigade tomträtterna medgiver härmed, att det härovan under punkt 3) angivna förbudet mot anordnande av självständig värmeanläggning må såsom servitut intecknas i resp. tomträtt till förmån för den förmånsgivande tomträtten.

9) Härovan under punkt 4) upptagna ömsesidiga servitutsbestämmelser må intecknas i de förmånsberättigade tomträtterna.

10) Kostnaderna för värme- och varmvattenförsörjningen samt för tvättanläggningen, vilka skola omfatta löpande driftskostnader efter självkostnadspris och, i förekommande fall, normala avskrivningar och räntor å berörda anläggningar, skola bestridas av de skilda tomträtternas innehavare efter grunder, varom särskild överenskommelse träffas mellan berörda parter.

Uppkommer i samband med nämnda grunders fastställande eller tillämpning tvist, skall denna hänskjutas till skiljedom enligt lagen om skiljemän.

— —»

Kontraktsformulär

Stadsförbundets normalkontrakt är utgångspunkten också för det av *Malmö stad* använda kontraktsformuläret för »en- eller tvåfamiljshus».[23] Det visar sig emellertid, att normalkontraktets lydelse underkastats en metodisk överarbetning, innan den tagits i begagnande uti stadens formulär. Vad beträffar de för förevarande undersökning närmast relevanta punkterna i normalkontraktet, alltså 3, 5, 7 och 8,

[23] I en anslutande promemoria, upprättad 12/12 1953 inom stadens fastighetskontor, möter termen egnahem.

har omarbetningen resulterat i följande avvikelser från förlagans text.

Punkt 3 första stycket upptager i själva den tryckta formulärtexten allenast denna sats: »Upplåtelsens ändamål är bostadsbebyggelse.» I en av stadens fastighetskontor upprättad kommentar till omarbetningen[24] motiveras formuleringen med att »ändamålet bör uttryckligen angivas»; uti sammanhanget hänvisas till regeln därom i 4 § tomträttslagen. Ett studium av tillgängliga formulär visar, att den tryckta texten i detta första stycke regelmässigt utbygges med maskinskriven text, som lyder: »Fastigheten äger tomträttshavaren endast bebygga med hus i en vånings höjd (förutom källare), upptagande högst — — —m² av fastighetens areal och inrymmande en bostadslägenhet för en familj, iföljd varav endast ett kök får inredas. Vind får icke inredas.» Avvikande från normalkontraktet är även innehållet i andra stycket i samma punkt. Stycket har i malmöformuläret denna utformning: »Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje nybyggnad eller annan byggnadsåtgärd, för vars utförande byggnadslov erfordras, skola underställas staden och vara av denna godkända, innan byggnadslov sökes.» Uti tredje stycket talas ej om »annat hinder» utan om »annat liknande hinder», vilken jämkning kommentaren motiverar med att därigenom utmärkes att fråga skall vara om force majeure. Fjärde stycket slutligen har kompletterats på så sätt, att formulärtexten uttryckligen angiver att det är »av tomträttshavaren» den obebyggda marken skall iordningställas.

I punkt 5 första stycket ha de inledande två meningarna fått utgå. Kommentaren hänvisar härvidlag till tomträttslagens egna stadganden i 12 och 21 §§; det göres gällande, att dessa äro till fyllest för regleringen av de med de utmönstrade meningarna avsedda förhållandena. Tredje stycket upptager ej det i normalkontraktet förekommande stadgandet, att »växande träd ej må utan stadens medgivande borttagas».

[24] Den i nästföregående not omförmälda handlingen.

Någon motsvarighet till normalkontraktets punkt 8 (ang. nyttjande av obebyggd mindre del av fastigheten för gatuändamål) har över huvud icke medtagits i malmöformuläret. De i hithörande bestämmelse av normalkontraktet avsedda förhållandena böra ordnas enligt 21 § tomträttslagen, förklaras det i kommentaren till formuläret.

Ytterligare bör angående ifrågavarande kontraktsformulär noteras att det under den avslutande rubriken »Särskilda bestämmelser» (p. 12) ofta synes upptaga bl.a. följande i maskinskrift tillfogade föreskrift:

»För det riktiga fullgörandet av den i moment 3 stycke 4 angivna skyldigheten är tomträttshavaren, om staden så påfordrar, pliktig att till staden överlämna av staden godtagbar säkerhet. Tomträttshavaren äger, sedan han i vederbörlig tid bebyggt tomträtten, återbekomma den sålunda ställda säkerheten, därest icke före nämnda tidpunkt staden efter framställning från tomträttshavaren finner sig kunna återlämna säkerheten.»

Klausulen har i sak väsentligen samma innebörd som det stadgande om depositionsförpliktelse, vilket återfinnes i punkt 3 fjärde stycket andra meningen av Stadsförbundets normalkontrakt för flerfamiljshus.

Ett urval faktiska tomträttsavtal från Malmö, vilka upprättats å det beskrivna kontraktsformuläret eller i allt fall utformats med begagnande av formulärets grundtext, ha varit tillgängliga för granskning. Det må nämnas, att samtliga dessa avtal avse mark, varå byggnader redan funnits uppförda vid tiden för tomträttsupplåtelsen, något som naturligtvis präglat åtminstone bestämmelserna om genomförandet av byggnadsskyldighet och om åtgärder i fråga om tomtplatsens ordnande i övrigt. Vissa klausuler ur dessa kontrakt skola återgivas. Först intagas här föreskrifter motsvarande vad som i Stadsförbundets normalkontrakt och Malmö stads eget kontraktsformulär stadgas i punkt 3 tredje och fjärde styckena, d.v.s. just angående nyssberörda effektuerande av bebyggelse och övriga arrangemang å fastighe-

ten. I ett av kontrakten (rörande tomten nr 1 i kv. nr 375 Åkerbäret) äro dessa föreskrifter av följande lydelse: *Åkerbäret 1*

»3.

— —

Tomträttshavaren åligger i förhållande till staden att helt på sin bekostnad såväl hålla tomten försedd med stängsel av den beskaffenhet gällande bestämmelser föreskriva samt underhålla detsamma.

Den obebyggda delen av fastigheten skall av tomträttshavaren senast tolv månader efter det byggnadsnämnden verkställt slutbesiktning av å fastigheten uppförda byggnader vara iordningställd med iakttagande av gällande bestämmelser om fastighetens inhägnande samt i enlighet med av staden godkänd plan och de närmare föreskrifter, staden kan hava lämnat.»

Det senare stycket är som synes likalydande med punkt 3 fjärde stycket uti Stadsförbundets normalkontrakt; helt samordnat med innehållet i det förra stycket förefaller det ej vara.

Ett annat kontrakt (tomt inom kv. nr 362 Röksvampen) har i hithörande hänseenden helt frigjorts från förebilderna i sagda normalkontrakt och i stadens eget kontraktsformulär. De ifrågavarande föreskrifterna i detta andra kontrakt lyda: *Röksvampen*

»3.

— —

Tomträttshavaren åligger i förhållande till staden att helt på sin bekostnad såväl hålla tomten försedd med stängsel av den beskaffenhet gällande bestämmelser föreskriva samt underhålla detsamma. Utöver det stängsel som enligt det uti moment 1 omförmälda entreprenadavtalet[25] skall finnas å tomten, är tomträttshavaren skyldig på egen bekostnad anordna det stängsel, som staden eller annan vederbörlig myndighet påfordrar, samt underhålla sådant stängsel.

Tomträttshavaren är vidare skyldig att ställa sig till efterrättelse vad länsbostadsnämnden i Malmöhus län bestämmer i fråga om stomvegetation.»

[25] I angivet sammanhang åberopas det entreprenadavtal mellan Malmö stad och viss byggnadsfirma, enligt vilket de å tomten vid upplåtelsetillfället existerande byggnaderna uppförts.

De nyss återgivna klausulerna beträffande tomten inom kvarteret Röksvampen kompletteras av en under kontraktets rubrik »Särskilda bestämmelser» införd föreskrift av detta innehåll:

»12. Särskilda bestämmelser.

— —

G. Å fastigheten skall tomträttshavaren snarast helt på sin bekostnad dels utföra stomvegetation i enlighet med vad i mom. 3 sista stycket sägs samt övrig trädgårdsanläggning enligt av staden godkänd ritning med tillhörande beskrivning dels ock underhålla desamma.

— —»

Av intresse i de faktiska tomträttsavtal, som stått till förfogande, äro icke minst vissa klausuler angående gemensamhetsanordningar. Till en början skall ur ett av kontrak-
Åkerbäret 1 ten (tomten nr 1 i kv. nr 375 Åkerbäret) återgivas en föreskrift om gemensam brandmur. Föreskriften, som i något varierande former synes vara vanligt förekommande i de nu ifrågavarande malmökontrakten, utsäger i detta speciella fall följande:

»12. Särskilda bestämmelser.

— —

B. Gemensam brandmur är anordnad för tomterna nr 1 och nr 8 i kvarteret å tomten nr 8. Tomträttshavaren är pliktig att hava sin del av sådan mur å tomten nr 8. Staden bestämmer fördelandet av kostnaderna mellan tomträttshavaren och granne för murens underhåll samt tiden för betalandet av dessa kostnader ävensom sättet och kostnaderna för murgemenskapens upphävande samt tiden för betalandet av kostnaderna härför. Därest byggnad helt eller delvis nedbrinner eller annorledes förstöres, bestämmer staden tiden och sättet för uppförandet av gemensam brandmur och fördelandet av kostnaderna mellan tomträttshavaren och granne för murens uppförande och underhåll samt tiden för betalandet av dessa kostnader. Staden fritager sig från allt ansvar för varje skada, intrång eller men, som kan uppkomma genom murens uppförande, underhåll samt felaktiga placering, ävensom för övriga skador, intrång eller men, som hava sin orsak i murgemenskapen.

— —»

Den gemenskapsreglering, som förestående klausul om »murgemenskap» utgör, är som synes av tämligen outvecklad beskaffenhet. Korresponderande med denna klausul är en motsvarande i punkt 12 b av tomträttskontraktet rörande tomten nr 8 i samma kvarter, varigenom innehavaren av tomträtten till den tomten »är pliktig tåla» att grannen har sin del av muren å tomten. I det hänseendet innefattar således den korresponderande klausulen en koncession av klart servitutsliknande beskaffenhet (pati-innebörd); till sin återstod är den korresponderande klausulen helt överensstämmande med den nyss återgivna. Bakgrunden är härutöver — något som framgår av klausultexten — att muren fanns uppförd redan vid tiden för respektive tomträtters tillkomst. Granskar man vad klausulerna egentligen avhandla, visar det sig ju, att dessa icke ha till syfte att grunda förpliktelserna till murens underhållande eller återuppbyggande (när så kräves; se tredje meningen). Ifrågavarande förpliktelser vila till följd av sakens natur på respektive tomträttshavare, eftersom brandmuren uppenbarligen är en integrerande del av de å tomterna uppförda bostadshusen. Klausulernas ändamål är enbart att reglera de inbördes relationer mellan de båda tomträttshavarna, vilka redan den faktiska sammankopplingen skapat; främst rör det sig förklarligt nog om fördelningen av de kostnader, som kunna uppkomma. Det hade väl legat nära till hands, att denna reglering åvägabragts genom att tomträttskontraktet uppfordrat parterna till att träffa en direktöverenskommelse med varandra; supplerande kunde sedan ha stipulerats att staden hade att utfärda de erforderliga reglerna, därest direktöverenskommelse icke slutits. Nu har i stället den senare ordningen föreskrivits såsom den exklusivt gällande.

Åkerbäret 8

Någon uppfordran till direktavtal mellan de samverkande tomträttshavarna innehåller ej heller den klausul om gemensamma vatten- och avloppsledningar, vilken är hämtad från ett annat kontrakt (tomten i kv. nr 362 Röksvampen) och härnäst skall presenteras. Klausulen lyder:

Röksvampen

»12. Särskilda bestämmelser.

— —

C. Till gemensamt stadigvarande bruk för de byggnader, som äro uppförda på tomterna nr — — — i kv. nr 362 Röksvampen, har anlagts för tillhandahållande av vatten uti samtliga dessa byggnader de anordningar, som äro erforderliga härför, samt ombesörja tomträttshavarna gemensamt tillsynen och underhållet därav. Tomträttshavarna bestrida gemensamt samtliga självkostnader för tillsyn och underhåll av ovan angivna anordningar och ansvara gemensamt för erläggandet av avgifter för vatten. Tomträttshavare får icke utträda ur gemenskapen.

Till gemensamt stadigvarande bruk för de byggnader, som äro uppförda på tomterna nr 1 t.o.m. nr 12 i kvarteret nr 362 Röksvampen, har anlagts för avledande av avlopp från samtliga dessa byggnader de anordningar, som äro erforderliga härför, samt ombesörja tomträttshavarna gemensamt tillsynen och underhållet därav. Tomträttshavarna bestrida gemensamt samtliga självkostnader för tillsyn och underhåll av ovan angivna anordningar och ansvara gemensamt för erläggandet av avgifter för avlopp. Tomträttshavare får icke utträda ur gemenskapen.

Staden fritager sig från allt ansvar för varje skada, intrång eller men, som kan uppkomma genom samtliga förenämnda anordningar och deras användning. Staden svarar icke i något avseende för tillsynen och underhållet samt ej heller för underhållskostnaderna. Staden är emellertid berättigad att mot tomträttshavaren göra gällande de påföljder, som härefter angivas.

Åtagandena förpliktar sig tomträttshavaren att fullgöra vid vite av femtusen (5.000) kronor. Vitet är vid överträdelse omedelbart förfallet till betalning.

Fortsättes överträdelse av åtagande, ehuru staden uppmanat tomträttshavaren att fullgöra åtagandet, eller förnyar tomträttshavaren överträdelse, är han skyldig att för varje gång, då staden utan resultat uppmanat honom att fullgöra åtagandet eller han förnyat överträdelsen, omedelbart erlägga viten med samma belopp som i fjärde stycket angivits.

— —»

Också vad gäller de sålunda reglerade gemenskaperna för vattenförsörjning respektive avlopp är situationen den, att de erforderliga anläggningarna funnos färdigställda redan vid tiden för tomträtternas tillkomst. Men eljest föreligger en klar olikhet vid jämförelse med »murgemenskapen». I fö-

revarande fall är det verkligen kontraktsföreskrifterna som etablera de reciproka skyldigheter till positiva prestationer varom fråga är. Dessa skyldigheter bestå närmare bestämt i tillsyn och underhåll av de gemensamma anläggningarna. När prestationsskyldigheterna hållas inom en så snäv ram, äro dylika koncessioner acceptabla såsom servitut. Med hänsyn härtill må — utan att den i ett senare avsnitt av framställningen upptagna prövningen av tomträttsklausulers legalitet föregripes — förutsättas att invändning icke kan resas mot den sakrättsliga giltigheten hos förevarande kontraktsåtaganden. Ej heller vad rör förpliktelsen att gemensamt svara för de till staden utgående vattenavgifterna torde anmäla sig någon erinran mot ämnets reglerande i tomträttskontraktet. Skulle sålunda vara sörjt för att åtagandena binda även framtida tomträttshavare, kan väl tillika sägas att betingelserna för deras uppfyllande uti varje aktuellt läge äro i och för sig nöjaktiga; såsom påtryckningsmedel fungerar en vitessanktion, och kontraktet berättigar staden att själv utlösa denna. Att gemenskapsregleringen synes motsvara rimliga anspråk ur nu angivna synvinklar utesluter emellertid icke, att den kan vara otillfredsställande ur andra. Tydligt är nämligen att man måste hålla isär spörsmålet om en gemenskapsreglerings sakrättsliga hållbarhet (inklusive det nyss berörda spörsmålet om möjligheten i och för sig att av den rättsligen bundne framtvinga resp. åtagandes uppfyllande) från frågan, huruvida regleringen tillhandahåller förutsättningarna för en smidig samverkan mellan dem som tillhöra gemenskapen. Prövar man förevarande gemenskapsreglering mot den senare bakgrunden, tycker man nog att här skulle ha förelegat ett behov av att klarlägga varje delägares särskilda roll i den gemensamma verksamheten. Vad man skulle ha väntat sig vore följaktligen en i tomträttsavtalet inskriven förpliktelse för tomträttshavaren att träffa eller ansluta sig till en direktöverenskommelse delägarna emellan i sådant syfte. Eftersom själva tomträttskontraktet torde garantera gemensamhetsanordningarnas sakrättsliga tryggande, skulle direkt-

överenskommelsen ha behövt behandla enbart omförmälda interna fördelning och organisation.

Röksvampen

Mera fullgångna gemensamhetsanordningar representera följande kontraktsbestämmelser om centralvärme, centralvarmvatten och centralantenn, hämtade från samma tomträttsavtal som den närmast föregående klausulen om kallvatten- och avloppsledningar (tomt i kv. Röksvampen):

»12. Särskilda bestämmelser.

— —

D. I byggnad å tomten får icke finnas självständig anläggning för centralvärme och centralvarmvatten eller självständig anläggning för centralantenn.

E. a. Tomträttshavaren är skyldig att, så fort möjlighet finnes, såsom medlem ingå i ekonomisk förening, vars stadgar godkänts av länsbostadsnämnden, med uppgift att förvalta anläggning för centraluppvärmning och varmvatten samt centralantennanläggning och tillhandahålla värme och varmvatten samt centralantenn.

b. Tomträttshavaren är vidare skyldig, så fort möjlighet finnes, dels med ägare av tomten nr 4 i kv. nr 361 Flugsvampen inom stadsdelen Limhamn och dels med ägare till fastigheter och tomträttshavare av tomträtter, vilka äro anslutna till anläggningen för centraluppvärmning och varmvatten samt centralantennanläggningen, träffa avtal rörande bl.a. leverans av värme och varmvatten samt anslutning till centralantennanläggningen.

c. I stycke b angivna avtal, vars servitutsbestämmelser skola intecknas med bästa förmånsrätt i tomträtten, skola avfattas enligt lydelse, som godtages av länsbostadsnämnden.

d. Överlåtes tomträtten, är tomträttshavaren skyldig att tillförbinda blivande förvärvare att såväl ingå såsom medlem uti i stycke a angiven ekonomisk förening som träffa uti stycke b omförmälda avtal.

— —»

Liksom beträffande göteborgsmaterialet i ämnet förefinnes även beträffande förevarande malmöarrangemang för gemensamhetsanläggningar skäl till jämförelse med den av Stadsförbundets tomträttskommitté förordade, tidigare redovisade tekniken. Också i Malmö har man i så måtto följt Stadsförbundets rekommendationer att tomträttskontrak-

ten uppfordra tomträttshavaren att sluta direkta avtal med övriga uti gemensamhetsanordningarna inbegripna parter (se under E b i förestående kontraktsbestämmelser); i direktavtalen betingade servitutsförmåner skola enligt vad tomträttskontrakten anbefalla intecknas med prioritet framför fordringsinteckningar (se under E c i kontraktsbestämmelserna).[26] Om göteborgsarrangemangens avvikelse från Stadsförbundets mönster har ju i det föregående sagts att tomträttskontrakten icke i den omfattning, Stadsförbundet avsett, utfästa stadens ingripande, därest direktavtal ej slutes eller därest det åsidosättes. Såvitt angår malmöarrangemangen må nu konstateras att de ej i någon som helst utsträckning föranleda stadens ingripande i antydda situationer. Å andra sidan nöja de sig icke med förpliktelsen för tomträttshavaren att träffa omförmälda avtal utan uppställa därutöver en skyldighet för honom att vara medlem i ekonomisk förening, som bildats just för att administrera gemensamhetsanläggningarna (se under E a i kontraktsbestämmelserna). Såsom framgått av redogörelsen för uttalandena av Stadsförbundets tomträttskommitté ställde sig denna icke avvisande till föreningsformen när det gällde gemensamhetsanordningar tomträttshavare emellan. Men utvägen att medelst en dylik personell sammanslutning av tomträttshavarna säkra samverkanssyftet förordades enbart för ett mera speciellt sammanhang (för iordningställande av gårdsutrymmen; jfr de föreningssamfälligheter som Stockholms stad i vissa fall använder sig av och som komma att beröras i samband med stadens tomträttsupplåtelser för uppförande av flerfamiljshus).[27] Vad beträffar tomträttssamverkan för värme- och varmvattenförsörjningen lämnade tomträttskommittén ingen anvisning på föreningsformen. — Förutom de behandlade förpliktelserna att träffa direktöverenskommelse med övriga delägare i anläggningarna och att ingå såsom medlem i förening för anläggningarnas för-

[26] Tomträttskontraktets formulering visar, som framgått, att direktavtalen förutsättas kunna innefatta jämväl element, som icke anses ha den acceptabla servitutskaraktären.

[27] Stadsförbundets tomträttskommittés bet. s. 88 f.

valtande stipulera de återgivna kontraktsbestämmelserna ett förbud mot att å tomten finnas egna anläggningar för centralvärme, centralvarmvatten eller centralantenn (se under D i kontraktsbestämmelserna). Här möter alltså i själva tomträttskontraktet en föreskrift av servitutsliknande natur (närmare bestämt med non-facere-innebörd).

I fråga om respektive kontraktsklausulers legalitet skall här icke göras något uttalande. Ehuru sagda spörsmål tills vidare lämnas därhän, torde dock ett omdöme kunna fällas angående själva den tekniska uppbyggnaden av malmöarrangemangen. Det förefaller som om denna icke ger fullt ut samma effekt som den av Stadsförbundet rekommenderade tekniken. Har tomträttshavaren väl inträtt i föreningen, kan nog sägas att konsekvenserna av försummelse från hans sida bli tillräckligt parerade även utan stadens mellankomst. Däremot skulle stadens ingripande givetvis ha haft en reell funktion att fylla till tomträttshavarens säkerställande, för den händelse föreningen skulle svika sin prestationsskyldighet.

Kontraktsformulär

Rullen 1
Vaggan 2

Kontraktsformuläret för *Norrköping* kopierar troget Stadsförbundets normalformuleringar. Ett par av de granskade faktiska avtalen — avseende tomten nr 1 i kvarteret Rullen och tomten nr 2 i kvarteret Vaggan — upptaga under kontraktsformulärets rubrik »Särskilda bestämmelser» (p. 16) en tillskriven klausul, enligt vilken det åligger tomträttshavaren att till gatunämnden erlägga anslutningsavgift för vatten- och avloppsledningar enligt gällande taxa.[28] Huruvida det utöver vad nu anmärkts förekommer

[28] I detta sammanhang må framhållas att det av Stadsförbundets tomträttskommitté på sin tid lanserade normalkontraktet för egnahemsupplåtelser under punkt 5, som motsvarar punkt 4 i Stadsförbundets nuvarande normalkontrakt, meddelade föreskriften, att staden skulle »utan uttagande av några anslutningsavgifter framdraga erforderliga ledningar för avlopp, vatten och energi till tomtgränsen» (tomträttskommitténs bet. s. 63; se även s. 70). Uti kommentaren till sina nuvarande normalkontrakt förklarar Stadsförbundet, att orsaken till den citerade föreskriftens utelämnande är »hänsyn till tomträttsavtalens nya karaktär av upplåtelser på obestämd tid» (kommentaren s. 2). Man menar uppenbarligen, att det under sådana förhållanden kan vara mera praktiskt att låta överenskommelsen i dessa frågor, icke

individuella komplementföreskrifter i norrköpingskontrakten — till tryggande av gemensamhetsanordningar eller för andra syften — är icke känt.

Kontraktsformulär

Också de av *Västerås stad* använda egnahemsformulären äga ett med Stadsförbundets normalkontrakt exakt överensstämmande innehåll. De faktiska avtal, som ställts till förfogande för undersökningen, innehålla intressanta tilläggsföreskrifter. Dessa röra i främsta rummet kallvatten-, värme- och varmvattenförsörjningen samt avloppsarrangemangen. I ett par av de granskade fallen ha tomträttsmarkens behov härvidlag tillgodosetts genom förmedling av vissa gemensamhetsanordningar (tomten nr 1 i kv. Skogsgläntan och tomten nr 3 i kv. Brunnby); i ett annat är fråga om leverans av värme och varmvatten direkt från staden-markupplåtarens eget värmeverk (tomten nr 1 i kv. Jaktslottet). Tilläggsföreskrifterna återgivas här nedan, varvid början sker med dem, som representera den förstnämnda typen (först föreskrifterna i kontraktet rörande tomten nr 1 i kv. Skogsgläntan).

Skogsgläntan 1

»*16. Särskilda bestämmelser.*

Mom. 1. Tomträttshavaren är skyldig att vara medlem i Ekonomiska föreningen Sparstugan under bildande, vilken förening det åvilar *dels* att förvärva tomträtten till stadsägan nr 3655, *dels* att anskaffa, äga och underhålla för föreningens medlemmar erforderliga gemensamhetsanordningar för avlopp och för distribution av vatten, värme och varmvatten, *dels* att träffa avtal med styrelsen för Västerås stads tekniska verk om erforderlig leverans av värme, varmvatten och vatten från verkets värmeverk och vattenverk till föreningens undercentral och vattenintag samt tillhandahålla dessa förnödenheter till medlemmarna till av tekniska verken godkända priser, *dels ock* att å ovan nämnd stadsäga uppföra och förvalta byggnad med undercentral för fjärrvärmeanläggning. Tomträttshavaren skall med nämnda förening träffa erforderliga avtal i enlighet med föreningens av staden godkända stadgar.

Mom. 2. På tomten må icke finnas pannanläggning eller annan

minst just frågan om avstående från anslutningsavgiften, iklädas former, vilka tillåta att överenskommelsen lättare kan jämkas än vad fallet är om den ingår såsom ett moment i själva tomträttskontraktet.

uppvärmningsanordning för tillgodoseende av byggnads eller annans behov av värme och varmvatten än sådan, som enligt ovan angivna avtal anordnas efter överenskommelse med i mom. 1 härovan angiven förening.

Tomträttshavaren är skyldig att utan ersättning lämna plats för och tåla att för värmeverkets, undercentralens och andra tomträtters behov erforderliga hetvatten-, vatten- och avloppsledningar ävensom ledningar för mätning framdrages samt att övriga mätningsanordningar inrättas inom tomten. Ledningar och mätningsanordningar få även indragas, anordnas och bibehållas inom varje på tomten befintlig byggnad.

Uppkommer till följd av ledningsarbeten eller vid reparation av ledningar med därtill hörande anordningar skada å tomträttshavaren tillhörig byggnad eller annan anläggning skall sådan skada ersättas av i mom. 1 härovan nämnd förening.

Till säkerhet för beståndet av i första och andra stycket i mom. 2 härovan intagna bestämmelser berättigas staden att på tomträttshavarens bekostnad och med bästa rätt erhålla inteckning för servitut i tomträtten till förmån för stadens tomt nr 1 i kvarteret Apteraren i vad gäller anordningar för värme och varmvatten och ledningar härför. Det åligger tomträttshavaren att i samband med inskrivningen av tomträtten vidtaga erforderliga åtgärder för inteckningens erhållande.[29]

Mom. 3. Tomträttshavaren äger rätt att utan erläggande av anslutningsavgifter erhålla anslutning till ledningar för vatten och avlopp för den bebyggelse som omnämnes under punkt 3 i kontraktet.[30]

Mom. 4. Tomträttshavaren äger ej rätt, utan drätselkammarens särskilda medgivande, att uppsätta stängsel eller dylikt i tomtgränser mot gata.

Mom. 5. Tomträttshavaren medgiver innehavarna av tomträtterna till tomterna — — — och till stadsägan nr 3655 rätt att i tomten och därå uppförd byggnad anlägga och nyttja värme-, varmvatten-, vatten- och avloppsledningar samt rätt till fritt och obehindrat tillträde till ledningarna för tillsyn och reparation.

[29] Ifrågavarande konstruktion med »servitutsinteckning» till tryggandet av bestämmelser i själva tomträttsavtalet är naturligtvis en anomali; bestämmelserna äro ju ett integrerande moment i tomträtten samt stå och falla med denna (det självklara i ett dylikt förhållande underströks för övrigt av Stadsförbundets tomträttskommitté i dess bet., s. 27; uttalandet är återgivet i det föregående). Märkligt nog visar det sig, att inskrivningsdomaren på ansökan av staden beviljade »servitutsinteckningen».

[30] Se vad som i not anmärkts vid kommenterandet av materialet från Norrköping.

Till säkerhet för detta medgivande skall tomträttshavaren upprätta särskild servitutsupplåtelse som på tomträttshavarens bekostnad skall intecknas för servitut i tomträtten till tomten nr 1 i kvarteret Skogsgläntan med förmånsläge framför penninginteckningar. Det åligger tomträttshavaren att i samband med inskrivningen av tomträtten vidtaga erforderliga åtgärder för inteckningens erhållande.»[31]

Nästa exempel på tilläggsföreskrifter (avseende tomten nr 3 i kv. Brunnby) är i stor utsträckning ganska likartat det nyss avtryckta; föreskrifterna i fråga ha följande lydelse: *Brunnby 3*

»*16. Särskilda bestämmelser.*

Mom. 1. Tomträttshavaren är skyldig att vara medlem i Ekonomiska föreningen Brunnby under bildande, vilken förening det åvilar *dels* att förvärva tomträtten till tomten nr 1 i kvarteret Brunnby, *dels* att anskaffa, äga och underhålla för föreningens medlemmar erforderliga gemensamhetsanordningar för avlopp och för distribution av vatten, värme och varmvatten ävensom källartrappor till å kvarteret Brunnby befintliga bostadshus och i byggnad å tomten nr 21 i kvarteret Brunnby belägen tvättstuga och mangelrum, *dels* att träffa avtal med styrelsen för Västerås stads tekniska verk om erforderlig leverans av värme, varmvatten och vatten till tomträttshavarnas undercentral och vatteninntag samt hålla dessa förnödenheter till ovannämnda tomträttshavare till av tekniska verken godkända priser, *dels ock* att tillhandahålla, upplåta och underhålla mark för in- och utfarter, för garagebyggnader, för parkeringsplatser och för annat trafikändamål.

Tomträttshavaren skall med föreningen träffa erforderliga avtal om ovannämnda åvilanden i enlighet med föreningens av staden godkända stadgar.

Mom. 2. På tomten må icke finnas pannanläggning eller annan uppvärmningsanordning för tillgodoseende av byggnads eller annans behov av värme och varmvatten än sådan, som enligt ovan angivna avtal anordnas efter överenskommelse med i mom. 1 härovan angiven förening.

Tomträttshavaren är skyldig att utan ersättning lämna plats för och tåla att för värmeverkets, undercentralens och andra tomträtters behov erforderliga hetvatten-, vatten- och avloppsledningar ävensom ledningar för mätning framdrages samt att övriga

[31] Se vad som anmärkts i noten i anslutning till mom. 2 fjärde st.

mätningsanordningar inrättas inom tomten. Ledningar och mätningsanordningar få även indragas, anordnas och bibehållas inom varje på tomten befintlig byggnad.

Uppkommer till följd av ledningsarbeten eller vid reparation av ledningar med därtill hörande anordningar skada å tomträttshavaren tillhörig byggnad eller annan anläggning skall sådan skada ersättas av i mom. 1 härovan nämnd förening.

Till säkerhet för beståndet av i första och andra stycket i mom. 2 härovan intagna bestämmelser berättigas staden att på tomträttshavarens bekostnad och med bästa rätt erhålla inteckning för servitut i tomträtten till förmån för stadens tomt nr 2 i kvarteret Apteraren i vad gäller anordningar för värme och varmvatten och ledningar härför. Det åligger tomträttshavaren att i samband med inskrivningen av tomträtten vidtaga erforderliga åtgärder för inteckningens erhållande.[32]

Mom. 3. Tomträttshavaren äger rätt att utan erläggande av anslutningsavgifter erhålla anslutning till stadens ledningar för vatten och avlopp för den bebyggelse, som medgives på tomten.[33]

Mom. 4. Tomträttshavaren skall med innehavaren av tomträtten till tomten nr 10 i kvarteret Brunnby träffa servitutsavtal om rätt för honom och framtida tomträttshavare att få använda och nyttja i sistnämnda fastighet belägen sydlig hälft av källarutrymmen såsom förrådsrum. Det åvilar tomträttshavaren att svara för underhållet av detta utrymme. Servitutet skall intecknas i tomträtten till tomten nr 10 med förmånsrätt före penninginteckningar på tomträttshavarens bekostnad.

Mom. 5. Tomträttshavaren skall med innehavaren till tomten nr 6 i kvarteret Brunnby träffa servitutsavtal om rätt för honom och framtida tomträttshavare att få använda och nyttja i sistnämnda fastighet belägen elcentral. Servitutet skall intecknas i tomträtten till tomten nr 6 med förmånsrätt före penninginteckningar på föreningens bekostnad.

Mom. 6. Tomträttshavaren skall med innehavaren till tomten nr 21 i kvarteret Brunnby träffa servitutsavtal om rätt för honom och framtida tomträttshavare att få använda och nyttja i sistnämnda fastighet belägen tvättstuga och mangelrum. Detta servitut skall intecknas i tomträtten till tomten nr 21 med förmånsrätt före penninginteckningar på föreningens bekostnad.

Mom. 7. Tomträttshavaren medgiver innehavarna av tomträtterna till tomterna nr 2, 4—41 i kvarteret Brunnby att i tomten

[32] Se noten vid motsvarande klausul i tilläggsföreskrifterna beträffande tomten nr 1 i kv. Skogsgläntan; också i förevarande fall beviljade inskrivningsdomaren inteckning.

[33] Se vad som i not anmärkts vid kommenterandet av materialet från Norrköping.

och däri uppförd byggnad anlägga och nyttja värme-, varmvatten-, vatten- och avloppsledningar samt rätt till fritt och obehindrat tillträde till ledningarna för tillsyn och skötsel.

Till säkerhet för detta medgivande skall tomträttshavaren upprätta särskilt servitutsavtal, som skall på tomträttshavarens bekostnad intecknas som servitut i tomträtten till tomten nr 3 i kvarteret Brunnby med förmånsrätt före penninginteckningar.[34]

Mom. 8. Tomträttshavaren äger rätt till fri och obehindrad tillgång till soprum och förrådsrum i byggnad å tomten nr 1 i kvarteret Brunnby samt till å denna tomt uppförda källartrappor ävensom rätt att uppföra garagebyggnad å ifrågavarande tomt.»

Ser man till gemensamhetsanordningarna beträffande avlopp och beträffande tillförsel av kallvatten, värme och varmvatten, uppvisa de nu återgivna kontraktsföreskriftterna angående tomten nr 1 i kvarteret Skogsgläntan och tomten nr 3 i kvarteret Brunnby — liksom motsvarande arrangemang i Göteborg och Malmö (se ang. Malmö närmast de beträffande tomten i kv. Röksvampen upptagna kontraktsbestämmelserna rörande centralvärme, centralvarmvatten och centralantenn, d.v.s. p. 12 D och E) — en annan juridisk teknik än den som rekommenderades av Stadsförbundets tomträttskommitté, närmast avseende värme- och varmvattenförsörjningen. Staden-markupplåtarens intresse av att anordningarna komma till stånd och få fortbestå tryggas som synes i främsta rummet icke genom en uppfordran till tomträttshavaren att sluta ett individuellt avtal med annan tomträttshavare om leveranser från dennes sida utan genom en förpliktelse för tomträttshavaren att vara medlem i viss förening, som bildats just för att äga och administrera anordningarna (se mom. 1 i resp. avtal). Därutöver innefatta dessa kontraktsbestämmelser direkta föreskrifter av servitutsliknande karaktär (se de i mom. 2 första och andra st. upptagna klausulerna av non-facere- resp. pati-innebörd), varjämte de ålägga tomträttshavaren att genom fristående servitutsavtal till förmån för övriga medlemmar i föreningen trygga deras tillgång till och disposition över anläggningarna i den mån de finnas å tomt-

[34] Jfr noten i anslutning till mom. 2 fjärde st.

rättsmarken i fråga (se mom. 5 resp. mom. 7). Något åtagande av staden att ingripa, om tomträttshavaren skulle uraktlåta att inträda i föreningen, återspeglas icke i tomträttskontraktet, ännu mindre något ansvarstagande över huvud för att leverantör och avnämare ej åsidosätta sina skyldigheter. Som helhet kan sägas att de nu redovisade västeråsbestämmelserna i åtskilliga hänseenden te sig som paralleller till de förut behandlade malmöarrangemangen beträffande värme och varmvatten. Det omdöme, som fälldes visavi den tekniska uppbyggnaden av malmöarrangemangen, torde följaktligen ha sitt berättigande även i förevarande sammanhang.

Förpliktelse för tomträttshavaren att träffa servitutsavtal uppställes också för att tillgodose andra samverkansändamål än de nu behandlade. I dessa senare sammanhang är tomträttshavaren dock icke förmånsgivare utan förmånstagare; kontrahenter uti de tillämnade servitutsförhållandena och alltså belastade parter äro innehavarna av tomträtter till vissa närliggande fastigheter. Tomträttsbestämmelserna angående tomten nr 3 i kvarteret Brunnby vilja i dylik ordning tillgodose tomträttshavarens behov av förrådsrum (mom. 4), elektrisk ström (mom. 5) samt tvättstuga och mangelrum (mom. 6).

Av något annorlunda beskaffenhet än tilläggsbestämmelserna i kontrakten beträffande tomterna nr 1 i kvarteret Skogsgläntan och nr 3 i kvarteret Brunnby äro som förut nämnts motsvarande komplementklausuler rörande tomten
Jaktslottet 1 nr 1 i kvarteret Jaktslottet. De lyda:

»*16. Särskilda bestämmelser.*

Mom. 1. Tomträttshavaren skall med styrelsen för Västerås stads tekniska verk träffa avtal, i enlighet med vid varje tidpunkt gällande reglemente, taxa och andra bestämmelser, om erforderlig leverans av värme och varmvatten från verkets värmeverk.

På tomten må icke finnas pannanläggning eller annan uppvärmningsanordning för tillgodoseende av byggnads eller annans behov av värme och varmvatten än sådan, som enligt ovan angivna avtal anordnas efter överenskommelse med verket.

Tomträttshavaren är skyldig att utan ersättning lämna plats för och tåla att erforderliga hetvattenledningar för värmecentralens och andra tomträtters behov ävensom ledningar för mätning framdrages samt att övriga mätningsanordningar inrättas inom tomten. Ledningar och mätningsanordningar få även indragas, anordnas och bibehållas inom varje på tomten befintlig byggnads källarlokaler.

Uppkommer till följd av ledningsarbeten eller vid reparation eller omläggning av ledningar med därtill hörande anordningar skada å tomträttshavaren tillhörig byggnad eller annan anläggning å tomten, ersätter staden sådan skada, i den mån skyldighet att gälda skadan får anses åvila staden enligt lag eller på annan grund.

Staden såsom ägare av tomt nr 2 i kvarteret Apteraren i Västerås berättigas att till säkerhet för beståndet av i andra och tredje stycket härovan intagna bestämmelser på tomträttshavarens bekostnad och med bästa rätt erhålla inteckning för servitut i tomträtten. Det åligger tomträttshavaren att i samband med inskrivning av tomträtten vidtaga erforderliga åtgärder för inteckningens erhållande.[35]

Mom. 2. Tomträttshavaren äger rätt att utan erläggande av anslutningsavgifter erhålla anslutning till stadens ledningar för vatten och avlopp för den bebyggelse som omnämnes under punkt 3 i kontraktet.»[36]

Att markupplåtaren-kommunen åtager sig att, på sätt ovanintagna kontraktsföreskrifter exemplifiera, direkt svara för värme- och varmvattenförsörjningen till tomträttsfastigheten kan väntas bli en alltmera vanlig företeelse. Härför tala både den tekniska utvecklingen och den märkbara tendensen till en utvidgning av de kommunala funktionerna och engagemangen; det vore ej förvånande, om i en icke alltför avlägsen framtid kommunen regelmässigt förutsattes skola omhänderhava ifrågavarande uppgifter såvitt rör tätbebyggelsedistrikten. I sammanhanget må hänvisas till Stockholms stads kontraktsformulär för flerfamiljshus anslutet till kraftvärmeverk (formulär I C, intaget här nedan).

[35] Se noten vid motsvarande klausul i tilläggsföreskrifterna beträffande tomten nr 1 i kv. Skogsgläntan; jämväl i förevarande fall beviljade inskrivningsdomaren inteckning.

[36] Se vad som i not anmärkts vid kommenterandet av materialet från Norrköping.

Kontraktsformulär

Örebro stad har låtit utarbeta ett enhetsformulär för bostadsändamålsupplåtelserna; i vissa avseenden uppställas alternativ att välja emellan allt efter huruvida fråga är om enfamiljshus eller flerfamiljshus. Vad nu angår den i enfamiljssammanhangen tillämpliga formuläravfattningen överensstämmer den utom i ett hänseende med Stadsförbundets normalkontraktstext. Undantaget utgöres av punkt 5 första stycket, där örebroformulärets innehåll skiljer sig från Stadsförbundets härvidlag likalydande standardtexter för enfamiljshus och flerfamiljshus. Punkt 5 första stycket har i örebroformuläret följande utformning:

»5. Ändring i det för fastigheten i punkt 3 bestämda utnyttjandet får icke ske utan stadens medgivande och förrän tomträttshavaren med staden, om staden så finner påkallat, träffat tilläggsavtal angående den avgäld och de övriga villkor, som vid det ändrade utnyttjandet skola gälla. Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje nybyggnad eller annan byggnadsåtgärd, för vars utförande byggnadslov erfordras, skola underställas staden för godkännande innan byggnadslov sökes. Uppförd byggnad får icke utan stadens medgivande rivas. Tomten må under inga förhållanden användas till industriell anläggning eller upplags- eller avstjälpningsplats eller för yrke, som genom buller, rök, lukt och därmed jämförlig olägenhet kan föranleda obehag för traktens innevånare. Ej heller må där finnas ladugård eller svinhus eller utan drätselkammarens medgivande uppläggas kompost. Å tomten får icke utan drätselkammarens tillstånd idkas utskänkning eller försäljning av malt- eller spritdrycker eller öppnas salubod, restaurant, biograf eller kafé.»

Några komplementföreskrifter — till tryggande av gemensamhetsanordningar eller av annat slag — finnas ej i det faktiska avtal enligt örebroformuläret, vilket varit tillgängligt för studium.

Kontraktsformulär

Det av *Gävle stad* begagnade formuläret för enfamiljshus ansluter sig också det mycket nära till Stadsförbundets standardmönster. Enda avvikelse, som förtjänar noteras, är att punkt 3 fjärde stycket utbyggts med ett stadgande om depositionsförpliktelse, vilket är ordagrant hämtat från Stadsförbundets normalkontrakt för flerfamiljshus (också där

återfinnes det i p. 3 fjärde st.). Ifrågavarande stycke i gävleformuläret intages här i sitt fullständiga skick:

»Den obebyggda delen av fastigheten skall av tomträttshavaren senast — — — månader efter det byggnadsnämnden verkställt slutbesiktning av å fastigheten uppförda byggnader vara iordningställd med iakttagande av gällande bestämmelser om fastighetens inhägnande samt i enlighet med av staden godkänd plan och de närmare föreskrifter, staden kan hava lämnat. Som säkerhet för det riktiga fullgörandet av detta åliggande är tomträttshavaren, om staden så påfordrar, pliktig att vid kontraktets underskrivande hos staden nedsätta ett belopp av — — — kronor, vilket han äger återbekomma, så snart anläggningarna blivit av staden besiktigade och godkände.»[37]

I formellt hänseende märkes att gävleformuläret ej i upptakten till punkt 3 på övligt sätt deklarerar, att »fastigheten får användas allenast för bostadsändamål». Inriktningen på nämnda ändamål framgår ju dock utav fortsättningen av punkt 3; dess första stycke har i övrigt det innehåll, som Stadsförbundets normalkontrakt upptager.

Nämnas kan att i de båda faktiska tomträttsavtal från Gävle, vilka stått till undersökningens förfogande, depositionsbeloppet varit satt till 500 kronor.

Vindfället 8

I det ena av nyssnämnda båda gävleavtal (tomten nr 8 i kv. Vindfället) har under rubriken »Särskilda bestämmelser» tillfogats en individuellt utformad bestämmelse; däri förklarar sig tomträttshavaren godkänna, att byggnad å grannfastighet får läggas på ett avstånd av lägst två meter från gränsen till tomträttshavarens fastighet.[38]

Kontraktsformulär

Kontraktsformuläret för *Karlstad* kopierar mycket troget Stadsförbundets normalformuleringar; en enda obetydlig avvikelse föreligger och dessutom vissa kompletteringar. Avvikelsen består i att fordran icke uppställes på byggnadsföretagets godkännande av staden i dennas egenskap av pri-

[37] Jfr en motsvarande, här ovan återgiven bestämmelse i Malmö stads kontraktsformulär för egnahem.

[38] I det andra avtalet, som rör tomten nr 3 i kv. Skäggriskan, möter den tilläggsföreskrift ang. uttagande av visst kapitalbelopp, vilken berörts uti den inledande framställningen.

vaträttslig avtalskontrahent (att det offentligrättsligt betingade byggnadslovet av stadens byggnadsnämnd erfordras är uppenbart); härvidlag kan för jämförelses skull hänvisas till punkt 3 andra stycket och punkt 5 första stycket i Stadsförbundets normalkontrakt. Av de tillagda föreskrifterna må ett par återgivas:

»15. Det åligger tomträttshavaren att till staden anmäla överblivna schaktmassor, inklusive matjord, vilka ej får bortforslas utan medgivande av stadens fastighetskontor.

— —

17. Innehavaren av tomträtten är förbunden att utan vederlag tåla det intrång, som kan bliva nödvändigt för att angränsande fastigheters byggnader eller övriga anläggningar skola kunna underhållas på vedertaget sätt.»

Individuella komplementföreskrifter rörande gemensamhetsanordningar eller för andra syften saknas helt i det faktiska karlstadsavtal, som granskats.

Tydligt är att vissa tomträttsupplåtande kommuner använda sig av standardavtal, som i sin uppställning frigjort sig mera från Stadsförbundets mall än vad som vanligen är förhållandet. Avvikelserna i nu åsyftade standardkontrakt äro väl huvudsakligen av formell art — så är t.ex. fallet med det förut presenterade malmöformuläret — men även materiella åtskillnader kunna spåras och detta icke enbart i form av kompletterande klausuler i tämligen perifera ämnen (såsom i fråga om det nyss berörda kontraktsformuläret från Karlstad) utan jämväl i form av att centrala avtalspunkter erhållit en olikartad innebörd. I allmänhet synes därvid vara fråga om skärpningar av Stadsförbundets textutformning. Som exempel på företeelser av det sistnämnda slaget skola här avtryckas några punkter i det av *Solna stad* använda kontraktsformuläret. I någon mån förklaras existerande avvikelser från Stadsförbundets formuleringar av att Solna stad beträffande enfamiljshus och flerfamiljshus begagnar ett och samma formulär.[39] Före-

Kontraktsformulär

[39] I själva verket användes det även för andra slags tomträttsupplåtelser (se här nedan ang. upplåtelser för industriändamål); det är med andra ord ett universalformulär.

bilden för detta har närmast varit Stadsförbundets normalkontrakt för flerfamiljshus (solnaformuläret har bl.a. samma föreskrift angående depositionsavgift till garanterandet av den obebyggda markens iordningställande som det av Gävle stad för enfamiljshus anlitade formuläret, och likaledes saknar solnaformuläret på samma sätt som gävleformuläret den i egnahemssammanhanget gängse formuleringen om fastighetens användande allenast för bostadsändamål; se i båda hänseendena ovan beträffande gävleformuläret). De här nedan intagna bestämmelserna representera emellertid skärpningar även i förhållande till Stadsförbundets formulär för flerfamiljshus:

»9 §. Obebyggd del av fastigheten skall städse hållas i vårdat skick. Växande träd må icke utan stadens skriftliga medgivande borttagas. Därest staden så påfordrar är tomträttshavaren däremot skyldig att låta borttaga respektive beskära träd och buskar, som äro till uppenbar skada för granne eller till men för trafiksäkerheten. Matjord får icke bortföras utan stadens skriftliga medgivande.»

Vid jämförelse med motsvarande föreskrift i Stadsförbundets normalkontrakt för enfamiljshus och för flerfamiljshus — i bägge fallen uti punkt 5 tredje stycket — framgår att solnaformuläret kräver träds och buskars borttagande respektive beskärande icke endast när de »äro till uppenbar skada för granne» utan även när de äro »till men för trafiksäkerheten». Beträffande klausulen angående matjords bortförande må hänvisas till den liknande bestämmelsen i karlstadsformuläret (p. 15).

»12 §. Tomträttshavaren medgiver att staden eller annan, som därtill har stadens tillstånd, må framdraga och vidmakthålla ledningar i och över fastigheten med erforderliga ledningsstolpar och införingsanordningar å byggnad, där sådant utan avsevärd olägenhet för tomträttshavaren kan ske.»

Jämför punkt 7 i Stadsförbundets normalkontrakt för enfamiljshus. Det visar sig, att solnaformuläret uteslutit den

där intagna föreskriften, att tomträttshavaren har att utan ersättning tåla med åtgärden förenat intrång och nyttjande men å andra sidan är berättigad till ersättning för skada å byggnad eller anläggning å fastigheten. Också i Stadsförbundets normalkontrakt för flerfamiljshus (punkt 7) återfinnes den i solnaformuläret uteslutna bestämmelsen.

»13 §. Därest genom fastställd stadsplan eller ändring av stadsplan obebyggd del av fastigheten skall utläggas till gata eller annan allmän plats, äger staden taga nämnda del i anspråk därför utan nedsättning av tomträttsavgälden eller gottgörelse för annat än kostnaden för sådan ändrad anläggning å fastigheten, som betingas av den allmänna platsens iordningställande.»

Den motsvarande föreskriften i Stadsförbundets normalkontrakt finnes i punkt 8. Där avses emellertid endast marks avstående för gatuändamål. Markägarens befogenhet att förplikta tomträttshavaren att utan avgäldsreduktion avstå tomtmark till »allmän plats» av vad slag det vara må innebär uppenbarligen en betydligt mera avgjord försvagning av den senares rättsställning. Vidare må observeras att, medan Stadsförbundets normalkontrakt i sammanhanget talar om »obebyggd mindre del av fastigheten», solnakontraktets bestämmelse i ämnet utan inskränkning rör »obebyggd del av fastigheten». Jämför även Stadsförbundets normalkontrakt för flerfamiljshus (p. 8), vars formuleringar i hithörande ämnen överensstämma med dem i normalkontraktet för enfamiljshus.[40]

B. Upplåtelser för uppförande av flerfamiljshus.

Normalkontrakt

Stadsförbundets normalkontrakt för flerfamiljshus skiljer sig från normalkontraktet för egnahem enbart såvitt av-

[40] I formellt hänseende märkes att solnaformuläret utan att apostrofera deras särskilda karaktär upptager ett stort antal lagregler ur tomträttslagen såsom »kontraktsföreskrifter». Som framhållits av Westman i Svenska Stadsförbundets Tidskrift 1959 s. 529 torde ofta förekomma, att en dylik teknik praktiseras i tomträttskontrakt. Rekommendabel synes den emellertid knappast vara.

ser punkt 3 första och fjärde styckena, där »flerfamiljskontraktet» har följande lydelse:

»3. På fastigheten skall uppföras hus i högst — — — våningars höjd, upptagande högst — — — m² av fastighetens areal och inrymmande utöver sedvanliga ekonomi- och förvaringsutrymmen i källare och å vind en våningsyta ej överstigande
för bostäder — — — m²
för — — — — — — m²
för — — — — — — m²

— —

Den obebyggda delen av fastigheten skall — — — månader efter det byggnadsnämnden verkställt slutbesiktning av å fastigheten uppförda byggnader vara iordningställd med iakttagande av gällande bestämmelser om fastighetens inhägnande samt i enlighet med av staden godkänd plan och de närmare föreskrifter, staden kan hava lämnat. Som säkerhet för det riktiga fullgörandet av detta åliggande är tomträttshavaren, om staden så påfordrar, pliktig att vid kontraktets underskrivande hos staden nedsätta ett belopp av — — — kronor, vilket han äger återbekomma så snart anläggningarna blivit av staden besiktigade och godkända.»

Angående Stadsförbundets synpunkter på de juridiska arrangemangen för tryggandet av gemensamhetsanordningars fortbestånd får hänvisas till redogörelsen i anslutning till normalkontraktet beträffande upplåtelser för uppförande av enfamiljshus.

Kontraktsformulär

Stockholms stad begagnar beträffande sina tomträttsupplåtelser för flerfamiljshus dels ett kontraktsformulär som är en i alla delar trogen kopia av Stadsförbundets ovan berörda normalkontrakt (formulär I), dels tre speciella formulär med klausuler till tryggandet av anknytning till gemensam värmecentral respektive till ett av staden ägt kraftvärmeverk. Av de sist åsyftade specialformulären avser ett formulär flerfamiljshus *med* gemensam värmecentral (formulär I A), det andra flerfamiljshus *utan* värmecentral (formulär I B) och det tredje flerfamiljshus anslutet till kraftvärmeverk (formulär 1 C).

Specialformulären rörande gemensam värmecentral (formulär I A och I B) utvisa, att Stockholms stad numera i princip använder sig av det tillvägagångssätt, vilket rekommenderades av Stadsförbundets tomträttskommitté i dess betänkande. Sålunda förutsättes att direkt mellan förmånsgivaren och förmånstagaren upprättas ett avtal angående parternas inbördes rättigheter och skyldigheter med avseende å värmecentralen. Med den nuvarande tomträttslagstiftningens avfattning föreligger icke längre något hinder för att servitut intecknas i tomträtt, och ifrågavarande direktavtal kan följaktligen lämpligen innefatta bl.a. ömsesidiga servitutsupplåtelser, vilkas sakrättsliga verkningar ytterligare befästas genom inteckning; detta är också mycket riktigt vad som föreskrives uti de i själva tomträttskontrakten intagna klausulerna i ämnet.[41] I övrigt förete dessa tämligen nära överensstämmelse med motsvarande i tomträttskommitténs betänkande förordade kontraktsföreskrifter. De avvikelser, som finnas, betingas väl närmast av att förändringar av avgäldsbeloppet icke längre kunna tillgripas såsom sanktioner gentemot försummelse att uppfylla villkoren. Nu ifrågavarande kontraktsbestämmelser skola här återgivas, först tilläggsbestämmelserna i formuläret för flerfamiljshus *med* gemensam värmecentral (formulär I A):

»16. Särskilda bestämmelser.

a) I byggnad å tomten skall finnas pannanläggning, i det följande kallad värmecentral, lämplig för leverans av värme och varmvatten till byggnader å tomterna nr — — — här i staden;

b) Tomträttshavaren skall vara skyldig fullgöra leveranser av värme och varmvatten till byggnader å ovan nämnda tomter och skall med envar innehavare av tomträtten till dessa tomter, nedan kallade förmånstagarna, söka träffa avtal rörande parternas in-

[41] Man observerar, att formulärtexterna klart angiva det förbehåll, som härvidlag måste iakttagas; förpliktelser och rättigheter, som följa av direktavtalen, kunna få karaktären av servitut allenast i den mån så är möjligt enligt gällande eller blivande lagstiftning. I fråga om åtaganden till positiva prestationer utanför en inskränkt ram föreligger ju f.n. ej sådan möjlighet. Uti framställningens centrala avsnitt rörande tomträttsklausulernas legalitet kommer givetvis att upptagas spörsmålet ang. verkan av kontraktets uppfordran till direktavtal i vad sagda uppfordran hänför sig till åtaganden av det sistnämnda slaget.

bördes rättigheter och skyldigheter med avseende å värmecentralen, driften av denna och samtliga därmed sammanhängande frågor ävensom underställa staden träffat avtal för godkännande; åliggande det tomträttshavaren att söka respektive medgiva servitutsinteckning till säkerhet för de förpliktelser och rättigheter, som följa av avtalet, i den mån enligt gällande eller blivande lagstiftning sådan inteckning kan beviljas;

c) Kan tomträttshavaren och förmånstagaren icke åsämjas i fråga som enligt punkt b) förutsättes bliva föremål för avtal dem emellan eller kan mellan dem träffad överenskommelse icke av staden godtagas, skall tomträttshavaren ställa sig stadens beslut i frågan till efterrättelse;

d) Då förmånstagare det begär och staden prövar det nödigt, äger staden förordna förmånstagare eller annan lämplig person att ombesörja driften av värmecentralen med samma befogenhet som enligt 7 kap. utsökningslagen tillkommer tvångsförvaltare av fast egendom;

e) Åsidosätter förmånstagare enligt stadens bedömande i väsentlig mån de skyldigheter mot tomträttshavaren, vilka gälla enligt sådant avtal, som i punkt b) avses, eller enligt sådant stadens beslut, som under c) avses, kommer staden att ersätta tomträttshavaren kostnad eller skada till följd därav, dock högst med belopp, svarande mot det vite och den skadeersättning därutöver, som staden på grund av tomträttskontrakt med förmånstagaren av honom kan utbekomma;

f) Åsidosätter tomträttshavaren sin skyldighet att hava pannanläggning å tomten enligt punkt a) eller att fullgöra de förpliktelser, som åvila honom enligt sådant avtal, som i punkt b) avses, eller enligt sådant stadens beslut, som i punkt c) avses, är han förpliktad utgiva vite till staden med ett belopp av — — — kronor; staden obetaget att där värdet av skadan av staden befinnes överstiga vitesbeloppet vid domstol föra talan om skadestånd.

Vid undertecknandet av detta kontrakt skall tomträttshavaren, om staden så påfordrar, för sina åtaganden ställa säkerhet, som av staden kan godkännas.»

Tilläggsbestämmelserna i formuläret för flerfamiljshus *utan* värmecentral (formulär I B) äro av följande utformning:

»16. Särskilda bestämmelser.

a) I byggnad å tomten må icke finnas pannanläggning för tillgodoseende av byggnadens behov av värme och varmvatten;

b) Tomträttshavaren är skyldig att mottaga leverans av värme och varmvatten till sin tomträttsegendom från värmecentral å tomten nr — — — i kvarteret — — — här i staden och skall med innehavaren av denna tomträtt, nedan kallad förmånsgivaren, söka träffa av staden godkänt avtal rörande parternas inbördes rättigheter och skyldigheter med avseende å värmecentralen, driften av denna och samtliga därmed sammanhängande frågor ävensom underställa staden träffat avtal för godkännande; åliggande det tomträttshavaren att söka respektive medgiva servitutsinteckning till säkerhet för de förpliktelser och rättigheter, som följa av avtalet i den mån enligt gällande och blivande lagstiftning sådan inteckning kan beviljas;

c) Kan tomträttshavaren och förmånsgivaren icke åsämjas i fråga, som enligt punkt b) förutsättes bliva föremål för avtal dem emellan, eller kan av annan anledning avtal i dylik fråga icke träffas, eller skulle mellan dem träffad överenskommelse icke av staden godtagas, skall tomträttshavaren ställa sig stadens beslut i frågan till efterrättelse;

d) Åsidosätter förmånsgivaren enligt stadens bedömande i väsentlig mån de skyldigheter mot tomträttshavaren, vilka gälla enligt sådant avtal, som i punkt b) avses, eller enligt sådant stadens beslut, som i punkt c) avses, kommer staden *dels* att, om tomträttshavaren det begär och staden prövar det nödigt, förordna tomträttshavaren eller annan lämplig person att ombesörja driften av värmecentralen med samma befogenhet, som enligt 7 kap. utsökningslagen tillkommer tvångsförvaltare av fast egendom, *dels ock* att ersätta tomträttshavaren kostnaden för tvångsförvaltningen ävensom annan skada eller kostnad, dock högst med belopp, svarande mot det vite eller den skadeersättning därutöver, som staden på grund av tomträttskontrakt med förmånsgivaren av honom kan utbekomma;

e) Åsidosätter tomträttshavaren de åtaganden, som följa av punkten a) eller av sådant avtal, som avses i punkt b), eller av sådant stadens beslut som avses i punkt c), är han förpliktad utgiva vite till staden med ett belopp av — — — kronor; staden obetaget att, där värdet av skadan av staden befinnes överstiga vitesbeloppet, vid domstol föra talan om skadestånd.

Vid undertecknandet av detta kontrakt skall tomträttshavaren, om staden så påfordrar, för sina åtaganden ställa säkerhet, som av staden kan godkännas.»

De kompletterande bestämmelser, som finnas i specialformuläret för flerfamiljshus anslutet till kraftvärmeverk (formulär I C), äro naturligtvis delvis likartade med dem, som

enligt vad nyss återgivits upptagas i formulär I B. Skillnaderna betingas av att värmeleverantören i förevarande fall är staden själv; eventualiteten av att leverantören skulle åsidosätta sin prestationsskyldighet har därför icke ansetts behöva beaktas vid kontraktsutformningen. Formulär I C har i nu avsedda del den lydelse, som här följer:

»16. Särskilda bestämmelser.

a) Å tomten må icke finnas pannanläggning för tillgodoseende av därå uppförd byggnads behov av uppvärmning och varmvatten. Ej heller må inom tomten finnas andra än staden tillhöriga huvudledningar för tillgodoseende av nämnda behov från annan pannanläggning;

b) Tomträttshavaren förbinder sig under tomträttstiden

att låta staden förse honom med all värme, som förbrukas för uppvärmning av byggnad å tomten och för central beredning av varmvatten, i enlighet med det för Stockholms värmeverk gällande reglemente jämte taxa, som fastställes av Stockholms stadsfullmäktige, eller om sålunda fastställt reglemente ej ännu föreligger, enligt bestämmelser meddelade av Stockholms stads industriverksstyrelse;

att tillåta staden i tomten och genom byggnadens källare framdraga och bibehålla, omlägga och underhålla samt tillse och borttaga ledningar för distribution av värme, även om dessa äro avsedda att tillgodose andra fastigheter eller tomträtter;

c) Åsidosätter tomträttshavaren de åtaganden, som följa av punkterna a) och b), är han förpliktad utgiva vite till staden med ett belopp av — — — kronor; staden obetaget att där värdet av skadan av staden befinnes överstiga vitesbeloppet vid domstol föra talan om skadestånd.

Vid undertecknandet av detta kontrakt skall tomträttshavaren, om staden så påfordrar, för sina åtaganden ställa säkerhet, som av staden kan godkännas.»

Stockholms stads tomträttsformulär I A, I B och I C vilja alltså tillgodose de gemensamhetsanordningar, som avse uppvärmning. I den mån behov av gemensamhetsanordningar göra sig gällande på andra områden — jämför Stadsförbundets tomträttskommittés här ovan redovisade uttalanden — finnas vissa komplementbestämmelser, anpassade efter dessa vidare syften, i ett speciellt formulär med be-

teckningspåskriften »Föreningssamfällighet och provisorium i avvaktan härpå». Formuläret i fråga är icke uttryckligen förbehållet upplåtelser för flerfamiljshus eller liknande mera vidlyftig bebyggelse; det kan emellertid förmodas att bestämmelserna företrädesvis få sin användning i dylika sammanhang. De ha fått följande utformning:

»Bilaga nr — — — till tomträttskontrakt för tomten nr — — — i kvarteret — — —.

Särskilda bestämmelser

Mom. 1. Tomträttshavaren förbinder sig att om nämnden[42] så påfordrar ingå som medlem — och fullgöra därmed förenade förpliktelser — i den eller de föreningssamfälligheter åt vilka nämnden kan komma att anförtro förvaltningen av med andra tomträtter gemensamma ledningar för vatten, avlopp, gas och elektricitet ävensom andra gemensamma anordningar.

Tomträttshavaren är slutligen skyldig att till staden eller av staden anvisad eller godkänd föreningssamfällighet upplåta för de gemensamma anläggningarna erforderlig mark och erforderligt utrymme i byggnaden samt att lämna staden och nyssnämnd samfällighet fritt tillträde för tillsyn, reparation och underhåll av anläggningarna.

Mom. 2. Intill dess tomträttshavaren ingår som medlem i sådan föreningssamfällighet, som omförmäles i mom. 1, skall följande gälla angående med andra tomträtter gemensamma servisledningar.

a) Tomträttshavaren är skyldig *dels* på egen bekostnad underhålla servisledningarna *dels ock* ersätta all skada, som uppkommer å eller härleder från densamma, allt i den omfattning varom överenskommelse kan träffas med innehavare av tomträtterna till nris — — — i kv. — — —.

b) Träffas ej överenskommelse i fråga, som avses i mom. a), skall tomträttshavaren ställa sig stadens beslut i frågan till efterrättelse. Åsidosätter tomträttshavaren sin skyldighet att fullgöra de förpliktelser, som åvila honom enligt sådant stadens beslut, är han förpliktad utgiva vite till staden med ett belopp av — — — kronor; staden obetaget att, där värdet av skadan befinnes överstiga vitesbeloppet, vid domstol föra talan om skadestånd. För vitet skall tomträttshavaren, då staden så påfordrar, ställa sä-

[42] Stockholms stads fastighetsnämnd.

kerhet, som av staden kan godkännas. Då tomträttshavaren ingår som medlem i sådan föreningssamfällighet, som ovan omförmäles, återställes säkerheten, såvida den icke tagits i anspråk.

c) Inom det å bifogade karta nr — — — med röd kantlinje angivna ledningsområdet må ej planteras träd eller större buskar, ej heller må därå utföras mera kostsamma permanenta anläggningar såsom terrasser och dylikt.»

Anordningen med en förpliktelse för tomträttshavaren att ingå såsom medlem i föreningssamfällighet överensstämmer tydligen nära med ett av de alternativ till samverkansarrangemang, som Stadsförbundets tomträttskommitté uppställde. Dess rekommendation att för anläggning och underhåll av gemensamt gårdsutrymme bilda kvartersförening, vari berörd tomträttshavare vore skyldig att inträda, innebar uppenbarligen en likartad lösning.

Kontraktsformulär

Göteborgs stads kontraktsformulär för flerfamiljshus upptager oförändrat innehållet i Stadsförbundets normalkontrakt men tillfogar tre punkter, 16—18, vilka samtliga äro av intresse i detta sammanhang och därför här skola återgivas:

»16. Tomträttshavaren ansvarar för att de åtgärder, som av staden kunna föreskrivas för vattnets avledande från såväl stuprör som i övrigt från tomten, bliva behörigen vidtagna.

17. Det i tomten ingående obebyggda området skall jämte obebyggda områden inom övriga tomter i kvarteret begagnas såsom gemensamt utrymme för samtliga fastigheter inom kvarteret. Tomträttshavaren äger därför rätt att anordna häck, stängsel eller annan hägnad endast i av staden angiven omfattning.

18. Staden fritages från skyldighet att deltaga i kostnad för anordnande av hägnad samt brand- eller stängselmur kring tomten.»

Punkterna 16 och 18 äro helt lika de i Göteborgs stads kontraktsformulär för enfamiljshus upptagna punkterna 16 respektive 17.

Bestämmelsen i punkt 17 här ovan är ju ett uttryck för intresset att säkra en gemensamhetsanordning, i detta fall ett gemensamt gårdsutrymme. Utöver denna klausul till-

handahåller formuläret icke några föreskrifter i syfte att trygga samverkan mellan flera tomträtter.

Takspånet 2

Ett med anlitande av formuläret upprättat tomträttsavtal som varit tillgängligt för undersökningen (avseende tomten nr 2 i 140 kv. Takspånet; enligt p. 3 i avtalet skall byggnaden å tomten ha en maximal våningsyta, för bostäder 11.121 m² och för »damfrisering» 123 m²) innefattar följande tillskrivna stadganden angående gemensamhetsarrangemang för tomträttsfastighetens försörjning med värme och varmvatten:

»19. I byggnad å tomten får icke finnas anläggning för centralvärme och centralvarmvatten.

20. Tomträttshavaren förbinder sig att vid vite av etthundrafemtiosextusen (156.000) kronor inom sex månader från det respektive tomt upplåtits med tomträtt *dels* med innehavaren av tomträtten till tomten nr 1 i 1 kvarteret Blåstället i stadsdelen Rud *dels ock* med innehavarna av nu och framdeles till å sistnämnda tomt belägen panncentral anslutna tomträtter träffa avtal rörande bl.a. leverans av värme och varmvatten.

Ifrågavarande avtal, vars servitutsbestämmelser skola intecknas med förmånsrätt före penninginteckningar, skall avfattas i enlighet med av fastighetsnämnden godkänt formulär eller eljest vara av innehåll, som kan godkännas av nämnden.»

Angående viss skiljaktighet i strukturen hos göteborgsföreskrifterna rörande samverkan för värme- och varmvattenförsörjningen jämförda med de av Stadsförbundets tomträttskommitté rekommenderade bestämmelserna får hänvisas till vad som utvecklats i anslutning till presentationen av Göteborgs stads upplåtelser för uppförande av enfamiljshus. De i sistnämnda sammanhang återgivna, mera vidlyftiga reglerna för garanterandet av ifrågavarande gemensamhetsanordningars fortbestånd kunna förmodas komma till användning även vid upplåtelser för större bostadsbebyggelse.

Kontraktsformulär

Beträffande *Malmö stads* kontraktsformulär för flerfamiljshus gäller liksom i fråga om stadens formulär för egnahem att en rad avvikelser från Stadsförbundets normalkon-

trakt föreligger. De avvikelser, som förut noterats med avseende å egnahemsformuläret, gå igen i formuläret för flerfamiljshus, vilket därutöver i ytterligare ett sammanhang företer en olikhet med motsvarande normalkontrakt.

Sist åsyftade olikhet hänför sig till punkt 3, som i malmöformuläret kompletterats med en föreskrift — upptagen såsom ett avslutande stycke — av följande innehåll:

»Inom fastigheten skola sådana anordningar vidtagas, att utrymme finnes tillgängligt för parkering av fordon, i den mån så erfordras för dem som där bo eller vistas. Sedan fastigheten bebyggts i enlighet med av staden godkända ritningar, skall dock tomträttshavaren icke vara skyldig att för tillgodoseende av nämnda behov vidtaga mera kostnadskrävande ändringsarbeten inom byggnad.»

En motsvarighet till denna bestämmelse finnes intagen i Stadsförbundets normalkontrakt för industriändamål; se nedan. Jämför även Gävle stads formulär beträffande upplåtelser för uppförande av flerfamiljshus. Härjämte må anmärkas att den tryckta texten i punkt 3 första stycket — i enlighet med vad nu klargjorts utsäger sagda text allenast att »upplåtelsens ändamål är bostadsbebyggelse» — regelmässigt synes vara utbyggd med maskinskriven text, som lyder: »På fastigheten skall uppföras hus i högst det antal våningar nu gällande stadsplan medgiver inrymmande en våningsyta ej överstigande för — — —.»

Det bestånd av faktiska tomträttsavtal, som varit tillgängligt för undersökningen, erbjuder — liksom fallet var beträffande egnahemsupplåtelserna — sitt stora intresse icke minst med hänsyn till däri förekommande exempel på föreskrifter angående gemensamhetsanordningar. I fortsättningen skall härvidlag demonstreras visst material rörande gemensam panncentral (för leverans av värme och varmvatten), gemensam tvättstuga, gemensamma anordningar för sophämtning och förbränning av avfall, gemensamt gårdsutrymme samt gemensam parkeringsplats. Materialet i fråga anknyter dels till tomter inom kvarteret (nr 35) Ven-

delsfrid och inom närbelägna kvarter, dels till tomter huvudsakligen inom kvarteret (nr 223) Stacken.

Vendelsfrid

Vad till en början angår gemensamhetsanordningarna beträffande de förra tomterna och därvid först den gemensamma panncentralen och tvättstugan gäller följande om bakgrunden. Av ifrågavarande tomter, sammanlagt 17 till antalet, innehar ett kommunalt bostadsföretag (Malmö kommunala bostadsaktiebolag) tomträtterna till nio stycken (tomterna nr 2, 4—7 och 9 i kv. Vendelsfrid, nr 3 i kv. nr 37 Lorensborg samt nr 1 och 2 i kv. nr 38 Nytorp). Tomträtterna till återstående åtta tomter (tomten nr 1 i kv. nr 34 Hallingsborg, tomten nr 1 i kv. Lorensborg samt tomterna nr 1—6 i kv. nr 39 Knutstorp) innehavas av olika bostadsrättsföreningar (samtliga anslutna till HSB). Tomten nr 9 i kvarteret Vendelsfrid (som alltså innehaves av det kommunala bostadsaktiebolaget) har bebyggts huvudsakligen med anläggning för centralvärme och centralvarmvatten ävensom centraltvättstuga med tillhörande utrymmen för bränsleförråd; samtliga övriga tomter ha bebyggts med flerfamiljshus. Värmecentralen är avsedd betjäna alla de 17 tomterna, centraltvättstugan allenast de av det kommunala bostadsaktiebolaget innehavda tomterna. I sammanhanget är vidare att märka att värmecentralen skall leverera värme och varmvatten jämväl till en skoltomt som äges av staden (tomten nr 2 i kv. Lorensborg) och till en stadionanläggning (uppförd å stadsägan nr 103, likaledes ägd av staden).

Vendelsfrid 9

Tomträttskontraktet beträffande tomten nr 9 i kvarteret Vendelsfrid har följande ur den aktuella synvinkeln relevanta föreskrifter om värmecentralen och centraltvättstugan:

»3. Upplåtelsens ändamål är bebyggelse inrymmande anläggning för centralvärme och centralvarmvatten ävensom centraltvättstuga med tillhörande utrymmen för bränsleförråd och därtill hörande anordningar samt samlingslokaler m.m.

— —

12. Särskilda bestämmelser.

A. Till gemensamt stadigvarande bruk för de byggnader, som

äro uppförda, uppföras eller komma att uppföras på tomterna nr 2, nr 4 t.o.m. nr 7 och nr 9, allt i kvarteret nr 35 Vendelsfrid, nr 3 i kvarteret nr 37 Lorensborg samt nr 1 och nr 2, båda i kvarteret nr 38 Nytorp, allt inom Pildammsstaden, anlägga tomträttshavarna dels för uppvärmning utav och tillhandahållande av varmvatten uti samtliga dessa byggnader en värmecentral med tillhörande utrymmen för bränsleförråd i byggnad å tomten nr 9 i kvarteret nr 35 Vendelsfrid och därifrån vederbörliga huvudledningar — härefter kallas såväl värmecentralen med utrymmen för bränsleförråd som huvudledningarna för anläggningen — och dels en centraltvättstuga i samma byggnad samt ombesörja tillsynen, underhållet, renhållningen och driften därav. Tomträttshavarna ansvara gemensamt för samtliga självkostnader för anläggning, underhåll, renhållning och drift. Tomträttshavare får icke utträda ur gemenskapen.

B. Tomträttshavarna till tomterna nr 1 i kvarteret nr 34 Hallingsborg, nr 1 i kvarteret nr 37 Lorensborg samt nr 1 t.o.m. nr 6, samtliga i kvarteret nr 39 Knutstorp, allt inom Pildammsstaden, äga till gemensamt stadigvarande bruk för de byggnader, som äro uppförda, uppföras eller komma att uppföras å nämnda tomter, rätt att för uppvärmning utav och tillhandahållande av varmvatten uti samtliga dessa byggnader begagna den i punkt 2[43] angivna anläggningen. Tomträttshavare får icke utträda ur gemenskapen.

I punkt A angivna tomträttshavare äro skyldiga att mot erhållande av ersättning för självkostnaden från ovan nämnda anläggning tillhandahålla erforderlig värme och varmvatten till de byggnader, som äro uppförda eller komma att uppföras å i stycke 1 i denna punkt B angivna tomter.

C. Staden äger rätt dels för byggnader, som äro uppförda, uppföras eller komma att uppföras å tomten nr 2 i kvarteret nr 37 Lorensborg, och dels för den stadionanläggning, som är uppförd å stadsägan nr 103 inom Pildammsstaden, att för uppvärmning utav och tillhandahållande av varmvatten uti samtliga dessa byggnader och stadionanläggning begagna den i punkt A angivna anläggningen ävensom att hava för stadionanläggningen erforderliga — av staden framdragna — förbindelseledningar anslutna till anläggningen. Staden bestrider samtliga kostnader för anläggning av nämnda förbindelseledningar till anläggningen samt ombesörjer och bekostar tillsyn och underhåll därav.

I punkt A angivna tomträttshavare förbinda sig att mot erhållande av ersättning för självkostnaden från ovan nämnda anläggning tillhandahålla erforderlig värme och varmvatten till de i

[43] Måste vara skrivfel; torde böra vara »den i punkt A — — —».

första stycket uti denna punkt angivna byggnader och stadionanläggning. Förutom nämnda ersättning erlägger staden en efter självkostnaderna beräknad engångsavgift, vilken utgör stadens bidrag till finansieringen av den i punkt A omförmälda anläggningen.

— —

E. Staden fritager sig från allt ansvar för varje skada, intrång eller men, som kan uppkomma genom i punkterna A och B uti detta moment nämnda anläggningar och anordningar samt deras användande. Staden svarar icke i något avseende för anläggandet, anordnandet, tillsynen, underhållet, renhållningen och driften samt ej heller för anläggnings-, underhålls-, renhållnings- och driftskostnaderna för i punkterna A och B uti detta moment angivna anläggningar och anordningar. Staden är emellertid berättigad att mot tomträttshavaren göra gällande de påföljder, som härefter angivas.

Åtagandena förpliktar sig tomträttshavaren att fullgöra vid vite av etthundratusen (100.000) kronor. Vitet är vid överträdelse omedelbart förfallet till betalning.

Fortsättes överträdelse av åtagande, ehuru staden uppmanat tomträttshavaren att fullgöra åtagandet, eller förnyar tomträttshavaren överträdelse, är han skyldig att för varje gång, då staden utan resultat uppmanat honom att fullgöra åtagandet eller han förnyat överträdelsen, omedelbart erlägga viten med samma belopp som i andra stycket i denna punkt angivits.

— —»

Detta var således regleringen av ifrågavarande gemensamhetsanordningar vad anbelangar den tomt, varå de så att säga producerande anläggningarna finnas. Såvitt rör motsvarande reglering beträffande tomterna utan anläggningar måste åtskillnad göras mellan *å ena sidan* tomterna nr 2 och 4—7 i kvarteret Vendelsfrid, nr 3 i kvarteret Lorensborg samt nr 1 och 2 i kvarteret Nytorp, vilka även de måste betraktas såsom förmånsgivande i sammanhanget, och *å andra sidan* tomten nr 1 i kvarteret Hallingsborg, tomten nr 1 i kvarteret Lorensborg samt tomterna nr 1—6 i kvarteret Knutstorp, alla förmånstagande. Såsom exempel på hithörande reglering i fråga om den först angivna kategorien tomter utan anläggningar (förmånsgivande) väljas vissa kontraktsföreskrifter (tillägg till det ursprungliga

tomträttsavtalet) beträffande tomten nr 2 i kvarteret Vendelsfrid samt i fråga om den sist angivna kategorien anläggningslösa tomter (förmånstagande) vissa föreskrifter (även här tillägg) beträffande tomten nr 1 i kvarteret Hallingsborg. I själva verket äro kontraktsföreskrifterna inom respektive kategori helt likalydande med varandra. Och icke nog med det; i tillämpliga delar överensstämma de ordagrant även med den förut återgivna texten i tomträttskontraktet rörande den tomt, varå anläggningarna finnas, alltså tomten nr 9 i kvarteret Vendelsfrid, dock att föreskrifterna beträffande tomterna utan egna anläggningar inledas med en förbudsklausul av det innehåll, som nedan kommer att utvisas.

Sagda kontraktsföreskrifter rörande tomten nr 2 i kvarteret Vendelsfrid ha denna lydelse: *Vendelsfrid 2*

»1. I byggnad å tomten får icke finnas vare sig självständig anläggning för centralvärme och centralvarmvatten eller tvättstuga.

2. Till gemensamt stadigvarande bruk för de byggnader, som äro uppförda, uppföras eller komma att uppföras på tomterna nr 2, nr 4 t.o.m. nr 7 och nr 9, allt i kvarteret nr 35 Vendelsfrid, nr 3 i kvarteret nr 37 Lorensborg samt nr 1 och nr 2, båda i kvarteret nr 38 Nytorp, allt inom Pildammsstaden, anlägga tomträttshavarna dels för uppvärmning utav och tillhandahållande av varmvatten uti samtliga dessa byggnader en värmecentral med tillhörande utrymmen för bränsleförråd i byggnad å tomten nr 9 i kvarteret nr 35 Vendelsfrid och därifrån vederbörliga huvudledningar — härefter kallas såväl värmecentralen med utrymmen för bränsleförråd som huvudledningarna för anläggningen — och dels en centraltvättstuga i samma byggnad samt ombesörja tillsynen, underhållet, renhållningen och driften därav. Tomträttshavarna ansvara gemensamt för samtliga självkostnader för anläggning, underhåll, renhållning och drift. Tomträttshavare får icke utträda ur gemenskapen.

3. Tomträttshavarna till tomterna nr 1 i kvarteret nr 34 Hallingsborg, nr 1 i kvarteret nr 37 Lorensborg samt nr 1 t.o.m. nr 6, samtliga i kvarteret nr 39 Knutstorp, allt inom Pildammsstaden, äga till gemensamt stadigvarande bruk för de byggnader, som äro uppförda, uppföras eller komma att uppföras å nämnda tomter, rätt att för uppvärmning utav och tillhandahållande av varmvatten uti samtliga dessa byggnader begagna den i punkt 2 angivna

anläggningen. Tomträttshavare får icke utträda ur gemenskapen.

I punkt 2 angivna tomträttshavare äro skyldiga att mot erhållande av ersättning för självkostnaden från ovan nämnda anläggning tillhandahålla erforderlig värme och varmvatten till de byggnader, som äro uppförda eller komma att uppföras å i stycke 1 i denna punkt 3 angivna tomter.

4. Staden äger rätt dels för byggnader, som äro uppförda, uppföras eller komma att uppföras å tomten nr 2 i kvarteret nr 37 Lorensborg, och dels för den stadionanläggning, som är uppförd å stadsägan nr 103 inom Pildammsstaden, att för uppvärmning utav och tillhandahållande av varmvatten uti samtliga dessa byggnader och stadionanläggning begagna den i punkt 2 angivna anläggningen ävensom att hava för stadionanläggningen erforderliga — av staden framdragna — förbindelseledningar anslutna till anläggningen. Staden bestrider samtliga kostnader för anläggning av nämnda förbindelseledningar till anläggningen samt ombesörjer och bekostar tillsyn och underhåll därav.

I punkt 2 angivna tomträttshavare förbinda sig att mot erhållande av ersättning för självkostnaden från ovan nämnda anläggning tillhandahålla erforderlig värme och varmvatten till de i första stycket uti denna punkt 4 angivna byggnader och stadionanläggning. Förutom nämnda ersättning erlägger staden en efter självkostnaderna beräknad engångsavgift, vilken utgör stadens bidrag till finansieringen för den i punkt 2 omförmälda anläggningen.

— —

6. Staden fritager sig från allt ansvar för varje skada, intrång eller men, som kan uppkomma genom i punkterna 2 och 3 nämnda anläggningar och anordningar samt deras användande. Staden svarar icke i något avseende för anläggandet, anordnandet, tillsynen, underhållet, renhållningen och driften samt ej heller för anläggnings-, underhålls-, renhållnings- och driftskostnaderna för i punkterna 2 och 3 angivna anläggningar och anordningar. Staden är emellertid berättigad att mot tomträttshavaren göra gällande de påföljder, som härefter angivas.

Åtagandena förpliktar sig tomträttshavaren att fullgöra vid vite av etthundratusen (100.000) kronor. Vitet är vid överträdelse omedelbart förfallet till betalning.

Fortsättes överträdelse av åtagande, ehuru staden uppmanat tomträttshavaren att fullgöra åtagandet, eller förnyar tomträttshavaren överträdelse, är han skyldig att för varje gång, då staden utan resultat uppmanat honom att fullgöra åtagandet eller han förnyat överträdelsen, omedelbart erlägga viten med samma belopp, som i andra stycket i denna punkt 6 angivits.

— —»

De jämförliga kontraktsföreskrifterna rörande tomten nr 1 i kvarteret Hallingsborg utsäga följande: *Hallingsborg 1*

»A. I byggnad å tomten får icke finnas självständig anläggning för centralvärme och centralvarmvatten.

B. Till gemensamt stadigvarande bruk för de byggnader, som äro uppförda, uppföras eller komma att uppföras på tomterna nr 2, nr 4 t.o.m. nr 7 och nr 9, allt i kvarteret nr 35 Vendelsfrid, nr 3 i kvarteret nr 37 Lorensborg samt nr 1 och nr 2, båda i kvarteret nr 38 Nytorp, allt inom Pildammsstaden, anlägga tomträttshavarna för uppvärmning utav och tillhandahållande av varmvatten uti samtliga dessa byggnader en värmecentral med tillhörande utrymmen för bränsleförråd i byggnad å tomten nr 9 i kvarteret nr 35 Vendelsfrid och därifrån vederbörliga huvudledningar — härefter kallas såväl värmecentralen med utrymmen för bränsleförråd som huvudledningarna för anläggningen — samt ombesörja tillsynen, underhållet, renhållningen och driften därav. Tomträttshavarna ansvara gemensamt för samtliga självkostnader för anläggning, underhåll, renhållning och drift. Tomträttshavare får icke utträda ur gemenskapen.

C. Tomträttshavarna till tomterna nr 1 i kvarteret nr 34 Hallingsborg, nr 1 i kvarteret nr 37 Lorensborg samt nr 1 t.o.m. nr 6, samtliga i kvarteret nr 39 Knutstorp, allt inom Pildammsstaden, äga till gemensamt stadigvarande bruk för de byggnader, som äro uppförda, uppföras eller komma att uppföras å nämnda tomter, rätt att för uppvärmning utav och tillhandahållande av varmvatten uti samtliga dessa byggnader begagna den i punkt 3 B angivna anläggningen. Tomträttshavare får icke utträda ur gemenskapen.

I punkt 3 B angivna tomträttshavare äro skyldiga att mot erhållande av ersättning för självkostnaden från ovan nämnda anläggning tillhandahålla erforderlig värme och varmvatten till de byggnader, som äro uppförda eller komma att uppföras å i stycke 1 i denna punkt 3 C angivna tomter.

— —

E. Staden fritager sig från allt ansvar för varje skada, intrång eller men, som kan uppkomma genom i punkt 3 B och C härovan nämnda anläggningar och anordningar samt deras användande. Staden svarar icke i något avseende för anläggandet, anordnandet, tillsynen, underhållet, renhållningen och driften samt ej heller för anläggnings-, underhålls-, renhållnings- och driftskostnaderna för i punkt 3 B och C härovan angivna anläggningar och anordningar. Staden är emellertid berättigad att mot tomträttshavaren göra gällande de påföljder, som härefter angivas.

Åtagandena förpliktar sig tomträttshavaren att fullgöra vid vite av etthundratusen (100.000) kronor. Vitet är vid överträdelse omedelbart förfallet till betalning.

Fortsättes överträdelse av åtagande, ehuru staden uppmanat tomträttshavaren att fullgöra åtagandet, eller förnyar tomträttshavaren överträdelse, är han skyldig att för varje gång, då staden utan resultat uppmanat honom att fullgöra åtagandet eller han förnyat överträdelsen, omedelbart erlägga viten med samma belopp, som i andra stycket i denna punkt angivits.

— —»

Efter ett samfällt studium av de sålunda redovisade kontraktsföreskrifterna rörande tomten nr 9 i kvarteret Vendelsfrid (tomten med anläggningarna) samt tomten nr 2 i samma kvarter och tomten nr 1 i kvarteret Hallingsborg (prototyper för samtliga anläggningslösa tomter) framträder nu helhetsbilden av hur man tänkt sig kunna trygga ifrågavarande gemensamhetsanordningar beträffande värmecentral och centraltvättstuga. Essentiellt för det av Stadsförbundet rekommenderade arrangemanget på detta gebit är såsom flera gånger upprepats att tomträttskontraktet skall uppfordra respektive tomträttshavare att träffa direktavtal med övriga uti gemensamhetsanordningarna inbegripna tomträttshavare och att tomträttskontraktet dessutom skall garantera stadens ingripande, om direktavtal ej träffas eller om det åsidosättes; såvitt rör anläggningslösa tomter skall kontraktet ytterligare uppställa uttryckligt förbud mot att å tomten finnas egna anläggningar för det aktuella behovet. Här må vidare erinras om att stadsförbundsmönstret såtillvida kopierats i malmöupplåtelserna av egnahem (det därvidlag åberopade exemplet i det föregående avsåg också det framför allt centralvärme och centralvarmvatten) att tomträttshavaren förpliktas att sluta direktavtal med övriga i gemenskapen och att vad angår de anläggningslösa tomterna förekomsten av egna anläggningar för det aktuella behovet förbjudes. Däremot garanteras icke i sagda egnahemsupplåtelser att staden ingriper därest direktavtal ej kommer till stånd eller därest det åsidosättes; å andra sidan stipulera upplåtelserna utöver skyldigheten att träffa

direktavtal en skyldighet för tomträttshavaren att vara medlem i ekonomisk förening, som bildats just för att förvalta gemensamhetsanläggningarna. Hur förhåller det sig då med förevarande arrangemang uti upplåtelserna för flerfamiljsbebyggelse? I vilken mån följer det stadsförbundsmönstret? Svaret blir, att de nu studerade kontraktsföreskrifterna icke innefatta någon uppfordran till direktavtal tomträttshavarna emellan, ej heller på det verkningsfulla sätt, Stadsförbundet anvisade, garantera att staden träder emellan vid avtalsbrott eller när avtal ej alls kommer till stånd. I sistnämnda hänseende märkes visserligen att staden i kontraktsföreskrifterna förbehållit sig att kunna utlösa vitespåföljder, som stadgats för den händelse olika åtaganden ej fullgöras; men detta är något annat än den synnerligen aktiva roll, Stadsförbundet velat tillägga staden såsom borgensman för gemenskapens fortbestånd och effektivitet. Låter man sedan jämförelsen avse den teknik, som enligt vad nyss berörts praktiserats i egnahemskontrakten, må konstateras att dessas krav på tomträttshavarens medlemskap i ekonomisk förening för gemensamhetsanläggningarnas administrerande — ett slags substitut för ordningen med staden såsom borgensman — likaledes icke har någon motsvarighet hos förevarande arrangemang i kontrakten rörande upplåtelse för flerfamiljsbebyggelse. Endast i så måfto uppvisar förevarande arrangemang överensstämmelse med stadsförbundsmönstret och tekniken i de lokala egnahemskontrakten att såvitt rör de anläggningslösa tomterna förekomsten av självständiga anläggningar för det aktuella behovet uttryckligen förbjudes.

Efter dessa jämförande utblickar skola nu de ifrågavarande konstruktionerna beskrivas mera direkt. Egentligen skapa de två olika gemenskapskretsar. Dels en vidare gemenskap bestående av alla enheter som över huvud taget skola nyttiggöras av anläggningarna, d.v.s. samtliga berörda tomträtter jämte de båda av staden ägda fastigheter vilka figurera i sammanhanget. Dels — inom denna vidare gemenskap — en trängre, bestående av enbart de tomträtter

som här ovan betecknats såsom de förmånsgivande. De skilda gemenskaperna böra här skärskådas var för sig.

Vad först beträffar tomträtterna inom den trängre gemenskapen äro de genom själva tomträttskontraktsföreskrifterna reciprokt förpliktade i förhållande till varandra. Förpliktelserna innebära, att tomträttshavarna gemensamt skola till ömsesidig båtnad för sina tomträtter anlägga, tillse, underhålla, renhålla samt driva värmecentralen och centraltvättstugan. Sinsemellan måste dessa tomträttshavare anses helt likställda; skillnad kan icke göras mellan den tomträttshavare, till vars tomt värmecentralen och centraltvättstugan äro lokaliserade, och övriga tomter inom denna trängre gemenskap (de anläggningslösa). Huruvida den reciproka bundenhet mellan de »förmånsgivande» tomträtterna, vilken sålunda konstituerats genom själva kontraktsföreskrifterna, verkligen kan i allo godtagas såsom sakrättsligt giltig, alltså gällande även gentemot nya innehavare av tomträtterna, må här lämnas därhän.[44] Hithörande spörsmål, vilka skymtat jämväl i tidigare behandlade gemenskapssituationer, skola ju upptagas i ett senare avsnitt av framställningen. Vad angår betingelserna för respektive prestationsskyldigheters *faktiska* uppfyllande i varje aktuellt läge må konstateras att man likaledes genom själva tomträttsavtalet velat sörja härför. Som nämnts har en vitessanktion uppställts, och denna är för övrigt påfallande sträng; vederbörande enskilde tomträttshavare riskerar att tvingas erlägga hela 100.000 kronor vid åsidosättande av sina i kontraktet angivna förpliktelser. Ändå måste nog uttalas att den gemenskapsreglering, som åstadkommits, uppvisar en ganska ofullgången teknik. Skälet till detta omdöme är detsamma som anförts i ett tidigare sammanhang.[45]

[44] Frågeställningen anknyter i förevarande fall till de moment i den positiva prestationsskyldigheten, vilka utgöras av förpliktelserna att uppföra anläggningarna och att svara för driften av dessa. Jfr anmärkningar i det föregående, särskilt beträffande vissa i malmömaterialet rörande egnahemsupplåtelser ingående kontraktsföreskrifter om gemensamma vatten- och avloppsledningar (tomt i kv. Röksvampen).

[45] Se ånyo kommentarerna till föreskrifterna om gemensamma vatten- och avloppsledningar beträffande tomt i kv. Röksvampen; jäm-

Också här skulle otvivelaktigt ha förelegat ett behov av att närmare fixera varje samverkanparts roll i den gemensamma verksamheten. Även här skulle man följaktligen ha väntat sig en i de olika tomträttsavtalen inskriven förpliktelse för tomträttshavaren att träffa eller ansluta sig till en direktöverenskommelse i sådant syfte tomträttshavarna emellan.

Betraktar man sedan den vidare gemenskapen, finner man, att där är fråga om samverkan mellan å ena sidan tomträtterna tillhörande den trängre gemenskapen samt å andra sidan övriga tomträtter ävensom de två fastigheterna. Ömsesidighetskaraktären hos denna samverkan är dock föga utvecklad; föreningsbandet mellan grupperna består endast däri, att den förra (den förmånsgivande) gjort vissa mer eller mindre servitutsliknande koncessioner till förmån för den senare (den förmånstagande). Koncessionerna ha kommit till stånd i själva tomträttskontrakten och låta sig klart indelas i två skilda kategorier. Den ena går ut på en rätt för förmånstagarna »att begagna» anläggningen (det rör sig som sagt härvid endast om värmecentralen, ej om centraltvättstugan) och kan således tyckas vara jämförlig med servitut av pati-natur. Den andra kategorien koncessioner åter innebär, att den förmånsgivande parten förbinder sig att till den förmånstagande (mot ersättning för självkostnaden) »tillhandahålla erforderlig värme och varmvatten». Ett åtagande om en skyldighet till positiva prestationer, alltså, klart utanför ramen för vad som må utfästas såsom servitut. Om det tvivelaktiga hos dylika åtaganden även där de såsom här äro inryckta såsom moment i ett tomträttsavtal synes man ha varit medveten. Så uttalas i en inom Malmö stads fastighetskontor upprättad promemoria till ledning för förevarande kontraktsföreskrifters formulerande att åtagandena torde ha blott obligationsrättslig verkan.[46] Ytterligare bör angående regleringen i fråga om den

väl må hänvisas till vad som uttalats ang. de beträffande samma tomt uppställda föreskrifterna om gemensamhetsanordningar för centralvärme, centralvarmvatten och centralantenn.

[46] Promemoria av mars 1960 s. 2.

vidare gemenskapen nämnas att omförmälda vitessanktion kan drabba även de förmånstagande tomträtterna (hur det härvidlag förhåller sig med de förmånstagande båda fastigheterna — just nu i stadens ägo — är icke känt) samt att ett direktavtal väl skulle ha haft en uppgift att fylla även inom denna vida ram. Därvid åsyftas såväl behovet av att närmare klarlägga förhållandet mellan den förmånsgivande gruppen och den förmånstagande som behovet av att fastställa de interna relationerna inom den förmånstagande gruppen.

Beträffande vissa av de särskilda kontraktsbestämmelserna äro ytterligare några anmärkningar på sin plats.

Uti punkt 12 a i tomträttskontraktet rörande tomten nr 9 i kvarteret Vendelsfrid, uti punkt 2 i tilläggsföreskrifterna till tomträttskontrakten rörande tomterna nr 2 och 4—7 i samma kvarter, nr 3 i kvarteret Lorensborg samt nr 1 och 2 i kvarteret Nytorp ävensom uti punkt b i tilläggsföreskrifterna till tomträttskontrakten rörande tomterna nr 1 i kvarteret Hallingsborg, nr 1 i kvarteret Lorensborg samt nr 1—6 i kvarteret Knutstorp stadgas det som synes likalydande att innehavarna av tomträtterna till tomterna nr 9 i kvarteret Vendelsfrid, nr 2 och 4—7 i samma kvarter, nr 3 i kvarteret Lorensborg samt nr 1 och 2 i kvarteret Nytorp ha att anlägga värmecentralen och centraltvättstugan samt i övrigt med avseende å anläggningarna prestera vad som här ovan varit på tal (drift, tillsyn etc.). Såvitt rör innehavarna av tomträtterna till tomterna nr 1 i kvarteret Hallingsborg, nr 1 i kvarteret Lorensborg samt nr 1—6 i kvarteret Knutstorp — »de förmånstagande tomterna» således — utgör denna kontraktstext enbart en upplysning, för övrigt en upplysning som vad avser centraltvättstugan saknar intresse för dem eftersom det fortsatta textinnehållet ger vid handen att de icke skola ha någonting med tvättstugan att göra. Den uppfordran, kontraktstexten innebär, riktar sig enbart till innehavarna av tomträtterna till övriga tomter, de förmånsgivande. Ser man till dessa senares åtaganden, är det väl uppenbart att ansenliga bidragskontingenter krävas både vad

beträffar initialinvesteringarna och vad rör de kontinuerliga driftskostnaderna. Förhållandet är naturligtvis ägnat att kraftigt framhäva behovet av en fast inbördes direktreglering. Visserligen är det väl sant, att sagda behov såvitt angår initialinvesteringarna knappast kan ha gjort sig mera kännbart i praktiken, enär tomträtterna till samtliga dessa nio tomter i nuläget innehavas av en och samma person, d.v.s. det omförmälda kommunala bostadsaktiebolaget. Men i framtiden kan behovet i fråga bli högst reellt i och med att tomterna eventuellt hamna på skilda händer; någon metod att allt framgent säkra bolagets innehav av tomterna står icke till buds (jfr 6 § tomträttslagen med dess förbud mot inskränkning av överlåtelsebefogenheten).

Innehållet i punkt 12 b första och andra styckena i tomträttskontraktet rörande tomten nr 9 i kvarteret Vendelsfrid ävensom uti punkt 3 första och andra styckena i tilläggsföreskrifterna till tomträttskontrakten rörande tomterna nr 2 och 4—7 i samma kvarter, nr 3 i kvarteret Lorensborg samt nr 1 och 2 i kvarteret Nytorp — d.v.s. den kontraktstext vari omförmälda koncessioner till »de förmånstagande tomträtterna» ske — återfinnes även i kontraktsföreskrifterna beträffande dessa senare; se punkt c i tilläggsföreskrifterna till tomträttskontrakten rörande tomterna nr 1 i kvarteret Hallingsborg, nr 1 i kvarteret Lorensborg samt nr 1—6 i kvarteret Knutstorp. I förstone kan tyckas att även uppfordringarna i sagda punkt samtliga rikta sig exklusivt till förutnämnda förmånsgivande tomträttshavare. Så torde emellertid icke vara fallet. Satsen, att »tomträttshavare får icke utträda ur gemenskapen», synes nämligen för de förmånstagande tomträttshavarna innebära en förpliktelse att för sin försörjning med värme och varmvatten hålla sig enbart till de ifrågavarande producenterna.

De gemensamhetsanordningar, som i övrigt avhandlas i kontraktsmaterialet rörande ifrågavarande tomter inom kvarteret Vendelsfrid och vissa närbelägna kvarter, avse gårdsutrymmen. Först må därvid omnämnas att samtliga hithörande 17 upplåtelser innefatta en klausul, enligt vilken

tomträttshavaren saknar rätt att anbringa eller påfordra stängsel för avskiljande av sin gård från övriga tomträttshavares (p. 12 d i kontraktet rörande tomten nr 9 i kv. Vendelsfrid samt p. 5 resp. p. 4 eller d i tilläggsföreskrifterna till kontrakten beträffande övriga tomter). Klausulen kan uppenbarligen betraktas såsom ett embryo till anordnandet av gemensamma gårdsutrymmen.[47] Uttryckliga bestämmelser om dylika utrymmen finnas utfärdade dels beträffande tomterna nr 1 och 2 i kvarteret Nytorp, dels beträffande tomterna nr 1—6 i kvarteret Knutstorp. Till åskådliggörande av bestämmelserna, som för de båda gemenskaperna äro i tillämpliga delar likalydande och för de olika tomterna inom respektive gemenskap helt överensstämmande, återgives här innehållet i punkt 5 i tilläggsföreskrifterna till kontraktet rörande tomten nr 1 i kvarteret Knutstorp:

Vendelsfrid 9 Vendelsfrid 2 Hallingsborg 1

Knutstorp 1

»5. Till gemensamt stadigvarande bruk för de byggnader, som äro uppförda, uppföras eller komma att uppföras på tomterna nr 1, nr 2, nr 3, nr 4, nr 5 och nr 6, allt i kvarteret nr 39 Knutstorp inom Pildammsstaden, anordna tomträttshavarna gemensamma gårdsutrymmen inom de delar utav förenämnda tomter, som enligt nu gällande stadsplanebestämmelser ej få bebyggas eller få bebyggas enbart med källarutrymmen under gårdsplanet, samt ombesörja tillsynen, underhållet, renhållningen och driften av ovan angivna anordningar. Tomträttshavarna bestrida gemensamt samtliga självkostnader för anläggning, tillsyn, underhåll, renhållning och drift. Tomträttshavare får icke utträda ur gemenskapen.»

Genomgående stadgas i den därnäst följande punkten i kontraktsföreskrifterna att tomträttshavaren är underkastad ett vitesäventyr — faktiskt är vitesbeloppet även i detta fall hela 100.000 kronor — därest han åsidosätter sina åtaganden med avseende å det gemensamma gårdsutrymmet. Samma punkt ger ytterligare vid handen, att staden är berättigad ta initiativet till vitessanktionens utlösande. — I övrigt finnas icke några regler till garanterandet av denna samverkans fortbestånd och effektivitet; skyldighet att ingå

[47] Jfr SOU 1954: 31 s. 80.

i ekonomisk förening för angelägenhetens ombesörjande (jfr vad därom berörts vid redovisandet av Stadsförbundets rekommendationer rörande gemensamhetsanordningar) uppställes exempelvis icke.

Innan framställningen lämnar kontraktsmaterialet rörande ifrågavarande tomter inom kvarteret Vendelsfrid och dess grannskap, skola ännu några klausuler i materialet uppmärksammas. Först presenteras två bestämmelser av servitutsliknande karaktär (pati-innebörd). Den ena av dem är hämtad från punkt 8 i tilläggsföreskrifterna till tomträttskontraktet rörande tomten nr 1 i kvarteret Knutstorp och lyder: *Knutstorp 1*

»8. Tomträttshavaren är pliktig att utan ersättning från staden tåla det intrång, som kan bliva förenat med utav staden lämnat medgivande, att från gaveln i byggnad, vilken uppföres å tomten nr 6 i kvarteret nr 39 Knutstorp, utfart får anordnas å tomten nr 1 i kvarteret nr 39 Knutstorp under förutsättning att tomten nr 1 i kvarteret nr 39 Knutstorp även härefter kan bebyggas i enlighet med gällande stadsplan.»

Den andra av de båda här åsyftade klausulerna är intagen i punkt 7 i tilläggsföreskrifterna till tomträttskontraktet rörande tomten nr 6 i kvarteret Knutstorp och har denna avfattning: *Knutstorp 6*

»7. Tomträttshavaren till tomten nr 1 i kvarteret nr 39 Knutstorp äger rätt att begagna i byggnad å denna tomt anordnad maskintvättstuga. Tomträttshavaren är pliktig utan ersättning tåla det intrång, som kan bliva förenat härmed.»

Slutligen skall här återgivas en kontraktsbestämmelse, som i varierande form möter beträffande flera av dessa tomträtter; den går ut på upplåtelse av vissa obetydliga markområden till Malmö stads gas- och elektricitetsverk. Sådan bestämmelsen upptagits under punkt 7 i tilläggsföreskrifterna till tomträttskontraktet rörande tomten nr 5 i kvarteret Vendelsfrid har den följande lydelse: *Vendelsfrid 5*

»7. Tomträttshavaren är pliktig att åt Malmö stads gas- och elektricitetsverk för underjordisk nätstation upplåta dels i moment 3 stycke 3 uti tomträttsavtalet angivna område om 42 m², vilket enligt illustrationsplan till stadsplan för område vid Mariedalsvägen inom Pildammsstaden i Malmö, fastställd den 16 mars 1956 jämte ändring därav fastställd den 14 juli 1956, är beläget nordost om det norra bostadshuset å tomten, och dels erforderlig till- och utfartsväg för nätstationen.»

Stacken

Det kontraktsmaterial, som anknyter till tomter huvudsakligen i kvarteret Stacken, befattar sig med gemensamhetsanordningar för värme- och varmvattenförsörjning, hämtning och förbränning av sopor, biluppställningsplatser samt gårdsutrymmen och lekplatser. Anordningarna inbegripa såvitt avser värme- och varmvattenförsörjningen samt avhämtningen och förbränningen av sopor tomterna nr 1, 3, 4, 5, 8, 9, 11, 12, 13, 14 och 15 i kvarteret Stacken samt tomten nr 2 i kvarteret (nr 201) Rödvenen, såvitt avser biluppställningsplatserna tomterna nr 1, 3, 4, 5, 8, 9, 11, 12, 13, 14 och 15 i kvarteret Stacken ävensom såvitt avser gårdsutrymmena och lekplatserna tomterna nr 1, 3, 4, 5, 8, 9, 11, 13 och 15 i kvarteret Stacken.

Konstruktionen av kontraktsbestämmelserna i fråga kommer att redovisas genom att här nedan återgivas dels vissa tilläggsföreskrifter till tomträttsavtalet rörande tomten nr 12 i kvarteret Stacken, dels vissa tilläggsföreskrifter till tomträttsavtalet rörande tomten nr 1 i samma kvarter. Urvalet har betingats av följande omständigheter. Å tomten nr 12 i kvarteret finnes en av de båda anläggningarna för värme- och varmvattenförsörjningen samt sopförbränningen; anläggningen skall betjäna kvarterets tomter nr 1, 3, 4, 5 och 11 samt tomten nr 2 inom kvarteret Rödvenen. Den andra anläggningen för samma ändamål, vilken skall betjäna tomterna nr 8, 9, 13 och 15 i kvarteret Stacken, är belägen å tomten nr 14 i kvarteret. Tilläggsföreskrifterna rörande de två tomterna med värmeanläggningar äro sinsemellan i tillämpliga delar överensstämmande, något som också gäller det inbördes förhållandet mellan tilläggsföreskrifterna rörande tomterna utan värmeanläggningar.

Åsyftade tilläggsföreskrifter till tomträttskontraktet rörande tomten nr 12 i kvarteret Stacken äga denna avfattning: *Stacken 12*

»2.

— —

På fastigheten får, på sätt nu gällande stadsplan medgiver, endast uppföras gårdsunderbyggnad inrymmande en värmecentral med en våningsyta ej överstigande 443,4 m².

3 a. Tomträttshavaren är skyldig, så fort möjlighet finnes, med tomträttshavarna till tomterna nr 1, nr 3, nr 4, nr 5 och nr 11, allt i kvarteret nr 223 Stacken, samt tomten nr 2 i kv. Rödvenen träffa avtal rörande bl.a. leverans av värme och varmt bruksvatten samt avhämtning och förbränning av sopor och avfall.

b. I stycke a angivna avtal, vars servitutsbestämmelser skola intecknas med bästa förmånsrätt i tomträtten, skola avfattas enligt lydelse, som godkännes av Kungl. Bostadsstyrelsen.

c. Överlåtes tomträtten, är tomträttshavaren skyldig att tillförbinda blivande förvärvare att träffa uti stycke a omförmälda avtal.

4. Till gemensamt stadigvarande bruk för de byggnader, som äro uppförda, uppföras eller komma att uppföras på tomterna nr 1, nr 3, nr 4, nr 5, nr 8, nr 9, nr 11, nr 12, nr 13, nr 14 och nr 15, allt i kvarteret nr 223 Stacken, anordna tomträttshavarna bilplatser i markplanet för de uti ovannämnda byggnader boendes och vistandes behov ävensom erforderliga gångvägar till byggnaderna samt ombesörja tillsynen, underhållet, renhållningen och driften av ovan angivna anordningar. Tomträttshavarna bestrida gemensamt samtliga självkostnader för anläggning, tillsyn, underhåll och drift. Tomträttshavare får icke utträda ur gemenskapen.

— —

7. Staden fritager sig från allt ansvar för varje skada, intrång eller men, som kan uppkomma genom i punkterna 4 och 6[48] uti detta moment nämnda anläggningar jämte därtill hörande anordningar och deras användning. Staden svarar icke i något avseende för anläggandet, anordnandet, tillsynen, underhållet, renhållningen och driften, samt ej heller för kostnaderna för anläggande, anordning, underhåll, renhållning, tillsyn och drift för de i punkterna 4 och 6 angivna anläggningar och anordningar. Staden är emellertid berättigad att mot tomträttshavaren göra gällande de påföljder, som härefter angivas.

[48] Röra kallvattens- och spillvattensledningar; se därom i ett senare sammanhang.

Åtagande förpliktar sig tomträttshavaren att fullgöra vid vite av tjugofemtusen (25.000) kronor. Vitet är vid överträdelse omedelbart förfallet till betalning.

Fortsättes överträdelse av åtagande, ehuru staden uppmanat tomträttshavaren att fullgöra åtagandet, eller förnyar tomträttshavaren överträdelse, är han skyldig att för varje gång, då staden utan resultat uppmanat honom att fullgöra åtagandet eller han förnyat överträdelsen, omedelbart erlägga viten med samma belopp, som i andra stycket i denna punkt 7 angivits.

— —»

Stacken 1

Tilläggsföreskrifterna till tomträttskontraktet rörande tomten nr 1 i kvarteret Stacken lyda i nu ifrågavarande delar:

»5. I byggnad å tomten får icke finnas självständig anläggning för uppvärmning av byggnad och beredande av varmt bruksvatten.

6. a) Tomträttshavaren är skyldig att, så fort möjlighet finnes, såsom medlem ingå i ekonomisk förening, vars stadgar godkänts av Kungl. Bostadsstyrelsen, med uppgift bl.a. att omhänderhava driften av en panncentral med ledningar och övriga anordningar för förseende av bebyggelsen å tomterna nr 1, nr 3, nr 4, nr 5 och nr 11, allt i kvarteret nr 223 Stacken, samt tomten nr 2 i kvarteret nr 201 Rödvenen med värme för byggnadernas uppvärmning och förbrukning av varmt bruksvatten samt att från soprummen i byggnaderna å ovan angivna tomter avhämta och förbränna sopor och avfall.

b) Tomträttshavaren är vidare skyldig, så fort möjlighet finnes, dels med tomträttshavare till tomten nr 12 i kvarteret nr 223 Stacken inom stadsdelen Fosie och dels med tomträttshavare till tomträtter, vilka äro anslutna till panncentral för uppvärmning och beredande av varmt bruksvatten samt ha gemensam avhämtning och förbränning av sopor och avfall, träffa avtal rörande bl.a. leverans av värme och varmt bruksvatten samt avhämtning och förbränning av sopor och avfall.

c) I stycke b angivna avtal, vars servitutsbestämmelser skola intecknas med bästa förmånsrätt i tomträtten, skola avfattas enligt lydelse, som godkännes av Kungl. Bostadsstyrelsen.

d) Överlåtes tomträtten, är tomträttshavaren skyldig att tillförbinda blivande förvärvare att såväl ingå såsom medlem uti stycke a angivna ekonomiska förening som träffa uti stycke b omförmälda avtal.

7. Till gemensamt stadigvarande bruk för de byggnader, som äro uppförda, uppföras eller komma att uppföras på tomterna nr 1, nr 3, nr 4, nr 5, nr 8, nr 9, nr 11, nr 12, nr 13, nr 14 och nr 15, allt i kvarteret nr 223 Stacken, anordna tomträttshavarna bilplatser i markplanet för de uti ovannämnda byggnader boendes och vistandes behov ävensom erforderliga gångvägar till byggnaderna samt ombesörja tillsynen, underhållet, renhållningen och driften av ovan angivna anordningar. Tomträttshavarna bestrida gemensamt samtliga självkostnader för anläggning, tillsyn, underhåll, renhållning och drift. Tomträttshavare får icke utträda ur gemenskapen.

8. Moment 12 B upphäves och skall i stället hava denna lydelse.

Tomträttshavaren äger icke rätt att anbringa eller påfordra stängsel för avskiljande av hans gård från övriga tomträttshavares.

9. Till gemensamt stadigvarande bruk för de byggnader, som äro uppförda, uppföras eller komma att uppföras på tomterna nr 1, nr 3, nr 4, nr 5, nr 8, nr 9, nr 11, nr 13 och nr 15, allt i kvarteret nr 223 Stacken, anordna tomträttshavarna gemensamma gårdar och lekplatser, samt erforderliga gångvägar till byggnaderna, samt ombesörja tillsynen, underhållet, renhållningen och driften därav. Tomträttshavarna bestrida gemensamt samtliga självkostnader för anläggning, tillsyn, underhåll, renhållning och drift. Tomträttshavare får icke utträda ur gemenskapen.

— —

11. Staden fritager sig från allt ansvar för varje skada, intrång eller men, som kan uppkomma genom i punkterna 7, 9 och 10 nämnda anläggningar jämte därtill hörande anordningar och deras användning. Staden svarar icke i något avseende för anläggandet, anordnandet, tillsynen, underhållet, renhållningen och driften, samt ej heller för kostnaderna för anläggande, anordning, underhåll, renhållning, tillsyn och drift för i punkterna 7, 9 och 10 angivna anläggningar och anordningar. Staden är emellertid berättigad att mot tomträttshavaren göra gällande de påföljder, som härefter angivas.

Åtagande förpliktar sig tomträttshavaren att fullgöra vid vite av tjugofemtusen (25.000) kronor. Vitet är vid överträdelse omedelbart förfallet till betalning.

Fortsättes överträdelse av åtagande, ehuru staden uppmanat tomträttshavaren att fullgöra åtagandet, eller förnyar tomträttshavaren överträdelse, är han skyldig att för varje gång, då staden utan resultat uppmanat honom att fullgöra åtagandet eller

han förnyat överträdelsen, omedelbart erlägga viten med samma belopp som i andra stycket i denna punkt 11 angivits.

— —→

Först några ord om gemensamhetsanordningarna beträffande värme- och varmvattenförsörjning samt sopavhämtning och sopförbränning. Den juridiska konstruktionen för anordningarnas fortbestånd och effektivitet är som synes icke utformad enligt den modell, som begagnats beträffande de nyss behandlade tomterna inom kvarteret Vendelsfrid och dess grannskap. I stället har använts en teknik som betydligt närmare ansluter sig till det av Stadsförbundet rekommenderade mönstret, i själva verket samma teknik som i det förut åberopade exemplet på föreskrifter angående värme och varmvatten i tomträttskontrakt rörande egnahem (tomt i kv. Röksvampen). Karakteristiskt för uppläggningen är sålunda att samverkansparterna uppfordras att med varandra sluta direktavtal, att i direktavtalet förekommande servitutsbestämmelser angivas skola med viss prioritet intecknas i den belastade tomträtten, att samverkansparterna tillika uppfordras inträda såsom medlemmar i ekonomisk förening med syfte att ombesörja driften av anläggningarna,[49] att förbud stipuleras mot att å »de anläggningslösa tomterna» uppföres självständig anläggning samt — slutligen — att kontraktsföreskrifterna ej i någon som helst utsträckning föranleda stadens ingripande, därest direktavtalet icke slutes eller därest det åsidosättes. För ytterligare kommentarer till ifrågavarande teknik må hänvisas till vad som anmärkts vid redovisandet av omförmälda kontraktsföreskrifter ur egnahemsmaterialet (tomt i kv. Röksvampen).

Gemensamhetsanordningarna beträffande biluppställningsplatser, gårdsutrymmen och lekplatser ha som framgått reglerats enligt en annan mall. Denna är identisk med den som över lag anlitats beträffande tomterna i kvarteret Vendelsfrid och dess grannskap, såväl beträffande värme-

[49] Denna skyldighet gäller dock icke — såvitt framgår — innehavaren av tomträtten till den tomt, varå anläggningarna finnas uppförda.

och varmvattenförsörjning som beträffande andra samverkanssyften, exempelvis gemensamma gårdar. Utmärkande är alltså att man sökt åstadkomma den ömsesidiga bundenhetens bestånd och gemenskapsanordningens effektivitet i övrigt enbart genom föreskrifter i själva tomträttskontrakten. Dessa fastställa i förevarande fall, att de till respektive gemenskap hörande tomträttshavarna skola svara för följande prestationer: de skola anordna bilplatserna samt de gemensamma gårdarna och lekplatserna jämte vissa erforderliga gångvägar i anslutning till dessa platser; vidare skola de ombesörja tillsynen, underhållet, renhållningen och driften av anläggningarna. En vitessanktion är stadgad i händelse av att tomträttshavare åsidosätter någon av sina prestationsskyldigheter, och staden är berättigad att göra gällande vitespåföljden. — Utförligare än så behöver förevarande konstruktionstyp icke kommenteras i detta sammanhang. De ganska vidlyftiga randanmärkningar, som vid granskningen av vendelsfridsmaterialet bestått konstruktionstypen, ha i princip sin giltighet även här.

Detta om egentliga samverkansföreskrifter i materialet rörande företrädesvis tomterna inom kvarteret Stacken. Härutöver skall ur samma material återgivas en klausul, vari göres en koncession av servitutsliknande innebörd (pati-karaktär). Klausulen är hämtad från punkt 6 i tilläggsföreskrifterna till tomträttskontraktet rörande tomten nr 12 i kvarteret Stacken och lyder: *Stacken 12*

»6. Tomträttshavaren till tomten nr 12 i kvarteret nr 223 Stacken är skyldig att tåla — utan att ersättning därför skall utgå — att tomträttshavaren till tomten nr 3 i samma kvarter äger rätt dels att framdraga och vidmakthålla servisledningar för spillvatten över nämnda tomten 12 med därtill hörande anordningar och dels att vidtaga de åtgärder som erfordras för reparation, omläggning, underhåll och tillsyn av anläggningarna.

— —»

Även beträffande upplåtelser för flerfamiljshus håller sig *Norrköpings stad* utan någon avvikelse till Stadsförbundets *Kontraktsformulär*

normalformuleringar. Ett av de granskade avtalsexemplen (tomten nr 5 i kv. Ugnen) angiver under punkt 3, att byggnaden å tomten skall förutom bostäder (med viss närmare preciserad våningsyta) innehålla »fritidslokal» och »butiker». Såväl sagda kontrakt som ett annat (tomten nr 1 i kv. Ugnen) upptaga under punkten »Särskilda bestämmelser» (p. 16) en tillfogad föreskrift om att det åligger tomträttshavaren att till gatunämnden erlägga anslutningsavgift för vatten- och avloppsledningar enligt gällande taxa. I ett annat avtal (tomten nr 1 i kv. Ljuset) möter i stället klausulen, att tomträttshavaren är skyldig själv bekosta och underhålla eventuellt erforderlig tryckstegringsanläggning för vatten. Behovet av att trygga anordningar gemensamma för flera tomträttsfastigheter synes i vissa fall vara tillgodosett genom särskilda servitutsavtal; ett dylikt avtal, avseende uppvärmning och varmvattenförsörjning, har varit tillgängligt för undersökningen. Det vill synas som att själva tomträttskontrakten i hithörande fall icke innehålla någon uttrycklig uppfordran för respektive tomträttshavare att ingå servitutsavtalen i fråga; klart är väl emellertid att dessas tillkomst varit en förutsättning vid förhandlingarna kring tomträttsupplåtelserna.

Ugnen 5

Ugnen 1

Ljuset 1

Stadsförbundets normalkontrakt har utan minsta avvikelse efterbildats i de av *Västerås stad* begagnade formulären för upplåtelser för flerfamiljshus. Ett faktiskt avtal har granskats (tomten nr 1 i kv. Granen; p. 3 ang. byggnadsskyldigheten utvisar att byggnaden å tomten skall förutom bostäder inrymma »butiker i bottenvåningen» och »lokaler i källarvåningen»). Under punkten »Särskilda bestämmelser» (p. 16) meddelar detta avtal tilläggsföreskrifter rörande tomtens försörjning bl.a. med värme och varmvatten. Föreskrifterna innebära, att leverans av ifrågavarande nyttigheter skall ske direkt från staden-markupplåtarens eget värmeverk. Eftersom utformningen av föreskrifterna i varje avseende helt överensstämmer med avfattningen av motsvarande, förut återgivna bestämmelser i västeråskontraktet rörande tomten nr 1 i kvarteret Jaktslottet (se avsnittet ang.

Kontraktsformulär

Granen 1

upplåtelser för uppförande av enfamiljshus), är det tillräckligt att här hänvisa till redovisningen av sistnämnda avtalstext.[50] Även beträffande förevarande tomt avstår staden från avgift för anslutning till stadens ledningar för kallvatten och avlopp.[51]

Kontraktsformulär

I fråga om *Örebro stad* åberopas vad som i avsnittet angående enfamiljshusen omtalats angående det av staden använda enhetsformuläret. Vid jämförelse mellan örebroformuläret i vad det avser flerfamiljshus och Stadsförbundets normalkontrakt för samma slags upplåtelser märkes dels att örebroformuläret ej i punkt 3 sista stycket upptager någon depositionsförpliktelse såsom garanti för iordningställandet av fastighetens obebyggda område, dels att örebroformuläret jämväl i fråga om flerfamiljshusen representerar den avvikelse beträffande punkt 5, som redovisats apropå formulärets innehåll med avseende å enfamiljshus. Ett med anlitande av enhetsformuläret upprättat avtal för uppförande av flerfamiljshus (tomten nr 3 i kv. 201 Ceres) har under punkten »Särskilda bestämmelser» följande komplementsföreskrift:

Ceres 3

»Enär i byggnad å tomten nr 4 i kvarteret anordnats en centralvärme- och varmvattenanläggning avsedd till stadigvarande bruk och nytta även för innehavaren av tomträtten till tomten nr 3, förbinder sig sistnämnda tomträttshavare att icke å denna tomt installera liknande anläggning.»

Föreskriften har sitt intresse ur den synvinkeln, att densamma icke synes förutsätta ett direktavtal mellan förmånsgivaren och förmånstagaren.

Kontraktsformulär

Gävle stads formulär beträffande upplåtelser för uppförande av flerfamiljshus följer i allt väsentligt Stadsförbundets mall. Ett tillägg av intresse innehåller formuläret i

[50] Jämväl beträffande tomten nr 1 i kv. Granen beviljade inskrivningsdomaren inteckning till säkerhet för beståndet av vissa i tilläggsföreskrifterna ingående, servitutsliknande föreskrifter.

[51] Se vad som i not anmärkts vid kommenterandet av egnahemsmaterialet från Norrköping.

punkt 3; där har såsom avslutande stycke upptagits denna bestämmelse:

»Inom fastigheten skall efter byggnadsnämndens bedömande sådana anordningar vidtagas, att utrymme finnes tillgängligt för parkering av de fordon, vilka på en gång behöva uppställas av dem, som å fastigheten bo eller vistas.»

Såsom tidigare framhållits finnes en jämförbar föreskrift i Malmö stads kontraktsformulär för flerfamiljshus och i Stadsförbundets normalkontrakt för industriändamål.

Det må tilläggas, att de faktiska gävleavtal, vilka varit tillgängliga för studium, saknat varje komplement till formulärtexten; såvitt framgår av själva tomträttsavtalet ha alltså i dessa fall icke träffats särskilda arrangemang för tillgodoseendet av eventuella gemenskapsintressen.

Kontraktsformulär

Det av *Karlstads stad* begagnade kontraktsformuläret för flerfamiljshus ansluter sig, med en mindre avvikelse, till Stadsförbundets normalkontrakt. Liksom beträffande samma stads formulär för enfamiljshus består avvikelsen i att det ej reses krav på att ritningar jämte tillhörande beskrivningar till byggnadsföretag å tomträttsmarken skola vara av staden godkända, innan desamma med ansökan om byggnadslov inlämnas till byggnadsnämnden (jfr p. 3 andra st. och p. 5 första st. i Stadsförbundets formulär).

Bjälken 4

Ett med anlitande av formuläret upprättat kontrakt (tomten nr 4 i kv. Bjälken) har försetts med bl.a. följande tillskrivna särskilda bestämmelser:

»16. Särskilda bestämmelser.

— —

Tomträttshavaren är skyldig att till staden anmäla överblivna schaktmassor, inklusive matjord, vilka ej får bortforslas utan medgivande av stadens fastighetskontor.

Ägaren av denna tomträtt är förbunden att för all leverans av värme och varmvatten anlita den å tomt nr 1 i kvarteret Pannan uppförda värmecentralen. Han skall icke heller installera egen värmeanläggning eller på annat sätt inkräkta på värmecentralens avsättningsmöjligheter; allt vid äventyr av skyldighet att ersätta värmecentralens ägare fulla skadan och 50 procent därutöver.»

Till en början må alltså noteras att i fråga om schaktmassor väl ej själva kontraktsformuläret men däremot den in casu tillfogade kontraktstexten har samma klausul som stadens formulär beträffande upplåtelser för egnahemsbebyggelse.

Såvitt därefter angår den i förevarande avtal intagna bestämmelsen rörande värme och varmvatten förutsätter denna icke — åtminstone icke efter vad ordalydelsen utvisar — ett direktavtal mellan förmånsgivaren och förmånstagaren (jfr här ovan beträffande Örebro).

Kontraktsformulär

Solna stad synes, såsom förut anmärkts, beträffande upplåtelser för flerfamiljshus begagna sig av samma formulär som användes i fråga om upplåtelserna för enfamiljshus. Rörande solnaformulärets avvikelser även i förhållande till det för flerfamiljshus upprättade normalkontraktet må här hänvisas till vad som anmärkts därom redan i samband med behandlingen av upplåtelserna för enfamiljshus. I ett till undersökningens förfogande stående avtal (tomten nr 1 i kv. Västan) ha under rubriken »Särskilda bestämmelser» tillfogats enbart de föreskrifter, som här skola återgivas:

Västan 1

»28 §. Särskilda bestämmelser.

Staden eller dess rättsinnehavare äger rätt att utan vederlag nedlägga och vidmakthålla underjordiska ledningar inom ett omkring 9 m brett, utmed Björnstigen beläget område av tomten (uti ett i februari 1958 upprättat förslag till ändring av stadsplanen för kv. Torsken samt delar av kv. Vinden och Västan i Solna utlagt såsom mark, tillgänglig för underjordiska ledningar). Tomträtten må ej utövas så att nedläggande, bibehållande, reparation och underhåll av ledningarna hindras, försvåras eller fördyras. Vid utförande av arbete avseende ifrågavarande ledningar tillser staden eller dess rättsinnehavare att anläggning å tomten såvitt möjligt ej skadas samt att tomten i möjligaste mån återställes i sitt förutvarande skick.»

C. Upplåtelser för industribebyggelse.

Normalkontrakt

Utformningen av och innehållet i *Stadsförbundets* normalkontrakt beträffande tomträttsupplåtelser för industri-

ändamål ansluter sig ganska nära till motsvarande standardtexter i fråga om enfamiljshus och flerfamiljshus. Som framgått av den föregående framställningen är det beträffande sistnämnda båda upplåtelseändamål normalkontraktens bestämmelser i punkterna 3, 5, 7 och 8 som funnits böra presenteras. Av sagda bestämmelser ha de i punkterna 3, 5 och 7 erhållit motsvarigheter under samma punkter i normalkontraktet för industriändamål. Däremot upptager detta icke någon parallell till bostadsbebyggelseformulärens föreskrift i punkt 8 om att staden under viss förutsättning äger att för gatuändamål nyttja del av fastigheten. Ser man till punkt 7 i industriformuläret, visar det sig, att denna ordagrant överensstämmer med innehållet i samma punkt i de båda bostadshusformulären. De avvikelser på det relevanta området, vilka industriformuläret representerar, äro följaktligen — bortsett från avsaknaden av motsvarighet till punkten 8 i bostadsformulären — koncentrerade till punkterna 3 och 5. Dessa lyda:

»3. Fastigheten får i vad på staden ankommer användas för — — — och härmed jämförlig verksamhet eller för annan verksamhet, som efter stadens särskilda medgivande må å fastigheten utövas.

Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje nybyggnad eller annan byggnadsåtgärd, för vars utförande byggnadslov erfordras, skola underställas staden för godkännande innan byggnadslov sökes.

Det åligger tomträttshavaren vid vite av — — — kronor att senast den — — — hava å fastigheten uppfört nybyggnad till ett värde av minst — — — kronor. Kan i följd av strejk eller lockout inom byggnadsfacket i staden eller annat hinder, som det ej stått i tomträttshavarens makt att avvärja, byggnadsskyldigheten ej fullgöras inom ovan fastställd tid, må tomträttshavaren efter framställning därom åtnjuta en mot hindrets varaktighet svarande förlängning av tiden. Inom fastigheten skola sådana anordningar vidtagas, att utrymme finnes tillgängligt för parkering av samtliga de fordon, vilka på en gång behöva uppställas av det på fastigheten verksamma företaget och dess personal.

— —

5. Om å fastigheten uppförda anläggningar förstöras eller skadas av eld eller på annat sätt, skola de inom av staden bestämd

skälig tid hava återuppbyggts eller reparerats, för såvitt icke annan överenskommelse träffas mellan staden och tomträttshavaren. Anläggning får icke utan stadens medgivande rivas.»

Vad först angår punkt 3 ligger det väl i sakens natur att första stycket med den däri intagna ändamålsbestämningen icke kan få en lika preciserad avfattning som i bostadsbebyggelsefallen; industriformuläret har som synes ej givit sig in på att fixera antalet våningar, våningsyta etc. beträffande de byggnader, som avses skola uppföras å tomträttsmarken. Dock är att märka att tomträttsupplåtaren ej heller beträffande industribebyggelse helt lämnar därhän vilken omfattning bebyggelsen får; i tredje stycket stipuleras en minimigräns för värdet å bebyggelsen.

Andra stycket i punkt 3 har i sak samma innebörd som i normalkontrakten för bostadsbebyggelse.

Utöver vad redan nämnts om tredje stycket i punkt 3 må ytterligare framhållas att force-majeure-klausulen i andra meningen är identisk med den i bostadsformulären; avvikelsen i tredje stycket består praktiskt taget helt i den avslutande föreskriften om parkeringsutrymmen, vilken ej återfinnes i normalkontrakten rörande bostadsbebyggelse (se å andra sidan malmö- och gävleformulären i fråga om flerfamiljshus).

Bortsett från nyss berörda klausul om parkeringsutrymmen saknar industriformuläret som synes föreskrifter om iordningställande av fastighetens obebyggda del (jfr p. 3 femte st. i bostadsformulären).

Olikheterna mellan punkt 5 i industriformuläret och samma punkt i bostadsformulären förklaras huvudsakligen av det nyss berörda förhållandet, att bebyggelsen å industrimark icke preciseras lika strängt som bostadsbebyggelsen; en konsekvens härav blir att ändring av industribebyggelse i princip får komma till stånd helt fritt.

Också beträffande tomträttsupplåtelser för industriändamål kan naturligtvis tänkas föreligga behov av gemenskapsanordningar och av kontraktsföreskrifter för att trygga dy-

lika. Det sagda har väl framför allt sin tillämpning å områden, där ett flertal angränsande tomter eller fastigheter av annat slag upplåtas för industriell verksamhet, kanske i så fall företrädesvis av s.k. småindustrikaraktär. Otvivelaktigt torde det vara så, att icke minst industrier av det sistnämnda slaget komma att begagna sig av tomträttsmark. Såsom förut angivits innehåller icke något av de normalkontrakt, Stadsförbundet upprättat, klausuler till säkerställande av gemensamhetsarrangemang. Vad Stadsförbundet i sin kommentar till normalkontrakten uttalat angående lämpligheten av dylika klausuler i vissa fall och rörande dessas utformande — se härom ovan vid normalkontraktet beträffande upplåtelse för uppförande av enfamiljshus — har förklarats i tillämpliga delar gälla även i fråga om upplåtelserna för industriella syften. Som kommer att framgå av det bestånd av faktiska avtal för industriell verksamhet, vilket stått till undersökningens disposition och som presenteras i det följande, lämnar emellertid sagda material icke något egentligt exempel på föreskrifter till säkerställande av gemensamhetsanstalter.

Stockholms stad använder sig såvitt bekant icke av några standardformulär vid upplåtelser för industriella ändamål. Ej heller ha några faktiska, individuellt utformade stockholmsavtal rörande dylika upplåtelser granskats.

Kontraktsformulär

Ett speciellt industriformulär begagnas däremot av *Göteborgs stad.* Utom i ett par mindre avseenden följer formuläret — såvitt angår de bestämmelser som här uppmärksammas — den av Stadsförbundet upprättade mallen. Avvikelserna bestå *dels* i att punkt 3 andra stycket i göteborgsformuläret ålägger tomträttshavaren förpliktelse att ställa säkerhet för erläggandet av det vite, som skall utgå, därest nybyggnadsskyldigheten ej fullgöres inom föreskriven tid, *dels* i att ett par slutbestämmelser (p. 15 och 16) införts utöver de i Stadsförbundets normalkontrakt upptagna. Sistnämnda båda tillfogade bestämmelser i göteborgsformuläret äro av följande lydelse:

»15. Tomträttshavaren ansvarar för att de åtgärder, som av staden kunna föreskrivas för vattnets avledande från såväl stuprör som i övrigt från tomten, bliva behörigen vidtagna.

16. Staden deltager icke i kostnad för hägnad kring tomten utan anordnas och bibehålles sådan av tomträttshavaren ensam; dock skall, om angränsande mark med tomträtt upplåtes eller försäljes till annan, för tomterna gemensam hägnad bekostas av vederbörande rättsinnehavare eller ägare med hälften vardera.»

Innehållet i punkt 15 är i själva verket identiskt lika med vad som föreskrives i punkt 16 av såväl göteborgsformuläret för egnahem som stadens formulär för flerfamiljsbebyggelse. Punkt 16 i industriformuläret motsvarar punkt 17 i egnahemsformuläret och punkt 18 i flerfamiljshusformuläret. Den särskilda fördelningsregeln för den händelse en med angränsande fastighet gemensam hägnad kommer till stånd har dock ingen parallell i bostadsbebyggelseformulären; på sitt sätt kan ju denna fördelningsregel betraktas såsom ett slags gemenskapsarrangemang.

Ljuddämparen 8

Ett faktiskt upplåtelseavtal, som upprättats med anlitande av ifrågavarande industriformulär (tomten nr 8 i 24 kv. Ljuddämparen; upplåtelsesyftet angives vara »trävarulager»), har studerats. Vad som där uppmärksammats är till en början att förut omnämnda, i formulärets punkt 3 förekommande bestämmelse om säkerhet för eventuell vitesbetalning fått utgå. Ännu större intresse förtjänar emellertid ett antal tillskrivna klausuler, vilka här skola i vissa delar återgivas:

»17. Det åligger tomträttshavaren att på egen bekostnad anlägga och under avtalstiden underhålla särskilda servisledningar för spillvatten och regnvatten för att staden skall ha möjlighet att avleda vattnet i skilda avloppssystem.

18. Tomträttshavaren är skyldig att utan anspråk på ersättning av något slag tåla de olägenheter, som kunna förorsakas honom därigenom, att källarvåning uti byggnad icke kan dräneras eller torrläggas till lägre höjd än + (plus) 12,0 m över stadens nollplan.

— —

21. Statens järnvägar, trafikerande enskilt järnvägsföretag och Göteborgs stad frikallas från ersättningsskyldighet för all den ska-

da, som genom gnistor eller rök från lokomotiv eller eljest vid trafikering av järnväg kan tillskyndas å tomten varande byggnader eller annan egendom.

— —»

Kontraktsformulär

Särskilt formulär för upplåtelse av industrimark utnyttjas också av *Västerås stad.* Formuläret överensstämmer utan minsta avsteg med Stadsförbundets normalkontrakt.

Fältmätaren 15

I ett faktiskt avtal enligt formuläret (tomten nr 15 i kv. Fältmätaren; upplåtelseändamålet angives vara »uppförande av plåtslageriverkstad») ha under rubriken »Särskilda bestämmelser» vissa föreskrifter tillagts. Av dessa skola här redovisas följande:

»15. Särskilda bestämmelser:

— —

Mom. b) Tomträttshavaren äger rätt att utan erläggande av anslutningsavgifter erhålla anslutning till stadens ledningar för vatten och avlopp för den bebyggelse som omnämnes i punkt 3.[52]

Mom. c) Om till följd av ändring i stadsplan obebyggd mindre del av fastigheten erfordras till gata, äger staden nyttja denna del för gatuändamål utan nedsättning av tomträttsavgälden eller gottgörelse för annat än kostnader för sådan ändrad anläggning å fastigheten, som betingas av gatans iordningställande.»

Föreskriften i mom. c) är som synes densamma som upptages i punkt 8 av Stadsförbundets båda normalkontrakt för bostadsbebyggelse. Såsom anmärkts vid behandlingen av förbundets normalkontrakt för industriändamål saknar detta motsvarande klausul.

Kontraktsformulär

Även *Karlstads stad* använder särskilt industriformulär, och även här är det Stadsförbundets kontraktsförebild som troget kopierats. Den enda obetydliga avvikelsen består i att fordran icke uppställes på att ritningar jämte tillhörande beskrivningar till byggnadsföretag å tomträttsmarken skola vara av staden godkända, innan desamma med ansökan om byggnadslov inlämnas till byggnadsnämnden (jfr p. 3 andra

[52] Se vad som i not anmärkts vid kommenterandet av egnahemsmaterialet från Norrköping.

st. i Stadsförbundets normalkontrakt för industriupplåtelse; motsvarande avvikelse föreligger som framgått beträffande Karlstads stads formulär för bostadsbebyggelseupplåtelser). Uti ett tillgängligt faktiskt avtal för industriändamål (rörande tomten nr 2 i kv. Ässjan) har under rubriken »Särskilda bestämmelser» (p. 15) tillfogats bl.a. föreskriften, att »det åligger tomträttshavaren att till staden anmäla överblivna schaktmassor, vilka ej få bortforslas utan medgivande av stadens fastighetskontor» (jfr p. 15 i Karlstads stads formulär för egnahem samt avfattningen av kontraktet för uppförande av flerfamiljshus å tomten nr 4 i kv. Bjälken i staden). Industriformulärets avfattning har för övrigt använts också beträffande en upplåtelse för »handelsträdgårdsändamål» (stadsägan nr 580 A). Vissa punkter i formuläret ha emellertid därvid fått utgå. Av särskilt intresse är att i detta fall ej föreskrivits någon skyldighet för tomträttshavaren att å fastigheten uppföra bebyggelse. Klausulen angående överblivna schaktmassor möter även i detta sammanhang; här inbegriper den jämväl matjord (p. 14 a).

Ässjan 2

Stadsägan 580 A

Därmed ha redovisats samtliga de speciella industriupplåtelseformulär, vilka stått till förfogande för undersökningen. I det granskade materialet på industrigebitet ingå emellertid också några faktiska upplåtelsekontrakt för industriändamål, vilka tillkommit med anlitande av andra formulär.

Malmö stad använder bl.a. för industriupplåtelserna ett formulär, som allmänt är avsett för upplåtelser »väsentligen för annat ändamål än bostadsbebyggelse». Det visar sig, att formuläret i de delar, som här ägnas uppmärksamhet, i enbart obetydlig utsträckning skiljer sig från Stadsförbundets normalkontrakt för industriupplåtelser. Närmare bestämt äro avvikelserna följande. Punkt 3 första stycket upptager bara texten: »Upplåtelsens ändamål är — — —» (jfr Malmö stads kontraktsformulär för upplåtelser av egnahem och för upplåtelser av flerfamiljshus). I punkt 3 är tillfogat ett stycke, enligt vilket tomträttshavaren skall »med iakttagande av gällande bestämmelser om fastighetens inhägnande — — — i förhållande till staden helt på sin bekostnad anordna

Kontraktsformulär

stängsel å fastigheten», och i korrespondens härmed föreskrives i ett likaledes tillagt stycke i punkt 5, att »tomträttshavaren skall i förhållande till staden helt på sin bekostnad underhålla stängsel å fastigheten».

Beträffande de faktiska malmökontrakt för industriändamål, vilka upprättats med anlitande av det omförmälda formuläret eller åtminstone med utnyttjande av dess avfattning, skola vissa anteckningar här göras.

Lärkträdet 13

Upplåtelseändamålet har i ett fall (tomten nr 13 i kv. Lärkträdet) angivits vara »uppförande av byggnad inrymmande lokaler för kontor, telefonväxelanläggning, smörj- och servicehall eller för annan verksamhet, som efter stadens särskilda medgivande må å tomten utövas, ävensom bedrivande av sålunda angiven verksamhet samt försäljning från å tomten befintlig bensinstation, vilken sålunda får bibehållas, utav flytande drivmedel, smörjoljor och sådana tillbehör till motorfordon, som vanligen saluföres å bensinstationer»; i ett annat fall heter det om upplåtelsesyftet

Korsörten 1

(tomten nr 1 i kv. nr 79 Korsörten; tomträttshavare är visst rörledningsaktiebolag) att detta är »uppförande av byggnad inrymmande kontors-, lagerlokaler samt verkstadslokaler för bolagets installationsverksamhet eller för annan industriell verksamhet, som efter stadens särskilda medgivande må å tomten utövas, ävensom bedrivande av sålunda angiven verksamhet»; i ett tredje föreskrives om ändamålet

Valthornet 2

(tomten nr 2 i kv. nr 28 Valthornet; tomträttshavare är visst aktiebolag) att detta är »uppförande av byggnad inrymmande reparationsverkstad för personbilar, tvätt- och smörjhall samt affärslokaler ävensom en bostadslägenhet, erforderlig för personal, som bolaget har anställd inom verksamheten å fastigheten för tillsyn och bevakning, eller för annan industriell verksamhet, som efter stadens särskilda medgivande må å tomten utövas ävensom bedrivande av sådan verksamhet».

Utöver dessa kontraktsföreskrifter rörande upplåtelseändamålet förtjäna ytterligare några klausuler att återgivas.

Först några ur avtalet angående tomten nr 1 i kvarteret Korsörten: *Korsörten 1*

»3. — — — Byggnad å tomten mot Scheelegatan skall uppföras i minst två våningar.

— —

13. Särskilda bestämmelser.

— —

B. Tomträttshavaren äger icke å fastigheten inreda bensin- och servicestation och ej heller utöva härmed sammanhängande verksamhet.

C. In- och utfart från tomten får icke anordnas över tomtgräns mot Scheelegatan».

Ett kontrakt rörande tomten nr 3 i kvarteret (nr 49) Tusculanum har under punkt 13 b exakt samma föreskrift som nyss återgivits från motsvarande punkt i kontraktet beträffande tomten nr 1 i kvarteret Korsörten. Innehållet i punkt 13 c i kontraktet rörande tomten nr 3 i kvarteret Tusculanum är så lydande: *Tusculanum 3*

»13. Särskilda bestämmelser.

— —

c. Den del av tomten, som å stadsplanekartan till stadsplan, fastställd den 16 juni 1961, betecknats som ledningsområde, får tomträttshavaren icke bebygga och äger ej heller därå vidtaga anordningar, som hindrar framdragandet eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.»

Slutligen skall här intagas följande föreskrift i kontraktet angående tomten nr 2 i kvarteret Valthornet: *Valthornet 2*

»13. Särskilda bestämmelser.

— —

b. Bolaget äger icke å fastigheten inreda bensinstation och ej heller utöva härmed sammanhängande verksamhet. Bolaget äger icke heller å fastigheten uppsätta bensinpump eller därmed jämförlig anordning för påfyllning av bensin.

— —»

Från *Örebro* finnes ett exempel på tomträttsavtal för verkstadsbebyggelse, upprättat på stadens förut behandlade

Revyn 3

enhetsformulär för bostadsändamål (tomten nr 3 i kv. nr 41 Revyn; upplåtelseändamålet är kort och gott angivet som »verkstad»). Närmare bestämt är det därvid det för flerfamiljshus avsedda textalternativet som följts. Några kompletteringar, betingade av det industriella syftet, ha icke företagits. Enda omständighet, som bör noteras apropå ifrågavarande avtal, är att staden eftergivit det sedvanliga anspråket på vite, därest avsedd bebyggelse ej skulle ha kommit till stånd inom viss tid; formulärets klausul därom har strukits.

Kontraktsformulär

Bland de kontraktshandlingar, *Gävle stad* tillhandahållit, förekomma två avtal för industriändamål, båda avfattade på ett formulär, vilket liksom det ovan behandlade malmöformuläret är allmänt avpassat för »annat ändamål än bostadsbebyggelse». Det framgår vid jämförelse, att också sagda gävleformulär i de sammanhang, som här äro föremål för uppmärksamhet, mycket nära ansluter sig till Stadsförbundets industriformulär. Enda skillnad av väsentligt intresse utgöres praktiskt taget av att gävleformuläret innefattar samma klausul om iordningställande av fastighetens obebyggda del som återfinnes i Stadsförbundets normalkontrakt för uppförande av flerfamiljshus. Nämnas bör emellertid att i fråga om det ena av de båda gävleavtal för industriellt ändamål, vilka här åsyftas (stadsägan nr 1840 C), skett en överstrykning av formulärets föreskrifter såväl angående iordningställande av obebyggd fastighetsdel som angående viss tidslimit för uppförande av planerad bebyggelse; likaså har i detta fall föreskriften om parkeringsutrymme överkorsats. Beträffande upplåtelseändamålens angivande i berörda båda gävleavtal skall noteras att ändamålet i det ena fallet (tomten nr 1 i kv. Bulten) betecknas som »uppförande av snickeriverkstad» samt i det andra fallet (stadsägan nr 1840 C) »anläggande av upplag för eldfarlig olja och andra anordningar för Siporexfabrikens behov».

Stadsägan 1840 C

Bulten 1

Stadsägan 1840 C

Stigbygeln 3

Slutligen skall här nämnas ett avtal för industriändamål från *Solna stad* (tomten nr 3 i kv. Stigbygeln). Avtalet är upprättat med begagnande av det solnaformulär, som kom-

menterats i bostadsupplåtelsesammanhangen. Några strykningar ha icke verkställts, och icke heller ha tillfogats några komplementföreskrifter av den beskaffenhet, som här intresserar.

D. Upplåtelser för uppförande av affärs- och kontorshus (eller jämförbara byggnader) i cityområden.

Redan uti kapitelinledningen har berörts att kontraktsmaterialet beträffande upplåtelser för uppförande av affärs- och kontorsbyggnader i cityområden representerar ett särskilt intressant undersökningsobjekt. Likaså må erinras om uttalandet i samma sammanhang att kontrakten på detta gebit mera sällan kunnat upprättas med hjälp av standardformulär. Här må nu tilläggas att de avtal för ifrågavarande kvalificerade upplåtelseändamål, vilka skola presenteras i detta avsnitt av materialredovisningen, övervägande hämtats från Stockholm. I framställningen rörande tomträttsinstitutets utveckling har påvisats hurusom Stockholms stads tomträttspolitik varit banbrytande för tomträttsexpansionen till allt flera nya användningsområden. Och som betonats gäller detta icke minst tomträttens utnyttjande såsom ett instrument för cityomdaning och ny citybebyggelse i stor skala. Härvidlag representera stockholmsförhållandena på ett alldeles särskilt sätt en markant pionjärföreteelse. I själva verket är det så, att det kontraktsmaterial rörande cityupplåtelser, vilket Stockholm kan uppvisa, ännu icke har någon direkt motsvarighet på annat håll i landet. En del jämförbara upplåtelser, vilka visserligen icke ingått såsom led i systematiska centrumregleringar men vilka haft affärshus- eller liknande bebyggelse i cityområden såsom sitt ändamål, ha dock förekommit även i andra städer. Några exempel, som hämtats från Göteborg, Malmö, Borås, Gävle och Karlstad, komma att illustrera detta.

Vad först gäller *Stockholms stads* upplåtelser är det inalles sju citykontrakt som bli föremål för uppmärksamhet.

Sex av dessa hänföra sig till nedre Norrmalm och det sjunde till den citybetonade kärnan av stadsdelen Farsta. Kontrakten från nedre Norrmalm avse i sin tur dels tre tomter inom det s.k. Hötorgscity, å vilka höghus äro uppförda, dels en tomt i hörnet av Drottninggatan och Klarabergsgatan med ett större varuhus, dels en tomt vid Drottninggatan med ett parkeringshus och dels slutligen en tomt vid Vasagatan, vilken också den bebyggts med ett höghus. Samtliga de ifrågavarande avtalen från nedre Norrmalm äro upprättade utan anlitande av standardformulär, medan däremot farstakontraktet skrivits å Stockholms stads formulär för flerfamiljshus anslutet till kraftvärmeverk, varvid formulärtexten försetts med vissa för cityändamålet erforderliga tillägg. Stockholms stad har lika litet som Stadsförbundet utformat någon kontraktsmall speciellt avsedd just för upplåtelser, som ske för etablerande av affärs- och kontorsbebyggelse i cityområden.

Beridarebanan 4

Redovisningen börjar med avtalet rörande tomten nr 4 i kvarteret Beridarebanan, d.v.s. den tomt varå det s.k. andra höghuset inom Hötorgscity[53] uppförts. Uti sin allmänna disposition och till sitt sakinnehåll anknyter kontraktet delvis till Stockholms stads formulär för bostadshusbebyggelse (närmast till formulären för flerfamiljshus) och därmed också till Stadsförbundets normalkontrakt för bostadsändamål; delvis är det emellertid också formuleringar i Stadsförbundets normalkontrakt för industriändamål som varit den uppenbara förebilden. Vad nu sagts belyses framför allt av föreskrifterna i kontraktspunkterna 3, 5 och 7. Dessa lyda:

»3. Fastigheten får i vad på staden ankommer användas för affärs- och/eller kontorsändamål och härmed jämförlig verksamhet eller för annan verksamhet, som efter stadens särskilda medgivande må å fastigheten utövas.

Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje nybyggnad eller annan byggnadsåtgärd, för vars utförande byggnadslov

[53] Upplysningsvis kan nämnas att det första höghuset — det närmast Hötorget belägna — vilar å äganderättsmark.

erfordras, skola underställas staden för godkännande innan byggnadslov sökes.

Det åligger tomträttshavaren vid vite av en miljon (1.000.000) kronor att senast den 1 januari 1961 hava å fastigheten uppfört nybyggnad i huvudsaklig överensstämmelse med stadsplanen. Kan i följd av strejk eller lockout inom byggnadsfacket i staden eller annat hinder, som det ej stått i tomträttshavarens makt att avvärja, byggnadsskyldigheten ej fullgöras inom fastställd tid, må tomträttshavaren efter framställning därom åtnjuta en mot hindrets varaktighet svarande förlängning av tiden.

— —

5. Om å fastigheten uppförda anläggningar förstöras eller skadas av eld eller på annat sätt, skola de inom av staden bestämd skälig tid hava återuppbyggts eller reparerats, för såvitt icke annan överenskommelse träffas mellan staden och tomträttshavaren. Anläggning får icke utan stadens medgivande rivas.

— —

7. Tomträttshavaren medgiver staden rätt att bibehålla och vidmakthålla en av staden utförd, över fastighetens nordöstra del genom samtliga källarplan passerande ledningstunnel. Tomträttshavaren medgiver vidare att staden eller annan, som därtill har stadens tillstånd, må i eller över fastigheten anlägga och vidmakthålla dagvattenledningar till och trummor för inblåsning av ventilationsluft till ledningstunneln, oljepåfyllningsrör till värmecentral inom fastigheten nr — — — i kvarteret — — —, ledningar i övrigt, för luftfart erforderliga signalanordningar och dylikt med erforderliga ledningsstolpar och infästningsanordningar å byggnad ävensom belysningsanordningar jämte erforderliga fästanordningar därför å byggnad, allt i den mån sådant utan avsevärd olägenhet för tomträttshavaren kan ske. Därest trummorna för inblåsning av ventilationsluft till ledningstunneln måste förläggas inom del av byggnad å fastigheten, som ligger ovan markplanet, skola de om möjligt placeras i anslutning till andra vertikalförbindelser inom byggnaden.

Tomträttshavaren är pliktig att utan ersättning tåla intrång och utnyttjande, som kan vara förenat med i denna punkt avsedda anordningar, men är berättigad till ersättning för skada å byggnad eller annan anläggning å fastigheten.»

Som synes rör innehållet i den återgivna avtalstexten samma ämnen som punkterna med motsvarande nummerbeteckningar i Stadsförbundets normalkontrakt för bostadsbebyggelse respektive för industriell verksamhet.

Bortsett från själva ändamålsbeteckningen är avfattningen av punkt 3 första stycket exakt densamma som i normalkontraktet för industriändamål. Andra stycket är helt kopierat på sistnämnda normalkontrakt. Tredje stycket, som ju motsvarar samma stycke i normalkontrakten, har sitt intresse genom att det ej endast uppställer en tidslimit för bebyggelsens färdigställande utan dessutom meddelar själva bestämningen av bebyggelsens närmare utformning; denna har angivits skola stå »i huvudsaklig överensstämmelse med stadsplanen». En sådan bestämningsteknik kan naturligtvis vara lämplig i en situation såsom den förevarande, när fråga är om en för stadsbilden synnerligen betydelsefull bebyggelse, vars gestaltande i enlighet med samhällets intentioner staden-markupplåtaren har ett särskilt intresse att övervaka; i ett dylikt fall måste stadsplanen med därtill anknytande bestämmelser innefatta en långt driven detaljreglering, och givetvis är det då enklast att i tomträttskontraktet direkt hänvisa till denna. — Det må anmärkas att någon klausul angående parkeringsutrymme lika litet som i normalkontrakten för bostadsändamål finnes medtagen i detta sammanhang (jfr industriformuläret p. 3 tredje st. sista meningen).

Punkt 5 är helt överensstämmande med sin motsvarighet i normalkontraktet för industriändamål.

Vad slutligen beträffar punkt 7 tillförsäkrar den, liksom normalkontraktens punkt 7, upplåtaren en rätt att i eller över tomträttsmarken framdraga och vidmakthålla ledningar. Förevarande bestämmelser i citykontraktet äro dock som synes betydligt mera utbyggda och innefatta uppenbarligen ett avsevärt mycket större intrång än som är det vanliga på normalkontraktens användningsområde. Här är exempelvis fråga om så kvalificerade anordningar som en ledningstunnel och trummor för inblåsning av ventilationsluft i denna. Vittgående koncessioner av detta slag äro i själva verket typiska för citykontrakten. I några fall få klausulerna härom ännu mera framträdande betydelse såsom när fråga är om rätt för staden att bibehålla, underhålla och

nyttja å tomträttsmarken befintlig tunnelbana (jfr kontrakten rörande tomten nr 11 i kv. Beridarebanan resp. rörande tomten nr 16 i samma kv.). — Formuleringen i andra stycket av punkt 7 är ordagrant hämtad från normalkontrakten.

Bostadsnormalkontraktens punkt 8 rörande rätt för upplåtaren att nyttja obebyggd mindre del av tomträttsmarken för gatuändamål har icke någon motsvarighet i förevarande avtal.

Utav föreskrifterna i avtalet skola ytterligare här intagas punkterna 15, 16 och 18. Vad först beträffar punkt 15 har den följande lydelse:

»15. A) Å fastigheten må icke finnas pannanläggning för tillgodoseende av därå uppförd byggnads behov av uppvärmning och varmvatten, ej heller andra än staden tillhöriga huvudledningar för tillgodoseende av nämnda behov från annan pannanläggning. Å fastigheten må icke heller finnas pumpanordning för pumpning av vatten till å fastigheten uppförd byggnads högzon (tryckstegringsstation) eller anläggning för produktion av elektrisk ström (reservkraftanläggning).

B) Tomträttshavaren förbinder sig under tomträttstiden att låta staden med anlitande av egna eller andra anläggningar *dels* förse tomträttshavaren med den värme, som förbrukas för uppvärmning av byggnad å fastigheten och för central beredning av varmvatten, *dels* ombesörja erforderlig pumpning av vatten till å fastigheten uppförd byggnads högzon, *dels ock* tillhandahålla erforderlig elektrisk reservkraft till å fastigheten uppförd byggnad,

att tillåta staden i fastigheten och genom därå uppförd byggnad framdraga och bibehålla, omlägga och underhålla samt tillse och borttaga ledningar samt övriga anordningar för distribution av värme, pumpning av vatten och tillhandahållande av elektrisk reservkraft, även om dessa äro avsedda att tillgodose andra fastigheter eller tomträtter.

C) För den värme, den vattenpumpning och den elektriska reservkraft, som staden jämlikt punkt B) tillhandahåller, skall tomträttshavaren utge ersättning enligt grunder, som fastställas av staden efter samråd med tomträttshavaren.

D) Åsidosätter tomträttshavaren något eller några av de åtaganden, som följa av punkterna A)—C), är tomträttshavaren förpliktad utgiva vite till staden med ett belopp av trehundratusen (300.000) kronor; staden obetaget att där värdet av ska-

dan befinnes överstiga vitesbeloppet vid domstol föra talan om skadestånd.»

Punkt 15 visar sig vid jämförelse ganska nära överensstämma med innehållet i punkt 16 av Stockholms stads kontraktsformulär för flerfamiljshus anknutet till kraftvärmeverk (formulär I C). Förbudet mot tryckstegringsstation och reservkraftanläggning liksom stadgandet om stadens rätt att i fastigheten ha ledningar jämväl för pumpning av vatten och tillhandahållande av elektrisk reservkraft ha dock inga motsvarigheter i sagda formulär. Vidare är ersättningsbestämningen en annan än i formuläret, enligt vilket — såsom framgått i det föregående — gottgörelsen för värme skall utgå »i enlighet med det för Stockholms värmeverk gällande reglemente jämte taxa, som fastställes av Stockholms stadsfullmäktige, eller om sålunda fastställt reglemente ej ännu föreligger, enligt bestämmelser meddelade av Stockholms stads industriverksstyrelse».

Nästa punkt i förevarande citykontrakt, punkt 16, stipulerar rätt till trafik över tomten och meddelar föreskrifter i anslutning därtill. Avfattningen är som synes tämligen vidlyftig:

»16. A) Tomträttshavaren medger i enlighet med gällande stadsplanebestämmelser *dels* allmän gång- och fordonstrafik (gatutrafik) å fastighetens östra del i anslutning till vidliggande gata, *dels ock* allmän gångtrafik över gårdsområdet och del av bottenvåningen i den byggnad, som enligt punkt 3 skall uppföras å fastigheten. Tomträttshavaren medger även *dels* allmän gångtrafik å byggnadens takterrass med därtill ledande trappa, *dels ock* allmän gångtrafik och trafik med fordon, som icke drivas av förbränningsmotor, genom byggnadens översta källarplan mellan för allmän trafik upplåtet plan i väster om fastigheten belägen mark och lagerutrymmen under gatuplanet öster om fastigheten. Det skall åligga tomträttshavaren att hålla terrassen och trappan avstängda för tillträde av allmänheten under de tidsperioder, dagar, eller tider av dygnet, som staden efter samråd med tomträttshavaren bestämmer.

B) Tomträttshavaren medger att i byggnad omedelbart söder om fastigheten få anläggas och bibehållas entréer mot det

i A) avsedda gårdsområdet. Staden medger som ägare till tomten nr — — — i kvarteret — — — tomträttshavaren rätt att i den norra fasaden av den byggnad, som enligt punkt 3 skall uppföras på fastigheten, anlägga entréer mot nämnda tomt och förbinder sig tillse att allmän gångtrafik i gatuplanet kan äga rum till och från dessa entréer.

C) Staden medgives rätt att inom de i A) angivna områdena och utrymmena anlägga och bibehålla enligt stadens bedömande erforderliga anordningar för trafiken. Staden skall vidare ha rätt att å terrassutrymmena anordna och bibehålla planteringar.

D) Staden utför, bekostar och svarar för underhållet av beläggningen på de för allmänt nyttjande enligt A) avsedda utrymmena i gatuplanet medan tomträttshavaren på sin bekostnad inom utrymmena utför och underhåller erforderlig vattenisolering och skyddsbetong enligt gatukontorets anvisningar. På terrassen och därtill ledande trappa utför och underhåller tomträttshavaren på sin bekostnad såväl beläggning som övriga arbeten varjämte tomträttshavaren på sin bekostnad utför och underhåller fasta anordningar för planteringar på terrassen, allt enligt gatukontorets anvisningar.

I den mån staden anlägger planteringar på terrassen svarar staden för deras underhåll medan tomträttshavaren svarar för underhållet av de planteringar som tomträttshavaren efter stadens medgivande kan komma att anlägga.

E) Sådana förändringar av den byggnad, som enligt punkt 3 skall uppföras å fastigheten, vilka kunna hindra allmänhetens fria tillträde till utrymmena under A) eller dessas användning i övrigt för ovan avsett ändamål, få icke företagas utan stadens medgivande. Tomträttshavaren förbinder sig att hålla byggnaden i ett sådant skick, att utrymmena fritt och utan störningar kunna nyttjas av allmänheten samt att genast ställa sig till efterrättelse de anvisningar, staden kan giva beträffande sådana underhållsåtgärder, som staden anser påkallade med hänsyn till allmänhetens nyttjande av utrymmena. Tomträttshavaren skall svara för all skada, som kan uppkomma på grund av bristande underhåll av byggnaden i den mån sådant underhåll enligt föreskrifter i detta kontrakt ej åvilar staden.

Vid reparation eller ombyggnad av tomträttshavarens byggnad skola sådana åtgärder vidtagas av tomträttshavaren, att icke väsentligt hinder uppkommer för allmänhetens nyttjande av utrymmena.

F) Tomträttshavaren svarar för renhållning, snöröjning och sandning av terrassen och därtill ledande trappa i den om-

fattning, som gatukontoret bestämmer, medan staden ombesörjer renhållning, snöröjning och sandning av de för allmänt nyttjande enligt A) avsedda utrymmena i gatuplanet.

Staden bekostar enligt stadens bedömande erforderlig belysning av samtliga för allmänt nyttjande enligt A) avsedda utrymmen.

G) Tomträttshavaren medger att i A) angivna utrymmen då staden det påkallar få disponeras för ny- eller ombyggnad samt underhåll av blivande byggnad på den omedelbart söder om fastigheten belägna tomten.

Staden förbinder sig tillse att tomträttshavaren för ny- eller ombyggnad samt underhåll av byggnad på fastigheten i erforderlig utsträckning får disponera omedelbart norr om fastigheten beläget gårdsområde inom fastigheten nr — — — i kvarteret — — —.»

Förestående bestämmelser i punkt 16 exemplifiera ännu ett typiskt drag hos kontrakten från det utpräglade cityområdet; dessa underkasta tomträttshavaren skyldighet att i betydande omfattning låta tomträttsmarken och därå uppförd bebyggelse tas i anspråk för allmän trafik eller såsom offentliga uppehållsplatser i övrigt. I sin tur föranleda stadgandena därom ett noggrant preciserande av vad som skall gälla beträffande underhåll, renhållning, snöröjning, sandning etc. Det ligger i öppen dag, att föreskrifterna i dessa hänseenden erbjuda ett rikt stoff för den undersökning, som är detta arbetes syfte; framställningen i det efterföljande centrala avsnittet får följaktligen anledning att livligt uppmärksamma och återvända till klausuler som dessa.

Redan i förevarande sammanhang kan emellertid finnas skäl att beröra den allmänna bakgrunden till tomträttsstipulationer av hithörande beskaffenhet. Faktiskt är det så, att föreskrifterna om befogenhet för staden-markupplåtaren att disponera viss del av den upplåtna marken såsom gata eller för jämförligt ändamål snarare böra ses som en koncession åt tomträttshavaren än som en koncession åt stadenupplåtaren. Det förhåller sig nämligen regelmässigt på det viset, att föreskrifterna representera en metod att tillgodose i vissa fall föreliggande intressen att för enskilda syften

verkställa underbyggnader under gatumark. Dylika intressen kunna ha betingats av olika omständigheter. Ett konkret stockholmsfall från början av 1940-talet hörde till dem, som bidrogo till att aktualisera spörsmålet, vilken rättslig anordning som är den mest ändamålsenliga, när det gäller att tillmötesgå önskemål av detta slag. Där rörde det sig om ett större varuhusföretag, som ägde tomter å ömse sidor av en gata och för varutransporter och persontrafik behövde under gatan anlägga en tunnel mellan byggnaderna å de båda tomterna. I det fallet liksom tydligen också i något liknande träffades det erforderliga arrangemanget i form av ett nyttjanderättsavtal; ägaren av de gatumarken angränsande fastigheterna fick mot årlig ersättning använda utrymmet under gatan för det avsedda ändamålet. Dock är det tydligt, att nyttjanderättskonstruktionen icke utgör ett fullt tillfredsställande medel att komma till rätta med den situation, som är för handen i det omnämnda fallet och i jämförliga lägen. Stötestenen är nämligen, att upplåtelse av nyttjanderätt är legalt begränsad till tiden; inom stadsplanelagt område är den maximala upplåtelsetiden särskilt snäv, enbart 25 år. Och eftersom på så vis skulle saknas förutsättningar för att mera långsiktigt vidmakthålla besittningen av gatuunderbyggnaden, blir konsekvensen av nyttjanderättsformens begagnande ytterligare den, att en kanske dyrbar anläggning ej skulle kunna med säkerhet förväntas påverka värdet å den fasta egendom, vartill den skulle ansluta, och alltså icke ens medelbart kunna utnyttjas såsom kreditunderlag. Naturligtvis ligger det nära till hands att tänka sig en servitutsupplåtelse som ett såtillvida bättre alternativ, men även härvidlag möter viss tveksamhet. Med hänsyn till att gatumarken faller utanför fastighetsindelningen, anses åtminstone icke förefinnas möjlighet att genom inskrivning garantera upplåtelsens fortbestånd.[54] För

[54] Jfr SOU 1963: 68 s. 786 (varest torde anspelas på bl.a. ifrågavarande hinder) och s. 80 (regeln i 19 kap. 1 § tredje st. uti förslaget till lag om fastighetsbildning, genom vilken regel nu aktuella olägenhet skulle undanröjas; jfr motivuttalandet å s. 786). Se även Hillert s. 149 f. och Bergman, Studier i svensk servitutsrätt IV (Lund 1926) s. 124. Såsom

övrigt må beaktas att de fundamentala premisserna för ett servitut icke alltid äro till finnandes; ägaren av underbyggnaden innehar måhända ej någon egendom — fastighet eller tomträtt — som skulle kunna stå såsom härskande i servitutsförhållandet.[55]

Ställd inför de svårigheter, som nyss antytts, har man under senare tid valt ett grepp, som skulle kunna sägas innebära, att utgångsläget för regleringen av förhållandet mellan staden och gatuunderbyggnadens ägare blivit konträrt omvänt. Där gata avses skola få underbyggas för enskilda syften, har i stadsplanen gatan hänförts till kategorien tomtmark, varvid dock föreskrivits att marken i fråga skall vara tillgänglig för allmän gatutrafik (eller i vart fall tillgänglig för allmänheten). Härmed har följaktligen målsättningen för den efterföljande privaträttsliga uppgörelsen mellan staden och den enskilda parten varit icke att trygga den enskilda partens rätt till viss disposition av stadens gatumark utan att trygga stadens rätt till viss disposition av den enskilda partens tomtmark. Och för ett garderande av sistnämnda, staden tillkommande rätt erbjuda sig betydligt mera gynnsamma framkomstvägar än som stå till buds, när som i det motsatta läget fråga är om att säkerställa den enskilda partens dispositionsrätt till mark, vilken även i formellt hänseende klassificerats som gata. Innehaves tomtmarken med äganderätt, åstadkommes den avsedda privaträttsliga garderingen genom att staden uti ett servitutsavtal tillförsäkras befogenhet att för all framtid begagna ytskiktet av marken som gata, inbegripet att i marken anlägga och bi-

Hillert påpekat (s. 150) kan man notera en viss begynnande positiv praxis med gatumark som härskande. Hillert anför dock endast ett exempel från *första instans*. Sedan hans arbete publicerats, har kommit åtminstone *ett* hovrättsavgörande som representerar den positiva linjen, nämligen Svea hovrätts beslut 12/7 1961 (märkligt nog ej refererat i SvJT såvitt förf. kunnat finna) i anledning av besvär som Uppsala stad anfört över inskrivningsdomarens i Uppsala beslut 15/2 1961 ang. servitut till förmån för staden såsom ägare av »med litt cp betecknad gatumark».

[55] Här skisserade problematik kring enskilda underbyggnader under gatumark har mera ingående behandlats av Malmberg i Svenska Stadsförbundets Tidskrift 1957 s. 36 ff. (i art. »Om byggande under markplanet å annans grund i stad»).

behålla erforderliga ledningar, rännstensbrunnar, trafikmärken etc. Och givetvis kan samma anordning tillämpas också för den händelse marken i fråga besittes med tomträtt. I det sistnämnda fallet står emellertid även en annan lösning till buds, nämligen den som tillgripits beträffande förevarande tomträtt till tomten nr 4 i kvarteret Beridarebanan och som innebär, att deklarationen om stadens rätt att disponera över visst utrymme av fastigheten för allmän trafik upptages såsom en av de föreskrifter i själva tomträttsavtalet, vilka gestalta innehållet av tomträtten in casu. Sagda lösning är uppenbarligen den bästa tänkbara; så länge tomträtten består utan att den genom tilläggsavtal ändrats i detta avseende, ligger dispositionen över utrymmet i fråga, oaktat detta enligt fastighetsindelningen ingår i tomten, utanför ramen av de rådighetselement, vilka tillsammans konstituera tomträttens innehåll. I likhet med vad i annat sammanhang betonats om andra tomträttsvillkor[56] gäller jämväl angående detta att det icke kan påverkas av ett exekutivt förfarande; försäljes tomträtten på exekutiv auktion, avser utbudet ju tomträtten i den form, som det inskrivna tomträttskontraktet angiver.[57]

Ytterligare några föreskrifter i tomträttskontraktet rörande tomten nr 4 i kvarteret Beridarebanan förtjäna återgivas, nämligen de i kontraktets punkt 18 intagna bestämmelserna. Innehållet i sagda punkt utgör ett komplement till

[56] Se de ovan beträffande tomträttsföreskrifter ang. gemensamhetsanordningar redovisade uttalandena av Svenska stadsförbundets tomträttskommitté (i anslutning till framställningen rörande upplåtelser för uppförande av enfamiljshus).

[57] Att söka utverka något slags speciell inskrivning till säkerhet för ifrågavarande integrerande moment i tomträttsavtalet kan självfallet icke komma i fråga. Skulle försök göras att få dylik inskrivning till stånd, exempelvis under beteckningen »servitutsinteckning», måste inskrivningsansökningen obönhörligen avslås; en servitutsinteckning vore i denna situation en direkt anomali. De förmodanden i annan riktning, vilka Malmberg framfört i a.a. s. 39, kunna sålunda icke anses välgrundade. Jfr i detta sammanhang vad som i den föregående framställningen anmärkts (i noter) apropå vissa »servitutsinteckningar» till säkerhet för klausuler i västeråskontrakt rörande upplåtelser för uppförande av enfamiljshus.

vad som föreskrivits i punkterna 7, 15 och 16. Punkt 18 lyder:

»18. Tomträttshavaren avstår från alla krav gentemot staden på ersättning för kostnader, skada eller intrång, som kan uppkomma genom att tomträttshavarens förfoganderätt över fastigheten och därå framdeles uppförd bebyggelse inskränkes på sätt i detta kontrakt angives, samt genom att ovan i punkterna 7, 15 och 16 omförmälda utrymmen och anläggningar användas för avsett ändamål.

Staden å sin sida avstår från alla krav gentemot tomträttshavaren på ersättning för kostnader, skada eller intrång, som kan uppkomma för staden genom dess åtaganden jämlikt punkt 16 B) och G).»

Beridarebanan 11

Detta om kontraktet rörande tomten nr 4 i kvarteret Beridarebanan. Avtalet angående tomten nr 11 i samma kvarter — den tomt varå tredje och fjärde höghusen äro uppförda — skall nu presenteras i de delar, som här intressera. Om sagda avtal kan allmänt sägas att det till sin yttre disposition uppvisar större avvikelser från Stadsförbundets mallar och Stockholms stads ordinärt begagnade formulär än avtalet rörande tomten nr 4 gjorde. I sak föreligger emellertid åtskillig överensstämmelse med sistnämnda avtal.

Till en början skall här återgivas innehållet i punkterna 4, 5 och 7. Dessa lyda:

»4. Staden skall på sin bekostnad ombesörja erforderliga schaktningsarbeten å fastigheten till en nivå av cirka —1,6 meter under havets medelvattenyta.

Staden äger fritt disponera vid schaktningsarbetenas utförande tillvarataget material, uttagna massor och dylikt. Med fynd av fornminnen, värdeföremål och dylikt förfares enligt lag.

5. a) Det åligger tomträttshavaren vid vite av två miljoner (2.000.000) kronor att senast den 1 juli 1962 hava å fastigheten uppfört nybyggnad i huvudsaklig överensstämmelse med stadsplanen. Kan i följd av strejk eller lockout inom byggnadsfacket i staden eller annat hinder, som det ej stått i tomträttshavarens makt att avvärja, byggnadsskyldigheten ej fullgöras inom ovan fastställd tid, må tomträttshavaren efter framställning därom åtnjuta en mot hindrets varaktighet svarande förlängning av tiden. Vid

bestämmandet av tidpunkten för byggnadens färdigställande har förutsatts, att de i mom. 4 angivna schaktningsarbetena äro slutförda den 1 mars 1959 samt att berggrunden är av sådan beskaffenhet, att injekteringsarbetet — under förutsättning att detta arbete successivt igångsättes i anslutning till tomtmarkens iordningställande — kan vara avslutat två månader senare. Brister någon av sistnämnda två förutsättningar må tomträttshavaren — i händelse byggnadens färdigställande på grund härav försenas — efter framställning därom åtnjuta en mot hindrets varaktighet svarande förlängning av tiden.

b) Tomträttshavaren skall vid uppförandet av den under punkt a) omförmälda byggnaden inom densamma utföra en tredje källarvåning från markplanet räknat, med golvplanet på höjden cirka —1,3 meter under havets medelvattenyta. Denna källarvåning skall givas de mått, den golv-, tak-, vägg- och pelarkonstruktion samt det utförande i övrigt, som staden bestämmer. Tomträttshavaren skall vidare å fastighetens norra del i anslutning till byggnaden anordna hissförbindelse mellan nämnda källarvåning och byggnadens bottenvåning.

c) Fastigheten får i vad på staden ankommer användas för affärs- och/eller kontorsändamål och härmed jämförlig verksamhet eller för annan verksamhet, som efter stadens särskilda medgivande må å fastigheten utövas. Den under punkt b) omförmälda källarvåningen skall användas för garage- och parkeringsändamål.

Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje nybyggnad eller annan byggnadsåtgärd, för vars utförande byggnadslov erfordras, skola underställas staden för godkännande innan byggnadslov sökes.

— —

7. Om å fastigheten uppförda anläggningar förstöras eller skadas av eld eller på annat sätt, skola de inom av staden bestämd skälig tid hava återuppbyggts eller reparerats, för såvitt icke annan överenskommelse träffas mellan staden och tomträttshavaren. Anläggning får icke utan stadens medgivande rivas.»

Innebörden av punkt 4 är alltså, att staden förbehållit sig dels berg- och jordarter som vid tiden för upplåtelsen utgjorde beståndsdelar av fastigheten men som i och för bebyggelsens uppförande skulle komma att bortschaktas, dels annat vid schaktningsarbetet tillvarataget material, t.ex. byggnadsrester, som följaktligen skulle i och för sig utgöra tillbehör till fastigheten i fråga. Framställningen skall så

småningom återvända till bestämmelser sådana som dessa (jfr de beträffande bostads- och industriupplåtelser i Karlstad och Solna tidigare återgivna klausulerna rörande schaktmassor och matjord).

Punkt 5 motsvarar som framgått punkt 3 i de av Stadsförbundet upprättade normalkontrakten. Närmare bestämt är det innehållet i punkt 5 första stycket c som har anknytning till punkt 3 första stycket i normalkontrakten; avfattningen överensstämmer mycket nära med den, som finnes i normalkontraktet för industriändamål. Punkt 5 andra stycket i förevarande kontrakt är helt kopierad på punkt 3 andra stycket i sistnämnda normalkontrakt. Första stycket a och b i punkt 5 motsvarar slutligen normalkontraktens punkt 3 tredje stycket. Dock uppställes här icke bara en tidsgräns för bebyggelsens färdigställande, utan liksom i det jämförbara sammanhanget i kontraktet rörande tomten nr 4 meddelas jämväl själva bestämningen av bebyggelsens närmare utformande; också här har utformandet angivits skola ske »i huvudsaklig överensstämmelse med stadsplanen». I ett avseende kompletteras i kontraktet den bebyggelsebestämning, som kan utläsas ur stadsplanen; under b möta föreskrifter om uppförande av ytterligare en källarvåning samt om anordnande av hissförbindelse mellan denna källarvåning och byggnadens bottenvåning.

Punkt 7 överensstämmer helt med punkt 5 i normalkontraktet för industriändamål.

Av återstående bestämmelser i förevarande kontrakt skola redovisas de i punkterna 16, 17, 18, 21, 22 och 24 upptagna.

Punkt 16 lyder:

»16. Tomträttshavaren medgiver staden att bibehålla, underhålla och nyttja å fastigheten befintlig tunnelbana. Äganderätten till tunnelbaneanläggningarna tillkommer staden. Tomträttshavaren medgiver vidare, att staden eller annan, som därtill har stadens tillstånd, må i eller över fastigheten anlägga och vidmakthålla dagvattenledningar, ledningar i övrigt, för luftfart erforderliga signalanordningar och dylikt med erforderliga lednings-

stolpar och infästningsanordningar å byggnad ävensom belysningsanordningar jämte erforderliga fästanordningar därför å byggnad, allt i den mån sådant utan avsevärd olägenhet för tomträttshavaren kan ske.

Tomträttshavaren är pliktig att utan ersättning tåla intrång och utnyttjande som kan vara förenat med i denna punkt avsedda anordningar, men är berättigad till ersättning för skada å byggnad eller annan anläggning å fastigheten.»

Bestämmelserna i punkt 16 motsvara dem, som finnas i punkt 7 uti normalkontrakten. De ordinära stadgandena i detta sammanhang angående stadens rätt att framdraga och vidmakthålla ledningar i eller över tomträttsmarken te sig emellertid oskyldiga vid jämförelse med det medgivande, som i förevarande fall träder i förgrunden, nämligen att bibehålla, underhålla och nyttja å fastigheten befintlig tunnelbana. Se härom vad som anmärkts i anslutning till punkt 7 i kontraktet rörande tomten nr 4. Här påträffar man alltså en situation, där fråga är om en för allmänt ändamål verkställd underbyggnad under tomtmark, som innehaves av enskild; jämför den i samband med kontraktet rörande tomten nr 4 behandlade frågan om en för enskilt ändamål verkställd underbyggnad under staden tillhörig gatumark. Tunnelbanan i Stockholms inre stadsdelar är i övervägande omfattning framdragen under gatumark; där den emellertid måst sträckas under tomtmark i enskild besittning, har frågan uppkommit, hur staden skall kunna förskaffa sig och vidmakthålla dispositionsrätt till de behövliga underjordsutrymmena. Beträffande tomtmark, som varit i den enskilde innehavarens ägo, har instrumentet för att tillgodose stadens intressen varit servitutsupplåtelse, tryggad genom inskrivning, eller — där frivillig överenskommelse i dylik riktning ej kunnat åvägabringas — en på expropriation grundad, tidsobegränsad nyttjanderätt till de erforderliga utrymmena.[58] I den mån tunnelbanan såsom i förevarande fall berör fast egendom, vilken upplåtits med tomträtt, har den mest näraliggande metoden varit, att staden-

[58] Se närmare härom Malmberg a.a. s. 39 f.

markupplåtaren upptagit det allmännas befogenhet att disponera över de nödvändiga underjordsutrymmena såsom ett förbehåll i själva tomträttsavtalet; dispositionsrätten över utrymmena i fråga har alltså därigenom förts utanför tomträttshavarens rådighetssfär.

Viss uppmärksamhet förtjänar föreskriften i förevarande punkts andra mening, enligt vilken äganderätten till tunnelbaneanläggningarna — dessa funnos färdigställda redan vid tiden för tomträttsupplåtelsen — tillkommer staden. Föreskriften skall kommenteras i ett senare sammanhang.

Avfattningen av punkt 17 är följande:

»17. A) Å fastigheten må icke finnas pannanläggning för tillgodoseende av därå uppförd byggnads behov av uppvärmning och varmvatten, ej heller andra än staden tillhöriga huvudledningar för tillgodoseende av nämnda behov från annan pannanläggning. Å fastigheten må icke heller finnas pumpanordning för pumpning av vatten till å fastigheten uppförd byggnads högzon (tryckstegringsstation), anläggning för produktion av elektrisk ström (reservkraftanläggning) eller pumpanordning för pumpning av avloppsvatten från byggnadens källarvåning.

B) Tomträttshavaren förbinder sig under tomträttstiden

att låta staden med anlitande av egna eller andra anläggningar *dels* förse tomträttshavaren med den värme, som förbrukas för uppvärmning av byggnad å fastigheten och för central beredning av varmvatten, *dels* ombesörja erforderlig pumpning av vatten till å fastigheten uppförd byggnads högzon, *dels* tillhandahålla erforderlig elektrisk reservkraft till å fastigheten uppförd byggnad, *dels ock* ombesörja erforderlig pumpning av avloppsvatten från byggnadens källarvåning,

att tillåta staden i fastigheten och genom därå uppförd byggnad framdraga och bibehålla, omlägga och underhålla samt tillse och borttaga ledningar samt övriga anordningar för distribution av värme, pumpning av vatten och tillhandahållande av elektrisk reservkraft, även om dessa äro avsedda att tillgodose andra fastigheter eller tomträtter.

C) För den värme, den pumpning av såväl vatten till byggnadens högzon som avloppsvatten från byggnadens källarvåning och den elektriska reservkraft, som staden jämlikt punkt B) tillhandahåller, skall tomträttshavaren utge ersättning enligt grunder, som fastställas av staden efter samråd med tomträttshavaren.

D) Åsidosätter tomträttshavaren något eller några av de åtaganden, som följa av punkterna A)—C), är tomträttshavaren förpliktad utgiva vite till staden med ett belopp av sexhundratusen (600.000) kronor; staden obetaget att där värdet av skadan av staden befinnes överstiga vitesbeloppet vid domstol föra talan om skadestånd.»

Punkt 17, som alltså rör tomtens försörjning med värme, varmvatten, elektrisk reservkraft m.m., överensstämmer som synes både till sin yttre uppställning och beträffande sakinnehållet nästan helt med punkt 15 i kontraktet beträffande tomten nr 4. De enda avvikelser, som äro för handen, betingas av att i förevarande fall jämväl är fråga om pumpning av avloppsvatten från byggnadens källarvåning (se under b i kontraktstexten). Kontraktet meddelar förbud mot att å tomten finnes pumpanordning för dylik pumpning och tillförbinder tomträttshavaren att under tomträttstiden låta staden med anlitande av egna eller andra anläggningar ombesörja ifrågavarande pumpning. — Se i övrigt vad som anmärkts vid punkt 15 i kontraktet rörande tomten nr 4.

Punkt 18 i förevarande kontrakt reglerar, liksom den motsvarande punkt 16 i kontraktet rörande tomten nr 4, rätten till allmän trafik över tomten och därå befintliga anläggningar. Många anknytningar finnas till nyssnämnda kontrakt rörande tomten nr 4; i vissa avseenden föreligga emellertid klausuler utan motsvarighet hos parallellpunkten, och ett fullständigt återgivande av ifrågavarande punkt 18 har därför befunnits vara av intresse. Avfattningen är följande:

»18. A) Tomträttshavaren medgiver i enlighet med gällande stadsplanebestämmelser *dels* allmän gång- och fordonstrafik (gatutrafik) å fastighetens östra del i anslutning till Sveavägen, *dels ock* allmän gångtrafik över tomtens gårdsområde, i den trappförbindelse som anordnas från detta gårdsområde till Mäster Samuelsgatan, samt i del av byggnadens bottenvåning i nivå med Sergelgatan, Sveavägen och Mäster Samuelsgatan.

B) Tomträttshavaren medgiver vidare *dels* allmän gångtrafik å byggnadens takterrass samt i den trappförbindelse, som anordnas mellan takterrassen och gårdsområdet å tomten, *dels*

allmän gångtrafik och trafik med elektriska truckar i första och andra källarplanen till byggnaden å fastighetens södra del mellan för allmän trafik upplåtet område väster om byggnaden och lagerutrymmen i andra och tredje källarplanen öster om byggnaden, *dels ock* allmän gångtrafik såväl i den i punkt C) nedan omförmälda trappförbindelsen som över östra delen av tredje källarplanet i anslutning till denna trappförbindelse och i punkt C) omförmäld hiss.

Det åligger tomträttshavaren att hålla den i föregående stycke omförmälda takterrassen och trappförbindelsen till densamma avstängda för tillträde av allmänheten under de tidsperioder, dagar eller tider av dygnet, som staden efter samråd med tomträttshavaren bestämmer.

C) Tomträttshavaren skall på sin bekostnad i den del av byggnaden, som är belägen å tomtens sydöstra del, mellan samtliga källarvåningar dels anordna, bibehålla och driva hydraulisk truckhiss, erforderlig för transporter till och från lagerutrymmena i andra och tredje källarvåningarna öster om byggnaden, dels ock anlägga trappförbindelse mellan samtliga källarvåningar i närheten av hissen. Staden medgives rätt att nyttja denna truckhiss.

D) Staden medgives rätt att inom de i punkterna A) och B) angivna områdena och utrymmena anlägga och bibehålla enligt stadens bedömande erforderliga anordningar för trafiken. Staden skall vidare ha rätt att å terrassutrymmena anordna och bibehålla planteringar.

E) Staden utför och underhåller på sin bekostnad beläggningen på de för allmänt nyttjande enligt punkt A) avsedda utrymmena med undantag för den trappförbindelse som anordnas från gårdsområdet till Mäster Samuelsgatan. Staden skall även på sin bekostnad ombesörja renhållning, borttagande av snö och is samt sandning av sagda utrymmen. Tomrättshavaren skall på sin bekostnad inom utrymmena utföra och underhålla erforderlig vattenisolering och skyddsbetong enligt gatukontorets anvisningar.

Tomträttshavaren utför och underhåller på sin bekostnad i samråd med gatukontoret såväl beläggning som övriga anordningar inom de i punkt B) angivna utrymmen jämte i punkt A) angiven trappförbindelse från gårdsområdet till Mäster Samuelsgatan. Tomträttshavaren skall vidare på sin bekostnad dels inom sagda utrymmen ombesörja renhållning, is- och snöröjning samt sandning, dels utföra och underhålla fasta anordningar för planteringar på terrassen, allt enligt gatukontorets anvisningar. I den mån staden anlägger planteringar på terrassen skall staden på sin bekostnad underhålla dessa.

F) Sådana förändringar av den byggnad, som enligt punkt 5 skall uppföras å fastigheten, vilka kunna hindra allmänhetens fria tillträde till utrymmena under A)—C) eller dessas användning i övrigt för ovan avsett ändamål, få icke företagas utan stadens medgivande. Tomträttshavaren förbinder sig att hålla byggnaden i ett sådant skick, att utrymmena fritt och utan störningar kunna nyttjas av allmänheten samt att genast ställa sig till efterrättelse de anvisningar, staden kan giva beträffande sådana underhållsåtgärder, som staden anser påkallade med hänsyn till allmänhetens nyttjande av utrymmena. Tomträttshavaren skall svara för all skada, som kan uppkomma på grund av bristande underhåll av byggnaden i den mån sådant underhåll enligt föreskrifter i detta kontrakt ej åvilar staden.

Vid reparation eller ombyggnad av byggnad skola sådana åtgärder vidtagas av tomträttshavaren, att icke väsentligt hinder uppkommer för allmänhetens nyttjande av utrymmena.»

Förestående kontraktspunkt skiljer sig från den jämförbara punkt 16 i kontraktet rörande tomten nr 4 bl.a. därigenom att kraven på prestationer från tomträttshavarens sida äro ännu mera långtgående. Särskilt åsyftas härvid föreskrifter under c angående anläggande av trappförbindelse samt anordnande, bibehållande och drivande av hydraulisk truckhiss. Slutmeningen under c, där det heter att staden får använda hissen, saknar väl egentligt självständig betydelse, eftersom hissen torde stå till allmänt förfogande (jfr b första st.).

Punkterna 21, 22 och 24, slutligen, ha denna lydelse:

»21. Tomträttshavaren skall vid uppförandet av den del av den planerade byggnaden, som är belägen å fastighetens nordöstra del, iordningställa del av planerad lokal för transformatorstation för elverket inom första källarplanet under Sveavägens västra gångbana med det läge, de mått samt den golv-, tak- och väggkonstruktion ävensom det utförande i övrigt som staden bestämmer.

22. För ernående av bättre trafikförhållanden utefter fastighetens västra gräns förbinder sig tomträttshavaren, under förutsättning av byggnadsnämndens medgivande, att mot denna gräns utforma källarbjälklagen jämte tillhörande vertikala bärverk på sådant sätt, att å dessa kunna uppläggas jämväl bjälklagen inom de för allmän trafik avsedda utrymmena å fastigheten nr

7 inom kvarteret (Sergelgatan). Vid dessa arbetens utförande skall samråd ske med gatukontoret.

— —

24. Tomträttshavaren avstår från alla krav gentemot staden på ersättning för kostnader, skada eller intrång, som kan uppkomma genom att tomträttshavarens förfoganderätt över fastigheten och därå framdeles uppförd bebyggelse inskränkes på sätt i detta kontrakt angives, samt genom att ovan i punkterna 17, 18, 21 och 22 omförmälda utrymmen och anläggningar användas för avsett ändamål.»

Punkt 24 motsvarar punkt 18 i kontraktet rörande tomten nr 4.

Beridarebanan 16

Nu över till kontraktet rörande tomten nr 16 i kvarteret Beridarebanan, d.v.s. tomten med femte höghuset i Hötorgscity. I åtskilliga avseenden företer detta kontrakt påfallande likheter med det nyss behandlade, både vad gäller yttre disposition och beträffande sakinnehållet; naturligtvis finnes anknytning även till kontraktet rörande tomten nr 4. Förevarande avtal behöver med hänsyn härtill icke presenteras fullt så ingående som de båda tidigare granskade »höghusavtalen», utan redovisningen kan inskränka sig till några särskilda avsnitt.

I fråga om punkt 17, som motsvarar punkt 16 i avtalet rörande tomten nr 11, förklaras inledningsvis att »tomträttshavaren medgiver staden att i enlighet med stadsplanen å fastigheten anlägga, bibehålla, underhålla och nyttja tunnlar för spårvägstrafik och ledningar». Fortsättningen av punkt 17 har ordagrant samma avfattning som parallellpunkten i avtalet rörande tomten nr 11.

Punkt 18 avser försörjningen med värme, varmvatten, elektrisk reservkraft m.m. Innehållet är identiskt överensstämmande med det i punkt 15 uti kontraktet beträffande tomten nr 4; överensstämmelsen gäller även själva uppställningen.

Rörande rätten till trafik över tomten m.m. stadgas i punkt 19. Bestämmelserna äro ej fullt så vidlyftiga och sakligt vittgående som i den jämförbara punkt 18 i avtalet rö-

rande tomten nr 11 (jfr även p. 16 i kontraktet rörande tomten nr 4). En föreskrift utan direkt motsvarighet i de övriga höghuskontrakten är den, att tomträttshavaren skall på egen bekostnad utföra vissa planteringar på en för allmänt nyttjande avsedd terrass samt ombesörja underhållet av dessa (se under d). I sin helhet är punkten av följande lydelse:

»19. a) Tomträttshavaren medgiver i enlighet med gällande stadsplanebestämmelser allmän gång- och fordonstrafik (gatutrafik) å fastighetens östra del i anslutning till Sveavägen.

b) Staden medgives rätt att inom i punkt a) angivet område anlägga och bibehålla enligt stadens bedömande erforderliga anordningar för trafiken.

c) Staden utför och underhåller på sin bekostnad beläggningen på det för allmänt nyttjande enligt punkt a) avsedda området. Staden skall även på sin bekostnad ombesörja renhållning, borttagande av snö och is samt sandning av området. Tomträttshavaren skall på sin bekostnad inom området utföra och underhålla erforderlig vattenisolering och skyddsbetong enligt gatukontorets anvisningar.

d) Tomträttshavaren förbinder sig att på egen bekostnad utföra planteringar på terrassen på sätt fastighetsnämnden godkänner och ombesörja underhållet av desamma.

e) Sådana förändringar av den byggnad, som enligt punkt 6 skall uppföras å fastigheten, vilka kunna hindra allmänhetens fria tillträde till under a) omförmält område eller dettas användning i övrigt för avsett ändamål, få icke företagas utan stadens medgivande. Tomträttshavaren förbinder sig att hålla byggnaden i ett sådant skick, att området fritt och utan störningar kan nyttjas för allmänheten samt att genast ställa sig till efterrättelse de anvisningar, staden kan giva beträffande sådana underhållsåtgärder, som staden anser påkallade med hänsyn till allmänhetens nyttjande av området. Tomträttshavaren skall svara för all skada, som kan uppkomma på grund av bristande underhåll av byggnaden.

Vid reparation eller ombyggnad av byggnaden skola sådana åtgärder vidtagas av tomträttshavaren, att icke väsentligt hinder uppkommer för allmänhetens nyttjande av området.»

Ur kontraktet rörande tomten nr 16 i kvarteret Beridarebanan skall till sist återgivas punkt 22. Den utsäger, att

tomträttshavaren befrias från skyldighet att anordna parkeringsutrymmen inom fastigheten.

Orgelpipan 8 Stora likheter med kontraktet rörande tomten nr 11 i kvarteret Beridarebanan uppvisar också avtalet angående tomten nr 8 i kvarteret Orgelpipan (varuhustomten i hörnet av Drottninggatan och Klarabergsgatan). Exempelvis möter i punkt 3 andra stycket exakt samma bestämmelse om stadens rätt till schaktmassor m.m. som kontraktet rörande tomten nr 11 i kvarteret Beridarebanan upptog i punkt 4 andra stycket. Även beträffande förevarande avtal gäller emellertid att vissa klausuler äro av egenartad beskaffenhet och därför böra särskilt presenteras.

Till en början intresserar följande föreskrift om tomträttshavarens skyldighet att företaga invallning och svara för invallningsanordningarnas framtida säkerhet:

»4. Tomträttshavaren skall på sin bekostnad utföra invallning kring fastigheten medelst dels injektering av bergbotten, dels vattentäta betonggrundmurar kring såväl fastigheten som ett för framtida eventuell tunnelbaneanläggning avsett rulltrappsschakt. Tomträttshavaren svarar för invallningens framtida täthet. På staden ankommer att svara för tätheten hos den del av rulltrappsschaktet, som är belägen under bottenplanet i understa källarvåningen.»

Avtalets formulering av ändamålet med upplåtelsen är denna:

»5.

— —

b) Fastigheten får i vad på staden ankommer användas för varuhusändamål eller för annan verksamhet som efter stadens särskilda medgivande må å fastigheten utövas. De två understa källarvåningarna skola användas för parkeringsändamål, företrädesvis korttidsuppställning av bilar.»

Innehållet i punkt 15 motsvarar normalkontraktens punkt 7 (jfr p. 16 i kontraktet rörande tomten nr 11 i kv. Beridarebanan). Bestämmelserna äro tämligen ordinära — tunnel-

banan figurerar ej i detta sammanhang — men må dock återgivas:

»15. Tomträttshavaren medgiver, att staden eller annan som därtill har stadens tillstånd må i eller över fastigheten och genom därå uppförd byggnad anlägga och bibehålla, omlägga och underhålla samt tillse och borttaga dagvattenledningar, ledningar i övrigt, för luftfart erforderliga signalanordningar med erforderliga ledningsstolpar och infästningsanordningar å byggnad ävensom belysningsanordningar jämte erforderliga fästanordningar därför å byggnad, allt i den mån sådant utan avsevärd olägenhet för tomträttshavaren kan ske. Rätten till anläggande av ledningar innefattar även rätt att inkläda dessa.

Tomträttshavaren är pliktig att utan ersättning tåla intrång och utnyttjande, som kan vara förenat med i denna punkt avsedda anordningar, men är berättigad till ersättning för skada å byggnad eller annan anläggning å fastigheten.»

Rörande tomtens försörjning med värme m.m. är regleringen den i dessa avseenden sedvanliga (jfr kontrakten ang. tomterna nr 4 och 11 i kv. Beridarebanan). Vissa speciella inslag motivera emellertid, att hithörande bestämmelser — punkt 16 i kontraktet — fullständigt återgivas:

»16. a) Å fastigheten må icke finnas pannanläggning för därå uppförd byggnads behov av uppvärmning och varmvatten eller för uppvärmning av angränsande gångbanor, andra än staden tillhöriga huvudledningar för tillgodoseende av nämnda behov från annan pannanläggning, ej heller anläggning för produktion av elektrisk ström (reservkraftanläggning).

b) Tomträttshavaren förbinder sig under tomträttstiden

att låta staden med anlitande av egna eller andra anläggningar *dels* förse tomträttshavaren med värme, som förbrukas för uppvärmning av byggnad å fastigheten och för central beredning av varmvatten samt för uppvärmning av till byggnaden gränsande gångbanor, *dels* tillhandahålla erforderlig elektrisk reservkraft till å fastigheten uppförd byggnad,

att tillåta staden i fastigheten och genom därå uppförd byggnad anlägga och bibehålla, omlägga och underhålla samt tillse och borttaga ledningar samt övriga anordningar för distribution av värme och tillhandahållande av elektrisk reservkraft, även om dessa äro avsedda att tillgodose andra fastigheter eller tomträtter.

c) För den värme och den elektriska reservkraft, som staden enligt b) ovan tillhandahåller, skall tomträttshavaren utge ersättning enligt grunder, som fastställas av stadens fastighetsnämnd efter samråd med tomträttshavaren.

d) Tomträttshavaren är skyldig att i den omfattning, som bestämmes av staden, mot ersättning för självkostnaderna, vari icke skall inräknas bolagets administrationskostnader, leverera värme till de gångbanor på Drottninggatan och Klarabergsgatan, som gränsa till fastigheten.

e) Åsidosätter tomträttshavaren något eller några av de åtaganden som följa av bestämmelserna under a)—d) ovan, är tomträttshavaren förpliktad utgiva vite till staden med ett belopp av sexhundratusen (600.000) kronor; staden obetaget att där värdet av skadan av staden befinnes överstiga vitesbeloppet vid domstol föra talan om skadestånd.»

Tunnelbanan löper som sagt icke under tomten men väl i dess omedelbara närhet, och några av bestämmelserna i avtalet ha betingats därav:

»17. I fastigheten och den nybyggnad, som tomträttshavaren enligt punkt 5 skall uppföra, medgiver tomträttshavaren staden rätt att, samtidigt som nybyggnaden uppföres, anlägga och därefter för all framtid bibehålla, underhålla och nyttja utrymmen för en tunnelbaneuppgång i enlighet med stadsplanen, däri inräknade rulltrappor och till dessa hörande maskinutrymmen.

— —

19. Tomträttshavaren medgiver staden rätt *dels* att använda tunnelbaneuppgångens inom fastigheten belägna väggar för skyltningsändamål, *dels ock* att på sätt staden bestämmer å fastighetens fasader anordna fasta eller frihängande ljusskyltar samt uppsätta tavlor för trafikanvisningar. Tomträttshavaren förbinder sig att icke själv anordna eller till annan upplåta rätt till sådan skyltning å fasaden, som kan försvåra orienteringen till tunnelbaneuppgången.

— —

22. Tomträttshavaren medgiver staden att inom fastigheten anlägga och därefter för all framtid bibehålla, underhålla och nyttja de anordningar för tunnelbaneändamål, som kunna komma att av staden beslutas utöver dem som avses i punkt 17. Tomträttshavaren är pliktig att utan ersättning tåla intrång och utnyttjande, som kan vara förenat med sådana anordningar, men är berättigad till ersättning för skada å byggnad eller annan anläggning å fastigheten.»

Beträffande allmän trafik över tomten stadgas följande i punkt 24:

»24. a) Tomträttshavaren medgiver allmän gatutrafik å den del av fastigheten som enligt gällande stadsplan skall vara tillgänglig för sådan trafik. Staden medgives rätt att inom nämnda del av fastigheten anlägga och bibehålla enligt stadens bedömande erforderliga anordningar för trafiken.

b) Staden utför och bekostar gatubeläggning på det i a) angivna trafikutrymmet, underhåll av beläggningen, ävensom renhållning, borttagande av snö och is samt sandning. Staden skall vidare bestrida kostnaderna för enligt stadens bedömande erforderlig belysning av trafikutrymmet. Tomträttshavaren utför och underhåller på sin bekostnad erforderlig vattenisolering och skyddsbetong inom trafikutrymmet enligt stadens gatukontors anvisningar.

c) Tomträttshavaren förbinder sig att på egen bekostnad hålla byggnaden på tomten i ett sådant skick, att trafiken å det i a) angivna trafikområdet fritt och utan störningar kan framgå. Det skall åvila tomträttshavaren att på anmodan av staden omedelbart vidtaga sådana underhållsåtgärder, som staden anser påkallade med hänsyn till trafiken. Tomträttshavaren skall svara för all skada, som kan uppkomma på grund av bristande underhåll av byggnad.

d) Vid reparation, ny- eller ombyggnad av tomträttshavarens byggnad skola sådana åtgärder vidtagas av tomträttshavaren, att icke väsentligt hinder uppkommer för trafiken inom i a) angivet trafikutrymme.»

I upplåtelseavtalet beträffande tomten nr 14 i kvarteret Beridarebanan (parkeringshustomten vid Drottninggatan) är den närmare ändamålsbestämningen så formulerad: *Beridarebanan 14*

»5.

— —

b) Fastigheten får i vad på staden ankommer användas för uppförande därå av parkeringshus, företrädesvis avsett för korttidsuppställning av bilar. Gatuvåningarna jämte första och andra källarvåningarna räknat från Slöjdgatans nivå få användas för annat kommersiellt ändamål. Tredje källarvåningen räknat från Slöjdgatans nivå får användas för parkeringsändamål, företrädesvis korttidsuppställning av bilar.»

Jämväl i fråga om detta avtal kan kontraktet rörande tomten nr 11 i kvarteret Beridarebanan förmodas ha varit en nära förebild. Exempelvis upptages även i förevarande avtal en bestämmelse om stadens rätt till schaktmassor m.m. Den återfinnes i punkt 3 andra stycket och är exakt likalydande med den i punkt 4 andra stycket av kontraktet rörande tomten nr 11.

Vissa speciella föreskrifter utan motsvarighet i kontraktet rörande tomten nr 11 möta dock. Delvis anknyta bestämmelserna därvidlag i stället till kontraktet rörande tomten nr 8 i kvarteret Orgelpipan. T.ex. meddelas liksom i sistnämnda kontrakt stadganden om invallning. Dessa är i förevarande fall så lydande:

»4. Tomträttshavaren skall på sin bekostnad utföra invallning kring fastigheten medelst dels injektering av bergbotten, dels vattentäta betonggrundmurar invid fastighetens södra, västra och norra gränser på sådant sätt, att anslutning erhålles till redan utförd invallning i Slöjdgatan och Mäster Samuelsgatan. Tomträttshavaren svarar för den av honom utförda invallningens framtida täthet.»

Kontraktspunkten om stadens rätt att å tomten anlägga ledningar m.m. — punkt 15 — ansluter sig ordagrant till samma punkt i kontraktet rörande tomten nr 8 i kvarteret Orgelpipan.

Uti punkt 16 med dess bestämmelser angående tomtens värmeförsörjning m. m., vilka i övrigt äro av sedvanlig avfattning, har inryckts ett förbud mot att å fastigheten finnes bensinstation (p. 16 a), varjämte tomträttshavaren underkastas en förbindelse »att tillåta innehavaren av tomträtten till fastigheten nr 13 i kvarteret Beridarebanan att anlägga och bibehålla, omlägga och underhålla samt tillse och borttaga gasledning i fastigheten och genom därå uppförd byggnad» (tredje st.). Punkt 16 har i sin helhet följande lydelse:

»16. a) Å fastigheten må icke finnas bensinstation, pannanläggning för å fastigheten uppförd byggnads behov av uppvärmning och varmvatten, andra än staden tillhöriga huvudledningar för tillgodoseende av nämnda behov från annan pannanläggning, ej heller anläggning för produktion av elektrisk ström (reservkraftanläggning) eller pumpanordning för pumpning av avloppsvatten från byggnadens källarvåningar.

b) Tomträttshavaren förbinder sig under tomträttstiden *att* låta staden med anlitande av egna eller andra anläggningar *dels* förse tomträttshavaren med den värme, som förbrukas för uppvärmning av byggnad å fastigheten och för central beredning av varmvatten, *dels* tillhandahålla erforderlig elektrisk reservkraft till å fastigheten uppförd byggnad, *dels* ombesörja erforderlig pumpning av avloppsvatten från fastigheten,

att tillåta staden i fastigheten och genom därå uppförd byggnad anlägga och bibehålla, omlägga och underhålla samt tillse och borttaga ledningar samt övriga anordningar för distribution av värme och tillhandahållande av elektrisk reservkraft, även om dessa äro avsedda att tillgodose andra fastigheter eller tomträtter,

att tillåta innehavaren av tomträtten till fastigheten nr 13 i kvarteret Beridarebanan att anlägga och bibehålla, omlägga och underhålla samt tillse och borttaga gasledning i fastigheten och genom därå uppförd byggnad.

c) För den värme, den elektriska reservkraft samt den pumpning av avloppsvatten, som staden enligt b) ovan tillhandahåller, skall tomträttshavaren utge ersättning enligt grunder, som fastställas av stadens fastighetsnämnd efter samråd med tomträttshavaren.

d) Åsidosätter tomträttshavaren något eller några av de åtaganden som följa av bestämmelserna under a)—c) ovan, är tomträttshavaren förpliktad utgiva vite till staden med ett belopp av trehundratusen (300.000:—) kronor; staden obetaget att där värdet av skadan av staden befinnes överstiga vitesbeloppet vid domstol föra talan om skadestånd.»

Av klausulerna i förevarande kontrakt skola ytterligare följande här presenteras:

»17. a) Tomträttshavaren medgiver allmän gångtrafik å de delar av fastigheten som enligt gällande stadsplan skola vara tillgängliga för sådan trafik. Staden medgives rätt att inom nämnda delar av fastigheten anlägga och bibehålla enligt stadens bedömande erforderliga anordningar för trafiken.

b) Staden utför och bekostar gatubeläggning på det i a) angivna trafikutrymmet, underhåll av beläggningen, ävensom renhållning, borttagande av snö och is samt sandning. Staden skall vidare bestrida kostnaderna för enligt stadens bedömande erforderlig belysning av trafikutrymmet. Tomträttshavaren utför och underhåller på sin bekostnad erforderlig vattenisolering och skyddsbetong inom trafikutrymmet enligt stadens gatukontors anvisningar.

c) Tomträttshavaren förbinder sig att på egen bekostnad hålla byggnaden på tomten i ett sådant skick, att trafiken å det i a) angivna trafikutrymmet fritt och utan störningar kan framgå. Det skall åvila tomträttshavaren att på anmodan av staden omedelbart vidtaga sådana underhållsåtgärder, som staden anser påkallade med hänsyn till trafiken. Tomträttshavaren skall svara för all skada, som kan uppkomma på grund av bristande underhåll av byggnad.

d) Vid reparation, ny- eller ombyggnad av tomträttshavarens byggnad skola sådana åtgärder vidtagas av tomträttshavaren, att icke väsentligt hinder uppkommer för trafiken inom i a) angivet trafikutrymme.

18. Tomträttshavaren skall efter stadens anvisningar utföra ett tredje källarplan räknat från Slöjdgatans nivå att användas för ändamål, som i mom. 5 b) sägs och med anslutning till planerad, delvis färdigställd parkeringsanläggning inom höghusområdet.

19. Tomträttshavaren förbinder sig att efter stadens anvisningar utföra byggnadsstommen på sådant sätt att ventilationsutrymmen för utom fastigheten belägna ändamål erhållas i samtliga våningsplan, innefattande jämväl ventilationsschakt genom samtliga ovanförliggande våningsplan och upp över byggnadens tak.

20. Tomträttshavaren förbinder sig att utföra byggnaden på sådant sätt, att ett sandfång kan, enligt stadens anvisningar, utföras invid Drottninggatan i första källarplanet räknat från sagda gatas nivå, vilket sandfång skall vara åtkomligt för inspektion och underhåll från nämnda källarplan.

— —

23. Tomträttshavaren förbinder sig att konstruera den blivande byggnaden på sådant sätt, att en arkad om 3,25 meters fri höjd och 3,00 meters fri bredd kan anordnas å fastigheten utmed Slöjdgatan.»

Kortbyrån 16

Kontraktet rörande upplåtelse av tomten nr 16 i kvarteret Kortbyrån (höghuset vid Vasagatan) är något äldre än de hittills behandlade cityavtalen och följer icke riktigt samma

mall som dessa. Avvikelserna visa sig både vad angår formen och beträffande innehållet.

Grundbestämmelserna rörande upplåtelseändamål och bebyggelse äro redan de av särskilt intresse. Lydelsen av de inledande avsnitten härvidlag är denna:

»3. Fastigheten får i vad på staden ankommer användas för tryckeri-, kontors- och affärsändamål och härmed jämförlig verksamhet eller för annan verksamhet, som efter stadens särskilda medgivande må å fastigheten utövas.

Bebyggelse av kvarteret får ske på sätt som stadsplaneförslag av den 1 april 1955, Pl. 4393, medgiver, dock med följande inskränkningar:

a) å stadsplanekartan med Z jämte små cirklar betecknat område får icke bebyggas;

b) å bifogade karta (Bil. 1) med röd färg betecknat område får icke underbyggas i vidare mån än att byggnadsgrund enligt bestämmelserna i byggnadsordningen för Stockholm får överskjuta gatulinje.

— —»

Beträffande stadens rätt att anlägga ledningar m.m. föreskrives följande:

»6. Tomträttshavaren medgiver att staden må anlägga och vidmakthålla ledningar samt för luftfart erforderliga signalanordningar och dylikt i eller över fastigheten med erforderliga ledningsstolpar och infästningsanordningar å byggnad, där sådant utan avsevärd olägenhet för tomträttshavaren kan ske. Tomträttshavaren är berättigad till ersättning för härav föranledd skada å byggnad eller annan anläggning å fastigheten.»

Uttrycklig skyldighet att företaga invallning kring fastigheten är ej ålagd tomträttshavaren, men i praktiken följer väl dylik förpliktelse av denna klausul:

»10. Vid uppförandet av den planerade nybyggnaden å tomten skall tillses, att den del av byggnadens grund, som anlägges under grundvattenytans nuvarande nivå, så utföres, att ingen sådan sänkning av grundvattenytan i tomten omgivande gator uppstår, att skador uppkomma på gatorna eller däri befintliga ledningar.»

I anslutning till sist återgivna klausul stadgas sedan:

»11. Tomträttshavaren är skyldig ersätta staden sådana skador å staden tillhöriga, i tomten eller densamma omgivande gator befintliga ledningar och kulvertar, som härröra från sättningar i den å tomten uppförda byggnaden.»

Beträffande rätt för staden att ta vissa områden av tomten i anspråk för allmän trafik ävensom för anläggandet av transformatorstation föreskrives:

»7. Tomträttshavaren medgiver staden rätt att såsom gata nyttja ett för allmän trafik avsett och å den för tomten gällande stadsplanekartan med Zg och Z jämte små cirklar betecknat område i de höjdplan, som framgår av stadsplanen och därtill hörande stadsplanebestämmelser eller — såvitt avser Bryggargatan — av eventuellt föreliggande beslut om dispens från skyldigheten att upplåta sagda gata till i stadsplanen angivet höjdläge. Staden skall vara skyldig utföra och bekosta iordningställandet och underhållet av gator inom nyssnämnda områden. Beläggning av gångbanor skall ske i samråd med tomträttshavaren. De ökade anläggnings- och underhållskostnader, som kunna uppkomma därigenom att tomträttshavaren påkallar annan än sedvanlig beläggning, skola betalas av tomträttshavaren. Staden äger inom områdena anlägga och bibehålla enligt stadens bedömande erforderliga rännstensbrunnar, brandposter med tillhörande ledningar, trafiksignaler och övriga å gata sedvanligt förekommande anordningar.

Tomträttshavaren medgiver staden rätt att utan särskild ersättning under byggnadstiden anlägga och därefter bibehålla transformatorstation med erforderliga nedgångar inom Z- och Zg-områdena i Bryggargatans östra del, med fria ytdimensioner av 11 × 8 m² och med läge som bestämmes av staden. Underhållet av anläggningen jämte nedgångar ombesörjes och bekostas av staden.

Tomträttshavaren är skyldig att utan ersättning tåla det intrång och utnyttjande, som följer av bestämmelserna i detta moment.»

En klausul av mera ovanligt slag har samband med de nyss presenterade föreskrifterna i punkt 7. Den ålägger tomträttshavaren att framdeles medverka till viss ändring av stadsplanen och till härav i sin tur föranledd jämkning

av tomträttsavtalet; närmare bestämt avses att det å stadsplanekartan med Z jämte små cirklar betecknade området även i formellt hänseende (jfr p. 7 första st.) omvandlas till gatumark. Klausulen lyder:

»9. Det åligger tomträttshavaren att framdeles medverka dels till sådan ändring av för kvarteret gällande stadsplan, att å stadsplanekartan med Z jämte små cirklar betecknat område omvandlas till gata, dels ock till härav föranledd ändring av detta tomträttsavtal. Av stadsplaneändringen förorsakade tomtindelnings-, tomtmätnings-, inskrivnings- och inteckningskostnader skola bestridas av tomträttshavaren.»

I fråga om tomträttskontraktet rörande tomten nr 16 i kvarteret Kortbyrån må slutligen anmärkas att det icke upptager några som helst föreskrifter rörande värme- och varmvatten. Uppenbarligen är fastigheten självförsörjande i dessa hänseenden.

Som förut framhållits har det i materialet ingående avtalet från stadsdelen Farsta upprättats med anlitande av ett av stadens formulär för bostadshusbebyggelse, närmare bestämt formuläret för flerfamiljshus anslutet till kraftvärmeverk (formulär I C; se ovan). Beträffande bebyggelsen å fastigheten i fråga, tomten nr 1 i kvarteret Storö, utvisas av kontraktets punkt 3 första stycket att tomträttshavaren skall ha att uppföra ett *Storö 1*

»hus i högst åtta våningars höjd, upptagande högst 26.500 m² av fastighetens areal och inrymmande utöver sedvanliga ekonomi- och förvaringsutrymmen i källare och å vind en våningsyta ej överstigande

för garage och lagerändamål	33.530 m²
för affärsändamål	19.600 m²
för biografändamål	600 m²
för kontors- och restaurantändamål samt affärer 1 tr.	38.355 m²
för läkarcentral, stadsbibliotek, ungdomsgård och medborgarhus jämte bensinstation	7.140 m²».

De tillägg till den tryckta formulärtexten, vilka påfordrats av att här varit fråga om bebyggelse för citybetonade

syften, äro jämförelsevis begränsade. Tilläggsföreskrifterna röra samtliga det förhållandet, att staden skall ha rätt att nyttja viss del av fastigheten såsom allmän plats (trafikområde). Deras lydelse är följande:

»16. Särskilda bestämmelser.

— —

d) Tomträttshavaren medgiver staden rätt att såsom allmän plats (gata och torg) i nivå med angränsande gator nyttja den del av fastigheten, som å bilagda karta (bil. 1) utmärkts med blå täckfärg (nedan kallad trafikområdet).

e) Inom trafikområdet skall tomträttshavaren på sin bekostnad och efter godkännande av stadens gatukontor utföra underbyggnad samt gata och torg med erforderliga trafiksignaler, ledningar, brandposter och övriga å allmän plats sedvanligen förekommande anordningar. Staden skall underhålla gata och torg med tillhörande anordningar.

f) Förändringar av blivande underbyggnad inom trafikområdet få icke företagas utan stadens medgivande. Tomträttshavaren förbinder sig att hålla underbyggnaden i ett sådant skick, att trafikområdet fritt och utan störningar kan nyttjas samt att genast ställa sig till efterrättelse de anvisningar, stadens fastighets- eller gatunämnd kan giva beträffande sådana underhållsåtgärder, som vederbörande nämnd anser påkallade med hänsyn till trafikområdets ändamål. Tomträttshavaren skall svara för all skada, som kan uppkomma på grund av bristande underhåll av underbyggnaden.

Vid reparation eller ombyggnad av underbyggnaden skola sådana åtgärder vidtagas av tomträttshavaren, att icke väsentligt hinder uppkommer för nyttjandet av trafikområdet.

17. Tomträttshavaren avstår från alla krav gentemot staden på ersättning för kostnader, skada eller intrång, som kan uppkomma genom att tomträttshavarens förfoganderätt över fastigheten och byggnaden inskränkes på sätt i detta kontrakt angives samt genom att ovan i mom. 16 d) omförmält trafikområde användes för avsett ändamål.»

Efter denna redovisning av citybebyggelsekontrakt från Stockholm skola nu — såsom förutskickats — några från andra håll hämtade exempel på jämförliga tomträttsupplåtelser bli föremål för viss uppmärksamhet.

Kontraktsformulär för upplåtelser för parkeringsändamål

Först må därvid nämnas att *Göteborgs stad* utarbetat särskilt formulär (stencilerat) avsett för upplåtelser, vilka ske för parkeringsändamål. I de hänseenden, som äro av intresse för undersökningen, överensstämmer formuläret helt och hållet med stadens formulär för egnahemsupplåtelser utom såvitt angår punkt 3 med dess föreskrifter om ändamålsinriktning och bebyggelse. Sagda punkt har i parkeringsformuläret följande avfattning:

»3. Tomten är avsedd för parkeringsändamål.

Byggnadsföretag på tomten får endast utföras i överensstämmelse med av fastighetsnämnden godkända ritningar och beskrivningar.

Tomten skall senast ett år efter upplåtelsedagen vara iordningställd med iakttagande av gällande bestämmelser om tomtens inhägnande samt i enlighet med av staden godkänd plan och de närmare föreskrifter, staden kan hava lämnat.»

Något faktiskt avtal, som upprättats med begagnande av parkeringsformuläret, har icke varit tillgängligt för studium.

Spinneriet 8

Materialet från *Malmö* inbegriper ett tomträttskontrakt rörande en tomt i stadens direkta centrum, där upplåtelsens syfte är att ersätta den äldre bebyggelsen med kvalificerad ny sådan för kommersiellt bruk (tomten nr 8 i kv. nr 63 Spinneriet). Fråga är alltså om ett typiskt citykontrakt i begreppets här använda mening. Liksom de redovisade avtalen från nedre Norrmalm i Stockholm är detta malmökontrakt upprättat utan anlitande av standardformulär. Men på samma sätt som i motsvarande stockholmssammanhang företer dock kontraktet såväl i sin allmänna disposition som till sitt sakinnehåll åtskilliga beröringspunkter med de annars begagnade formulärtexterna. Följande föreskrifter ur malmökontraktet skola här återgivas:

»3. Upplåtelsens ändamål är bebyggelse för kontor, hotell, butiker och lager samt parkeringsgarage och allmänt skyddsrum. Tomträttshavaren äger icke rätt att inreda bostäder utöver dem, som erfordras för respektive anläggningars tillsyn och bevakning.

Tomträttshavaren är skyldig att i byggnad å tomten anordna utrymmen till allmänt skyddsrum och till parkeringsgarage. Utrymmena för allmänt skyddsrum skola innehålla en golvyta av cirka 1.500 m² i källarvåningen samt cirka 1.500 m² i bottenvåningen och skola inrättas i enlighet med utav civilförsvarsmyndigheterna lämnade anvisningar och avtal, som kommer att träffas mellan staden genom dess drätselkammares andra avdelning och tomträttshavaren. Parkeringsgaraget skall hava en golvyta av minst 10.000 m² och innehålla minst 360 uppställningsplatser för bilar.

Allmänt skyddsrum och parkeringsgarage med ovannämnt antal uppställningsplatser är tomträttshavaren skyldig att bibehålla och underhålla för sådana ändamål under hela tomträttstiden.

Förenämnda åtaganden rörande parkeringsgarage och allmänt skyddsrum förpliktar sig tomträttshavaren att fullgöra vid vite av sjuttiofemtusen (75.000) kronor. Vitet är vid överträdelse omedelbart förfallet till betalning.

Fortsättes överträdelse av åtagande, ehuru staden uppmanat tomträttshavaren att fullgöra åtagandet, eller förnyar tomträttshavaren överträdelse, är han skyldig att för varje gång, då staden utan resultat uppmanat honom att fullgöra åtagandet eller han förnyat överträdelsen, omedelbart erlägga viten med samma belopp, som i fjärde stycket angivits. Under tid process pågår för fastställande av om överträdelse föreligger, äger staden icke utkräva nytt vite, såvida överträdelsen icke är uppenbar eller oursäktlig.

— —

14. Särskilda bestämmelser.

Träffas mellan staden genom dess drätselkammares andra avdelning och tomträttshavaren avtal angående reserverande av uppställningsplatser för korttidsparkering i det uti moment 3 andra stycket omförmälda parkeringsgaraget, är tomträttshavaren skyldig reservera det antal uppställningsplatser för korttidsparkering, som enligt nämnda avtal vid varje tillfälle är erforderligt för att tillgodose behovet av utrymmen för korttidsparkering. Uppställningsplatserna skola uthyras mot skälig avgift.

Förenämnda åtagande förpliktar sig tomträttshavaren att fullgöra vid vite av sjuttiofemtusen (75.000) kronor. Vitet är vid överträdelse omedelbart förfallet till betalning.

Fortsättes — — — (lika med punkt 3 femte st.) — — — oursäktlig.»

Några föreskrifter angående värme- och varmvattenför-

sörjning i samverkan med andra tomter eller angående gemensamhetsanordningar finnas icke i kontraktet.

Från *Borås* föreligger ett kontrakt, varigenom staden upplåtit viss fastighet (tomten nr 1 inom kv. Kapella inom stadscentrum) för garage- och handelsändamål. I det stora hela följer utformningen Stadsförbundets normalkontrakt för bostadsbebyggelse. Också beträffande förevarande avtal gäller dock naturligtvis att ändamåls- och bebyggelsebestämningen fått sin speciella prägel; dessutom ha åtskilliga tillägg av intresse fogats till de från förebilden hämtade standardföreskrifterna. Till en början skall nyssberörda ändamåls- och bebyggelsebestämning återgivas; den är kort och koncist avfattad och lyder: *Kapella 1*

»3. Fastigheten skall användas endast för garage- och handelsändamål på sätt som närmare framgår av gällande stadsplan, fastställd den / 19 samt i huvudsaklig överensstämmelse med ritningar av ark. G. Lundin, Stockholm, upprättade år 1959.»

Även här har alltså tekniken att i fråga om bebyggelsen hänvisa till stadsplanen kommit till begagnande (jfr citykontrakten i Stockholm). Ännu mera preciserad har bestämningen sedan blivit genom åberopandet av de vid tiden för kontraktsupprättandet redan färdiga byggnadsritningarna (kontraktet upprättades först år 1961).

Bestämmelser om stadens rätt att i eller över tomten framdraga ledningar (jfr p. 7 i Stadsförbundets normalkontrakt) återfinnas i avtalets punkt 15 och ha följande avfattning:

»15. Tomträttshavaren medgiver, att staden eller annan, som därtill har stadens tillstånd, må i eller över tomten och genom därå uppförd byggnad anlägga och bibehålla, omlägga och underhålla samt tillse och borttaga vatten- och avloppsledningar, ledningar i övrigt samt belysningsanordningar jämte erforderliga fästanordningar därför å byggnad, allt i den mån sådant utan avsevärd olägenhet för tomträttshavaren kan ske. Rätten till anläggande av ledningar innefattar även rätt att inkläda dessa.

Tomträttshavaren är pliktig att utan ersättning tåla intrång och utnyttjande, som kan vara förenat med i denna punkt avsedda

anordningar, men är berättigad till ersättning för skada å byggnad eller annan anläggning å fastigheten.»

Av särskilt intresse äro emellertid kontraktets klausuler angående stadens rätt att disponera delar av fastigheten för allmän gatutrafik m.m. Här finner man anknytningar till motsvarande kontraktsbestämmelser i de stockholmska upplåtelserna för citybebyggelse. Förevarande boråsklausuler ha denna lydelse:

»16. a) Tomträttshavaren medgiver staden rätt till allmän gatu- och gångtrafik samt allmän parkering, jämväl avgiftsbelagd sådan, å de delar av fastigheten som enligt gällande stadsplan skall vara tillgängliga för sådan trafik.

b) Sedan trafikanordningarna på de i a) angivna trafikområdena färdigställts på sätt som närmare framgår av särskild överenskommelse av den — — — 19 —, övertager staden allt underhåll av beläggningen å dessa anordningar, ävensom renhållning, borttagande av snö och is samt sandning av desamma. Staden skall vidare bestrida kostnaderna för enligt stadens bedömande erforderlig belysning av trafikområdena. Tomträttshavaren utför och underhåller på sin bekostnad erforderlig vattenisolering och skyddsbetong inom trafikområdena och bestrider i sådant sammanhang stadens kostnader för återställningsarbeten.

Staden medgives rätt att inom trafikområdena anlägga och bibehålla enligt stadens bedömande ytterligare erforderliga anordningar för trafiken.

c) Tomträttshavaren förbinder sig att på egen bekostnad hålla byggnaden på tomten i ett sådant skick, att trafik å de i a) angivna trafikområdena fritt och utan störningar kan framgå. Det skall åvila tomträttshavaren att på anmodan av staden omedelbart vidtaga sådana underhållsåtgärder, som staden anser påkallade med hänsyn till trafiken. Tomträttshavaren skall svara för all skada, som kan uppkomma på grund av bristande underhåll av byggnad.

d) Vid reparation och underhåll av tomträttshavarens byggnad skola åtgärder vidtagas av tomträttshavaren så att väsentliga hinder icke uppkommer för trafiken inom i a) angivna trafikområden.»

De härnäst intagna föreskrifterna i kontraktet konstituera likaså en rådighetsinskränkning, men icke till förmån

för allmänna intressen såsom fallet är beträffande klausulerna i punkt 16 utan till förmån för andra, angränsande fastigheter. Här är alltså fråga om koncessioner av direkt servitutsmässig karaktär. Föreskrifterna lyda som följer:

»17. Tomträttshavaren medgiver
dels ägaren av nuvarande tomten nr 1 i kv. Backus rätt till utfart över fastigheten, ävensom rätt till lastning, lossning och parkering, allt å det plan som betecknas med G å stadsplanekartan och som är beläget mellan tomten nr 1 i kv. Backus och utrymme tillgängligt för allmän gångtrafik (Gx),
dels ägaren av nuvarande tomten nr 12 i kv. Kapella rätt till utfart över fastigheten från boställets norra fasad.
Underhåll och renhållning av ovan nämnt G-område åvilar staden.»

Ytterligare följande två punkter i boråskontraktet skola återgivas:

»18. Tomträttshavaren förbinder sig att till staden upplåta lokal för bekvämlighetsinrättning inom planerad byggnad å fastigheten till skälig hyra.
19. Tomträttshavaren avstår från alla krav gentemot staden på ersättning för kostnader, skada eller intrång, som kan uppkomma genom att tomträttshavarens förfoganderätt över fastigheten och därå framdeles uppförd bebyggelse inskränkes på sätt i detta kontrakt angives, samt genom att i punkt 15, 16 och 17 omförmälda områden och anläggningar användas för avsett ändamål.»

Punkt 18, varigenom tomträttshavaren ålägges skyldighet göra viss nyttjanderättsupplåtelse till staden, kan jämföras med klausulen under punkt 18 c i kontraktet rörande tomten nr 11 i kvarteret Beridarebanan i Stockholm. Åtminstone enligt ordalydelsen tillförsäkrade också sistnämnda klausul tomträttsupplåtaren en nyttjanderätt; i stockholmsfallet synes emellertid nyttjanderättsförhållandet ha konstituerats redan genom själva klausulen i tomträttskontraktet och ej — såsom väl här torde ha närmast förutsatts — först genom en efterföljande, separat upplåtelsehandling.

Ytterligare ingår i det material, som får anses vara hänförligt under avsnittet cityupplåtelser, ett tomträttskontrakt, varigenom *Gävle stad* upplåter fastighet för »uppförande av affärshus» (tomten nr 1 i kv. Fogsvansen). Kontraktet är upprättat å det formulär för »annat ändamål än bostadsbebyggelse», vilket redovisats här ovan vid behandlingen av upplåtelserna för industriändamål. Utöver den tryckta formulärtexten innehåller kontraktet i fråga icke någon föreskrift av intresse för denna undersökning.

Fogsvansen 1

Till sist må här också beröras ett avtal från *Karlstad,* varigenom staden upplåter fastighet (tomten nr 1 i kv. Värdshuset) för användning »för sommarrestaurant och därmed jämförlig verksamhet under tiden 15 april—30 september, samt å annan tid för annan verksamhet, som efter stadens särskilda medgivande må å fastigheten utövas» (p. 3 första st.). Bortsett från den nu återgivna ändamålsbestämningen följer avtalet i de avseenden, som här intressera, avfattningen i stadens formulär för industriupplåtelser (se därom i det föregående). Ett par särskilda tillägg ha dock gjorts. Dels har såsom punkt 15 i kontraktet intagits den klausul om stadens rätt att under viss förutsättning nyttja del av fastigheten för gatuändamål, vilken återfinnes i punkt 8 av Stadsförbundets normalkontrakt för bostadsbebyggelse men saknas i normalkontraktet för industriupplåtelse. Dels ha såsom punkt 14 tillfogats följande bestämmelser:

Värdshuset 1

»14) Staden äger rätt, att om ny vattenhuvudledning skall läggas över tomten, utan vederlag i erforderlig utsträckning taga tomten i anspråk för sådant arbete, som dock icke må bedrivas annat än under tiden 1 oktober—14 april. Staden skall, efter det arbetena slutförts, på egen bekostnad återställa markområdet i ursprungligt skick.»

INDELNING AV INSKRÄNKNINGSKLAUSULERNA EFTER DEN EGNA ARTEN. ÖVERVÄGANDEN KRING DEN LEGALT TILLÅTLIGA RÄCKVIDDEN.

Den materialpresentation, som skett i det föregående, har alltså uppvisat gängse tomträttsklausuler huvudsakligen i deras kontraktsinfattning. Strängt taget är det mera kontrakten eller rättare sagt hela sviter av klausuler i kontrakten — i mindre mån de enskilda klausulerna — som utgjort presentationsobjekten; klausulerna ha egentligen icke behandlats såsom självständiga enheter utan demonstrerats som moment i typkontrakten respektive i de in casu upprättade avtalen. Såsom framhävts redan i bokens inledande del har ifrågavarande form för materialets initiala exponerande varit fullt avsiktlig. Emellertid står det klart, att den sålunda redovisade allmänna materialinventeringen knappast tillhandahåller ett färdigt underlag för övervägandena kring de aktuella problemställningarna. Dessa överväganden måste anknytas till en redovisning av klausulerna sammanförda i grupper alltefter den egna inriktningen och strukturen. Vad som synes önskvärt är med andra ord att frigöra föreskrifterna i fråga ur deras kasuistiska kontraktsram och att gruppera dem i kategorier, som var för sig äro homogena nog att möjliggöra en någotsånär enhetlig analys.

För en systematisering av sistnämnda slag är indelningsmönstret ingalunda på förhand givet. Till en början må här övervägas huruvida tomträttslagen i sig anvisar någon kategoriindelning av innehållet i tomträttsavtalen. Otvivelaktigt möter en sådan i avfattningen av 4 § första stycket. Huruvida sagda indelning är tjänlig för förevarande syfte är en annan sak. Först må noteras att lagrummet befattar sig icke enbart med avtalsföreskrifter, som falla inom ramen för denna framställning, utan med tomträttsklausuler i gemen.

Naturligtvis kunde det ändå tänkas att regeltextens indelningsmetod även med avseende å de aktuella kontraktsbestämmelserna — alltså rådighetsinskränkningarna — åstadkommer den tredelning av materialet, vilken är innebörden av formuleringen. Så torde emellertid icke vara fallet. Regeltexten talar nämligen dels om klausuler rörande ändamålet med upplåtelsen, dels om de närmare föreskrifterna angående fastighetens användning och bebyggelse samt dels, slutligen, om »de bestämmelser i övrigt som skola gälla i fråga om tomträtten»; att rådighetsinskränkningarna helt inrymmas under de båda första kategoribeteckningarna och sålunda ej ha något att göra med den tredje, kan man nog anse.[1] Applicerad på rådighetsinskränkningarna skulle följaktligen regeltextens indelning, som redan i sig är så föga ambitiös att den på sin höjd genomför en grovsortering, i än högre grad förlora sin funktionsduglighet såsom systematiseringsmönster. Den skulle bara åstadkomma en uppdelning i två grupper, för övrigt medelst en gränslinje som icke är särskilt skarp. Att angiva ändamålet med upplåtelsen är givetvis detsamma som att angiva vartill fastigheten skall användas; den skillnad, som föreligger i detta avseende, hänför sig till att grupp nummer två utsäges innefatta de »närmare», alltså de mera detaljbetonade, användningsföreskrifterna. Även i vad den inbegriper bebyggelseföreskrifter står grupp två ändamålsbestämningarna nära; ändamålsinriktningen kan ofta nog likaväl uttryckas genom ett någotsånär preciserat angivande av hur bebyggelsen skall gestaltas. Vad nu sagts om att principkaraktären är en och densamma hos ändamålsbestämningarna och de närmare föreskrifterna om användning och bebyggelse utgör ingalunda någon kritik mot att lagtexten nämner det ena slaget avtalsklausuler åtskilt från det andra. Den redaktionella åtskillnaden vore försvarad redan av att den på sitt sätt antyder det önskvärda i att tomträttskontraktet uti särskild,

[1] Också lagrådet fann vid sin diskussion av rådighetsinskränkningarna anledning bortse från kategorien »bestämmelser i övrigt»; se prop. 177/1953 s. 32.

central klausul tillhandahåller ett koncist besked om det grundläggande syftet med upplåtelsen. Direkt förklaring till redigeringen av lagtexten är nu emellertid, att ett deklarerande av det elementära upplåtelsesyftet påbjudes vara obligatoriskt — därom mera i ett senare sammanhang — medan supplerande bestämmelser i form av mera detaljbetonade föreskrifter om användning och bebyggelse behöva medtagas endast i den mån kontrahenterna så finna erforderligt. Faktiskt skulle de centrala ändamålsklausulerna kunna lämpa sig såsom en undersökningsgrupp för sig; de äro väsentligen av ensartad beskaffenhet och de böra behandlas tillsammans. Beträffande gruppen »närmare föreskrifter rörande fastighetens användning och bebyggelse» är det däremot tydligt, att den icke i förevarande sammanhang kan utgöra ett enhetligt behandlingsobjekt. Ifrågavarande föreskrifter svara ju för huvudparten av hela det material, varmed undersökningen sysslar, och inbegripa i själva verket klausuler med sinsemellan relativt artskilda funktioner. Angående den differentiering mellan dessa klausuler, vilken här skulle vara ofrånkomlig, lämnar 4 § första stycket icke någon som helst vägledning. Därmed är redan tillräckligt sagt om lagtextens indelning; denna är av mycket begränsat värde, när det gäller att verkställa den för undersökningen nödvändiga materialgrupperingen.

Ett för undersökningssyftet användbart systematiseringsschema måste därför specialkonstrueras. Naturligtvis eftersträvas i detta sammanhang klassificeringsgrunder, som ta sikte på den rättsliga särarten. Likafullt erbjuda sig dock olika metoder för klausulgrupperingen. Beträffande var och en av dem är nog a priori en reservation motiverad; uppsåtet att finfördela hela klausulfloran medelst ett följdriktigt genomfört indelningsmönster kan delvis tänkas leda till tveksamma eller åtminstone konstlade åtskillnader. Emellertid äro väl dylika konsekvenser nästan alltid oundvikliga, när ett från teoretiska utgångspunkter valt sorteringssystem prövas på det från den mångfasetterade verkligheten hämtade materialet. Med hänsyn därtill må de tolereras. För

övrigt kan den närmare konfrontationen med de faktiska företeelserna förväntas föranleda vissa modifierande förbehåll i fråga om dessas infylkande under det strikta schema, som på förhand uppställts. Här skall nu presenteras resonemanget bakom den indelningsteknik, som i förevarande fall ansetts vara den bästa.

En given utgångspunkt för övervägandena är det centrala syftet med undersökningen, d.v.s. att utröna i vilken mån markinnehavare, som besitter fastigheten med tomträtt, må underkastas rådighetsinskränkningar, vilka icke kunnat komma i fråga, därest markinnehavet vilat å äganderätt. Mot bakgrunden av den på så sätt formulerade forskningsuppgiften ligger det väl ganska nära till hands att först uppsöka tomträttsklausuler av en typ, om vilken kan sägas att den i princip icke konstituerar mera tyngande belastningar än som utan vidare — d.v.s. fastän inga privaträttsliga koncessioner från fastighetsägarens sida skett — kunna läggas även å äganderättsmarken. Här äro förstås i åtanke tomträttsklausuler, vilka egentligen endast avspegla eller möjligen något komplettera redan offentligrättsligt gällande stadganden rörande ortsbebyggelsen (jfr 4 § andra st. tomträttslagen) och uppenbarligen betingas av samma publika intressen som sagda offentligrättsligt utfärdade grundstadganden. Uppmärksamheten skulle sedan överflyttas till gebit, där inskränkningar i markinnehavarens dispositionsrätt icke längre kunna etableras genom förefintliga offentligrättsliga bestämmelser och där för äganderättsmarkens vidkommande följaktligen icke kunna tänkas andra onera än sådana, som tillskapas avtalsvis medelst anlitande av de olika till buds stående konventionella sakrättsinstituten. Granskningen av huruvida motsvarande onera å tomträttsmarken, tillkomna genom klausuler i tomträttskontrakten, överskrida de gränser, innanför vilka de vedertagna sakrätterna i fast egendom måste hållas, skulle ju föra över undersökningen till dess mest väsentliga sammanhang. I och för en dylik granskning och de reflexioner, som må knytas därtill, vore det emellertid högst motiverat att differentiera

kontraktsklausulerna allt efter de intressen, som dikterat desamma; en differentiering av sådant slag torde utgöra en förutsättning för att bedömningen skall kunna bli tillräckligt nyanserad. Till en första grupp böra därvid lämpligen hänföras de kontraktsföreskrifter, som visserligen stadga förpliktelser utanför den ram, inom vilken de offentligrättsliga bebyggelsebestämmelserna verka, men dock äro klart förestavade av publika intressen och dessutom förete ett samband med sagda bebyggelsebestämmelser. Att hithörande tomträttsföreskrifter behandlas för sig kan försvaras medelst följande synpunkter. Gränsen för ingrepp med stöd av den offentligrättsliga bebyggelseregleringen är icke alldeles knivskarp. I vart fall kan vågas påståendet, att utvecklingen säkerligen kommer att leda till en successiv utvidgning av tillämpningsområdet för den samhälleliga regleringen; en dylik prognos är med tanke på de oupphörligt förstärkta kraven på samhällsservicen föga uppseendeväckande. Möjligen skulle det därför kunna tänkas, att åtminstone vissa av de ingripanden, vilka samhället-tomträttsupplåtaren nu genomför med stöd av tomträttsklausuler, efter hand skulle kunna ske i kraft av offentligrättslig reglering. Ingripandena via tomträttsavtalen kunna under sådana förhållanden ses som förelöpare till offentligrättsligt grundade föreskrifter. Vad här antytts är otvivelaktigt av betydelse för aspekten på tomträttsklausulerna tillhörande den nu ifrågavarande kategorien. Redan a priori talar mycket för att man bör tolerera, att dessa klausuler innefatta mera vittgående belastningar å markinnehavaren än vad som vore möjligt att åstadkomma t. ex. i servitutets form. Ett visst stöd för en sådan uppfattning erbjuda förarbetena till tomträttslagen, något som så småningom kommer att påvisas. Fullföljes därefter denna differentiering av tomträttsföreskrifterna allt efter de intressen, som uppbära dem, skulle nästa grupp utgöras av klausuler, vilka visserligen gälla till förmån för samhället-tomträttsupplåtaren men dock icke — i vart fall icke i samma utsträckning som de hittills berörda kategorierna — äro betingade av publika önskemål utan fasthellre av samhällets privatekonomiska intressen. Med

avseende å föreskrifterna i denna grupp föreligger naturligt nog en mera påtaglig anledning att ifrågasätta samma limitering av räckvidden som är att iakttaga beträffande de jämförliga sakrättsbelastningarna å äganderättsmarken. I än högre grad gäller detta rörande den kategori tomträttsklausuler, som till sist skulle skärskådas, nämligen föreskrifter till förmån för tredje man; att dylika förekomma i stor utsträckning har ju kontraktsinventeringen redan utvisat. Här kunna endast i mycket ringa mån resas förbehåll mot en jämförelse på lika villkor mellan tomträttskontraktens koncessioner å ena sidan och å den andra de motsvarande rättighetsupplåtelser, vilka med anlitande av vedertagna sakrättsinstitut kunna ske i fast egendom.

Några kompletterande ord böra nu sägas om de olika klausulgrupper, som figurerat i det nyss förda resonemanget.

Vad beträffar gruppen kontraktsföreskrifter inom ramen för vad den offentligrättsliga bebyggelseregleringen må avse bör inledningsvis nämnas att sagda reglering nära nog undantagslöst äger tillämpning å mark, som kommer i fråga för tomträttsupplåtelse; detta förhållande skall närmare belysas i vederbörligt sammanhang. Det har redan antytts, att yttergränsen för den materia, varmed de offentligrättsliga bebyggelsebestämmelserna befatta sig, icke är så helt skarp. Så småningom skall mera ingående ventileras vilka ämnen som tillhöra funktionsområdet för bestämmelserna; här må bara i korthet omnämnas att dessa, som ju inrymmas i byggnadslagen och byggnadsstadgan eller utfärdats i kraft av sagda författningar, skola angiva den centrala ändamålsinriktningen för markexploateringen ävensom reglera byggnadernas yttre och inre anordnande samt tomtplatsens ordnande i övrigt. I den mån kontraktsföreskrifterna röra just hithörande förhållanden — ett fixerande av det centrala ändamålet med tomträttsupplåtelsen är som sagt obligatoriskt men vanligtvis förekomma även närmare föreskrifter rörande bebyggelsen och tomtplatsens iordningställande — blir konnektionen med de offentligrättsligt givna stad-

gandena frappant tydlig, oaktat kontraktsföreskrifterna uppvisa den olikheten, att de dels skapa skyldighet att effektuera bebyggelsen eller anordningarna i fråga (ej endast såsom de offentligrättsliga bestämmelserna utgöra ett rättesnöre för den bebyggelse och det tomtplatsexploaterande i övrigt, som markbesittaren eventuellt kan komma att igångsätta), dels mycket ofta innefatta preciseringar och kanske också vissa skärpningar av de anspråk, som kunna resas enligt de offentligrättsliga stadgandena.

Såsom exempel på kontraktsklausuler, som ligga utom ramen för vad den offentligrättsliga bebyggelseregleringen må avse men dock äro dikterade av publika intressen, må här nämnas sådana, vari tomträttshavaren medgiver allmän genomgångstrafik av varierande art genom byggnad å fastigheten eller över tomtplatsen (genom offentligrättsliga bebyggelsebestämmelser skulle väl i princip enbart kunna åstadkommas att bebyggelse eller andra anordningar ej hindra trafik över fastigheten; dock visar det sig, att den offentligrättsliga bebyggelseregleringen därutöver uppställer positiva föreskrifter om byggnads eller tomtplats' inrättande på visst sätt till möjliggörande av den avsedda genomgångstrafiken; bebyggelseregleringen i fråga kan sålunda i viss mån tyckas räkna med att det privaträttsliga medgivandet skall lämnas).[2] Andra exempel äro kontraktsklausuler, som föreskriva att olika slags ledningar eller anläggningar av annat slag vilka tjäna allmänt samhälleliga funktioner (även tunnelbana för allmänt behov inrangeras härunder) få anbringas och bibehållas å eller över fastigheten (genom offentligrättsliga bebyggelsebestämmelser kan allenast åstadkommas att med viss mark icke få vidtagas anordningar, som hindra framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar eller etablerande eller underhåll av jämförliga under-

[2] I praktiken torde fastställandet av stadsplan eller byggnadsplan, som innefattar planbestämmelser om kvartersmarks begagnande för genomgångstrafik, förutsätta att vederbörande markägare redan dessförinnan lämnat det erforderliga privaträttsliga medgivandet; se därom vad som närmare anmärkes här nedan i framställningen under A:I:3.

jordiska anläggningar). Vidare komma här i fråga kontraktsföreskrifter om nyttjanderättsupplåtelser för samhälleliga behov. Ytterligare räknas till ifrågavarande kategori sådana föreskrifter, som förplikta tomträttshavaren att enbart för tillgodoseende av det allmännas intresse fullgöra vissa positiva prestationer å fastigheten; det kan här röra sig om skyldighet att för offentligt begagnande anlägga trappförbindelse inom byggnad eller att underhålla beläggning å för allmän trafik anslaget gatustråk å fastigheten. I princip kan någon motsvarande skyldighet till positiv prestation i samhällsnyttans intresse knappast tänkas föreligga redan enligt de offentligrättsliga bebyggelsebestämmelserna; de olika slags prestationsförpliktelser, sagda bestämmelser skapa, äro visserligen präglade av hänsynstagande till samhällsintresset — det ligger i sakens natur — men uppbäras icke exklusivt av detta intresse. Det sagda gäller prestationsmoment hänförande sig såväl till anläggande som till underhåll. Exempelvis stadsplanebestämmelser om skyldighet att anordna och vidmakthålla plantering å gårdsutrymme vilja väl befrämja stadsbildens skönhet eller trevnaden i trakten men förutsätta dock likaväl som de allra mest elementära stadsplanebestämmelserna om byggnads uppförande på visst sätt, att anordningen skall på ett ändamålsenligt vis tjäna markinnehavarens privata intressen (jfr dock vad ovan antytts om krav på byggnads eller tomtplats' inrättande på visst sätt till möjliggörande av genomgångstrafik). — Till nu åsyftade kategori kontraktsföreskrifter höra vidare sådana, som konstituera förpliktelse att acceptera vattenförsörjning eller uppvärmning genom samhällets försorg eller andra av samhället tillhandahållna nyttigheter eller tjänster och innebära förbud mot att medelst egna åtgärder tillgodose ifrågavarande behov, samt ytterligare vissa klausuler, varigenom samhället förbehåller sig äganderätten till vissa anläggningar å tomträttsmarken, t. ex. tunnelbaneanläggningar. Några speciella kontraktsföreskrifter, som likaledes skola hänföras till nu behandlade kategori, må utelämnas i förevarande exempelöversikt.

Här och var möta kontraktsföreskrifter, som gälla i direkt relation till samhället-upplåtaren och om vilka åtminstone med en negativ karakteristik kan sägas att de icke äro betingade av något samhällets privatekonomiska intresse. Vad nu åsyftas är klausuler, varigenom samhället stadgar olika slags sanktionspåföljder till motverkande av att föreskrifter om gemensamhetsanordningar tomträtter sinsemellan icke upprätthållas. Det mest frekventa exemplet på dessa klausuler — man skulle kunna kalla dem sanktions- eller garantiklausuler — äro vitesbestämmelser. Uti ett enstaka fall påträffas t.o.m. en bestämmelse, där sanktionen utgöres av att överlåtelse av tomträtten till ny innehavare skulle bli ogiltig. Sant är visserligen att antydda kontraktsföreskrifter icke äro uppställda för att främja ett privatekonomiskt intresse hos samhället-upplåtaren. Ur den synvinkeln, att de vilja garantera tillkomsten och upprätthållandet av gemensamhetsanordningar till båtnad för områden omfattande flera fastigheter, ibland rentav för stora regioner, fullfölja dessa kontraktsföreskrifter otvivelaktigt viktiga samhällsfunktioner; via föreskrifterna i fråga bereder sig respektive kommun värdefull möjlighet att frammana kollektiva arrangemang, som bidraga till att ge samhällsbebyggelsen en ändamålsenlig utformning. Å andra sidan äro ju dessa arrangemang ej publika i den meningen, att de stå till allas eller det stora flertalets förfogande. Icke ens om man inskränker synfältet till innehavaren av *fastigheterna* inom samhället, kunna anordningarna anses ha en publik prägel; de anknyta enbart till grupper av fastigheter. Bestämmelserna om dessa fastigheters inbördes förpliktelser skola givetvis avhandlas inom ramen för den kategori klausuler, vilken i det föregående angivits avse föreskrifter till förmån för enskild tredje man. Med hänsyn härtill är det lämpligast att jämväl de anslutande, i direkt relation till samhället uppställda sanktionsklausulerna behandlas i samband med sistnämnda kategori.

Bland kontraktsföreskrifter, vilka gälla till förmån för samhället-tomträttsupplåtaren men dock icke i samma mån

som de förut berörda äro dikterade av publika önskemål utan mera av tomträttsupplåtarens privatekonomiska intressen, kan man i första hand urskilja vissa servitutsliknande koncessioner. Vidare äro hit att hänföra klausuler, som förbehålla samhället-tomträttsupplåtaren vissa element i fastigheten, t.ex. schaktmassor (jfr ovan). Även vissa andra klausuler komma emellertid härvidlag i betraktande.

Kontraktsföreskrifterna till förmån för tredje man ha förstås åtskilliga beröringspunkter med dem inom senast berörda kategori. En synnerligen framträdande plats intaga de servitutsliknande koncessionerna; sistnämnda beteckning användes härvid i dess vidaste innebörd. Servitutsliknande koncessioner komma till begagnande icke minst när det gäller att åstadkomma och trygga förut omförmälda gemensamhetsarrangemang av skiftande slag, såsom anordningar för värme- och varmvattenförsörjningen, för inrättande och tillhandahållande av tvättstuga eller för iordningställande och underhåll av gemensamma gårdsutrymmen eller biluppställningsplatser (garage). Oavsett huruvida vad som nu benämnes servitutsliknande koncessioner utgör instrumentet för att åvägabringa gemensamhetsarrangemang — d.v.s. kollektiv samverkan omfattande ett flertal fastigheter vilka i regel äro reciprokt belastade och förmånsberättigade — eller dessa koncessioner etablera en mera okomplicerad relation mellan två komponentfastigheter, varvid kanske det vanligaste är att ena parten framträder som klar servient och den andra följaktligen som klar dominant, låta sig koncessionerna alltefter sin formella uppbyggnad indelas i tre olika grupper. Den första karakteriseras av att koncessionerna äro uttömmande gestaltade genom själva kontraktsföreskrifterna. Utmärkande för den andra gruppen är att koncessionerna visserligen såsom sin grundval ha föreskrifter i tomträttskontrakten men för sitt närmare preciserande förutsätta en reglering i friliggande avtal mellan komponenterna; kontraktsföreskrifterna ha sin roll reducerad till att stadga skyldighet för vederbörande att genom separat avtal upplåta servitutsmässiga förmåner. Slutligen

är det för det tredje fråga om förpliktelser, vilka konstitueras på så vis, att kontraktsföreskrifterna förständiga respektive tomträttshavare till medlemskap i ekonomisk förening eller annan personell samfällighet, vilken i sin tur är belastad med vissa servitutsmässiga onera. Det ligger i sakens natur, att sist angivna mönster för koncessionernas tillskapande företrädesvis får praktisk betydelse för kollektiv samverkan i större skala — när samfälligheten har beskaffenhet av ekonomisk förening är ett kvalificerat flertalsförhållande ett direkt villkor[3] — men teoretiskt uteslutet är icke att mönstret kommer till begagnande för att säkra en gemenskap mellan allenast två komponenter.[4] De tillgängliga åskådningsexemplen på servitutsliknande koncessioner tillhörande denna den tredje gruppen avse emellertid alla gemensamhetsarrangemang i betydelsen av samverkan, som omfattar ett någotsånär stort antal fastigheter, och framställningen kommer fördenskull att i förevarande hänseende begränsas till att behandla företeelser av sådan natur. Den samfällighetstyp, som därvid har aktualitet, är för övrigt genomgående den ekonomiska föreningen.

Förutom servitutsliknande koncessioner av skilda slag kunna kontraktsföreskrifterna till förmån för tredje man givetvis stipulera andra belastningar till båtnad för något utomstående subjekt. Såsom kommer att framgå föreligger emellertid härvidlag ett ytterst knapphändigt faktiskt illustrationsmaterial.

Inom ramen för kontraktsföreskrifterna till förmån för tredje man skola till sist — såsom ovan förutskickats — avhandlas kontraktsföreskrifter angående förpliktelser i förhållande till samhället-tomträttsupplåtaren vid åsidosättande av föreskrifter till förmån för tredje man.

Som sammanfattning av det indelningsmönster, som nu tecknats och som alltså skall ligga till grund för den fort-

[3] Enligt 5 § lagen 1/6 1951 om ekonomiska föreningar skall dylik förening bestå av minst fem medlemmar.

[4] Såsom samfällighetsform kan därvid tänkas det enkla bolaget; jfr SOU 1960:25 s. 444.

satta framställningen i detta avsnitt av boken, må tjäna följande uppställning:

Kontraktsföreskrifter dikterade av publika intressen

I. Kontraktsföreskrifter principiellt inom ramen för vad den offentligrättsliga bebyggelseregleringen må avse
   1. Central ändamålsinriktning för markexploateringen
   2. Byggnadernas yttre och inre anordnande
   3. Tomtplatsens ordnande i övrigt

II. Kontraktsföreskrifter utom ramen för vad den offentligrättsliga bebyggelseregleringen må avse
   1. Allmän trafik över fastigheten
   2. Samhällets rätt att ha ledningar eller andra anläggningar å fastigheten
   3. Nyttjanderättsupplåtelser för publika behov
   4. Skyldighet till prestation för befrämjande av publikt intresse
   5. Skyldighet att acceptera nyttighetsleveranser och tjänster från samhällets sida
   6. Övriga av publika intressen dikterade kontraktsföreskrifter utom ramen för vad den offentligrättsliga bebyggelseregleringen må avse.

Kontraktsföreskrifter, vilka gälla till förmån för samhälle-tomträttsupplåtaren men dock icke i samma mån som de ovan angivna äro dikterade av publika önskemål utan mera av tomträttsupplåtarens privaträttsliga intressen

I. Kontraktsföreskrifter, vilka (i sig) stadga servitutsliknande koncessioner

II. Kontraktsföreskrifter angående förbehållande av fastighetselement

III. Andra kontraktsföreskrifter till förmån för tomträttsupplåtaren såsom privaträttsligt agerande subjekt.

Kontraktsföreskrifter till förmån för tredje man

I. Kontraktsföreskrifter, vilka i sig stadga servitutsliknande koncessioner

1. Angående värme- och varmvattenförsörjning
2. Angående tvättstuga
3. Angående gemensam gård
4. Angående biluppställningsplatser (garage)
5. Andra kontraktsföreskrifter, vilka i sig stadga servitutsliknande koncessioner

II. Kontraktsföreskrifter, vilka stadga skyldighet att genom separat avtal upplåta servitutsmässiga förmåner
1. Angående värme- och varmvattenförsörjning
2. Angående tvättstuga
3. Andra kontraktsföreskrifter, vilka stadga skyldighet att genom separat avtal upplåta servitutsmässiga förmåner

III. Kontraktsföreskrifter, vilka förplikta till medlemskap i ekonomisk förening med uppgift att förvalta gemensamhetsanläggning
1. Angående värme- och varmvattenförsörjning
2. Angående tvättstuga
3. Andra kontraktsföreskrifter, vilka förplikta till medlemskap i ekonomisk förening med uppgift att förvalta gemensamhetsanläggning

IV. Andra kontraktsföreskrifter till förmån för tredje man

V. Kontraktsföreskrifter angående förpliktelser i förhållande till samhället-tomträttsupplåtaren vid åsidosättande av föreskrifter till förmån för tredje man
1. Vitesbestämmelser
2. Andra kontraktsföreskrifter angående förpliktelser i förhållande till samhället-tomträttsupplåtaren vid åsidosättande av föreskrifter till förmån för tredje man.

Ett uttalande i det föregående har redan låtit förstå, att de rön, som göras vid undersökningsarbetets utförande, kunna tänkas medföra behov av vissa reservationer vad gäller de enskilda kontraktsföreskrifternas instoppande uti det ena eller andra facket i grupperingsschemat; åtskilliga kontraktsföreskrifter kunna måhända hänföras till två eller fle-

ra skilda indelningskategorier beroende på vilket betraktelsesätt som anlägges. Å andra sidan kommer det i vissa sammanhang att te sig motiverat med ytterligare differentieringar än de nu redovisade.

Som naturligt är skola de klausulöversikter, som möta i den fortsatta framställningen, i mesta möjliga mån repliera på den utförliga materialredovisningen i det tidigare avsnittet. När fråga är om föreskrifter i konkreta avtal, hänvisas därvid till respektive kontrakt genom att i förkortad form angivas tomträttstypen (t.ex. »flerfamiljshus»), om denna ändå icke framgår av sammanhanget, samt fastighetsbeteckningen å tomträttsobjektet (t.ex. »Skogsgläntan 1») jämte kommunen vari fastigheten är belägen. För att underlätta ett snabbt uppsökande av formuleringar eller uppgifter, vartill sålunda refereras, ha marginalrubriker med motsvarande fastighetsbeteckningar utsatts å de ställen i materialinventeringen, där kontraktstexten är återgiven eller omnämnd.

A. Kontraktsföreskrifter dikterade av publika intressen.

I. Kontraktsföreskrifter principiellt inom ramen för vad den offentligrättsliga bebyggelseregleringen må avse.

När här talas om offentligrättslig bebyggelsereglering, menas i främsta rummet uti detaljplan — d.v.s. stadsplan eller byggnadsplan — meddelade bestämmelser, och dylika torde i verkligheten gälla beträffande samtliga de områden, inom vilka tomträttsupplåtelser skett. Detta förklaras av att tomträttsupplåtelserna så gott som utan undantag kommit att hänföra sig till tätbebyggelsedistrikten. Visserligen möjliggöra 1953 års tomträttsregler i motsats till de ursprung-

liga, att vilket slags fastighet som helst och sålunda icke bara tomt får vara upplåtelseobjekt, men i realiteten ha de i mycket ringa mån om ens någon rubbat den enligt de äldre reglerna ofrånkomliga hopkopplingen mellan tomträtt och tätbebyggelsemark.[5] Och enligt 5 § andra stycket byggnadslagen förutsättes för att mark skall få användas till tätbebyggelse att den vid planläggning enligt samma lag prövats från allmän synpunkt lämpad för ändamålet. De facto betyder detta, att stadsplan eller byggnadsplan måste gälla för markens exploaterande. Har visst område vid region- eller generalplanläggning (s.k. översiktlig planläggning) funnits lämpat för tätbebyggelse, kunde det synas som att nyss angivna förutsättning för dylik bebyggelse blivit uppfylld, men denna föreställning jävas av en bestämmelse i byggnadsstadgan den 30 december 1959. Så föreskrives i stadgans 56 § 1 mom. andra stycket (motsvarande bestämmelse fanns i 79 § byggnadsstadgan 30/6 1947) att inom område, som icke ingår i stadsplan eller byggnadsplan, byggnadslov ej må ges till nybyggnad, som skulle innefatta tätbebyggelse, i vidare mån än för tillgodoseende av jordbrukets, fiskets, skogsskötselns eller därmed jämförligt behov.[6] Med viss förenkling kan således sägas att tomträttsupplåtelserna nära nog alltid avse fastigheter under stadsplan eller byggnadsplan.[7]

[5] Konstaterandet, att 1953 års tomträttsregler i realiteten knappast rubbat den enligt 1907 års tomträttsregler nödvändiga hopkopplingen mellan tomträtt och tätbebyggelsemark, får icke missförstås. Utan att sanningen i sagda konstaterande därmed modifieras, bör påpekas att de nya reglerna givetvis vidgat kretsen av de tätbebyggelseparceller, som må tjäna såsom tomträttsobjekt. Enligt 1907 års regler kunde — såsom redovisats i det föregående — tomträtt upplåtas allenast i tomtindelad mark. De nuvarande tomträttsreglerna åter kunna ju tillgodose behovet av tomträttsupplåtelser jämväl i sådan tätbebyggelsemark, som ligger under byggnadsplan eller som väl ligger under stadsplan men utanför det tomtindelade området.

[6] Jfr prop. 131/1947 s. 155.

[7] Det faktiska kontraktsmaterial, som ligger till grund för detta arbete, torde icke uppvisa något exempel på tomträttsobjekt utanför detaljplanerat område. Genomgående lär för övrigt vara fråga om tomtindelad mark; att vissa av upplåtelserna angiva sig avse mark, som i fastighetsregistret upptages såsom stadsäga, motsäger icke denna förmodan. Ang. tomträttsupplåtelser i mark, som icke blivit föremål för planläggning, se SOU 1952:28 s. 74. — Här må för övrigt omnämnas

Här skola nu instituten stadsplan och byggnadsplan bli föremål för en allmän presentation.

Grundreglerna angående stadsplans innehåll finnas i byggnadslagens 25 §. Enligt lagrummet skall stadsplan utmärka och till gränserna angiva de för olika ändamål avsedda områden, som ingå i planen, nämligen byggnadskvarter, gator, torg, parker och andra allmänna platser samt specialområden, såsom järnvägs- och andra särskilda trafikområden, skydds- eller säkerhetsområden för vissa anläggningar, hamnområden, idrottsområden, begravningsplatser och vattenområden. Dessutom stadgas i paragrafen bl.a. att stadsplan också skall innehålla de ytterligare bestämmelser angående områdenas bebyggande eller användning i övrigt, som finnas erforderliga. Motsvarande grundsatser rörande byggnadsplans innehåll meddelas i byggnadslagens 107 §. Där föreskrives bl.a. att byggnadsplan skall utmärka och till gränserna angiva de för olika ändamål avsedda områden, som ingå i planen, såsom byggnadsmark samt vägar och andra allmänna platser; erfordras särskilda bestämmelser angående områdenas bebyggande eller användning i övrigt, skola sådana bestämmelser intagas i planen.

Närmare anvisningar i fråga om stadsplans och byggnadsplans utformande ges i byggnadsstadgans 12 § respektive 13 §. Hänsyn måste också tas till de generella bestämmelserna om planläggning, meddelade i 9 § byggnadsstadgan. I sistnämnda paragraf intresserar bl.a. tredje stycket, vari utsäges att plan ej må göras mera detaljerad än som är nödvändigt för att nå det därmed avsedda syftet. De regler, vilka i förevarande sammanhang skola i främsta rummet uppmärksammas, finnas emellertid i 12 §, som gäller stadsplan men genom hänvisning i 13 § är i tillämpliga delar giltig även beträffande byggnadsplan. Särskilt är 12 § 2 mom. av betydelse; däri intagna bestämmelser skola här i sin helhet återgivas:

att den finländska lagen om tomtlega (i 1 §) oeftergivligt stadgar att upplåtelsetypen får tillämpas endast med avseende å område under godkänd »stads- eller byggnadsplan».

»*12 § 2 mom. byggnadsstadgan.* Stadsplan skall vara avfattad å karta. Till planen hörande bestämmelser skola avfattas i särskild handling.

Kartan skall tydligt angiva gränserna för planen samt för de markområden, som skola användas till byggnadskvarter, gata, torg, park eller annan allmän plats eller till specialområde. Gators och torgs höjdlägen skola vara angivna med siffror i gatukors och i punkter där lutningen avsevärt ändras.

I stadsplanebestämelser skola, i den mån så erfordras, intagas stadganden angående reglering av planområdets bebyggande och användning i övrigt, såsom

om kvarters eller specialområdes användning för visst ändamål och om förbud mot bebyggande av viss del av kvarter eller specialområde;

om byggnadssätt, antal byggnader å tomtplats, byggnads planyta och läge, dess höjd och våningsantal, källardjup eller antal källarvåningar samt antalet lägenheter som få inredas i en byggnad;

om planteringar, lekplatser, parkeringsplatser och garage;

om utfart eller annan utgång mot gata;

om rätt att inom gata, torg, park eller annan allmän plats nyttja utrymmet under eller över markens plan till inredande av lokaler eller för annat ändamål;

om förläggande under eller över markens plan av gata eller annan trafikdel; samt

om bevarande av vattenområden och andra naturförhållanden.»

Innehållet i 2 mom. tredje stycket motsvarar de föreskrifter, som funnos upptagna i 28 och 29 §§ uti 1947 års byggnadsstadga. Dessa sistnämnda föreskrifter voro emellertid betydligt mera detaljerade än de nuvarande stadgandena. I förarbetena till 1959 års byggnadsstadga förklarades att saklig ändring ej åsyftades genom att ifrågavarande utförliga regler ersattes med de nya.[8] Också lydelsen av 28 och 29 §§ i 1947 års byggnadsstadga bör följaktligen alltjämt tillmätas visst intresse. Av bestämmelserna i 28 § må här för jämförelses skull återgivas följande:

»*1 mom.* I stadsplanebestämmelser skola, i den mån så finnes erforderligt, intagas stadganden angående reglering av byggnadskvarters bebyggande och användning i övrigt, såsom

[8] Se härom SOU 1957:21 s. 209; jfr Bexelius m.fl., Byggnadslagstiftningen, fjärde uppl. (Sthlm 1964), s. 364.

om kvarters användning för bostads- eller industriändamål eller eljest för ändamål av visst slag;

om förbud mot bebyggande av viss del av kvarter;

om byggnadslinjer och byggnadsgränser;

om gårdsutrymme, antal byggnader som få uppföras å tomt samt byggnads läge å tomt;

om byggnads höjd och våningsantal;

om antalet lägenheter som få inredas i byggnad i dess helhet eller vid varje trapplan;

om byggnadsmaterial och byggnadskonturer;

om förbud mot anordnande av utfart eller annan utgång mot gata;

om skyldighet att anordna plantering eller att bibehålla befintlig växtlighet å tomtmark som ej bebygges;

om förbud mot anordnande av plats för sopor eller upplag å tomtmark som nyss nämnts;

om ordnande i övrigt av dylik mark; samt

om stängsels beskaffenhet eller förbud mot anordnande av stängsel.

---

2 mom. Vid uppgörande av stadsplanebestämmelser för byggnadskvarter bör, utöver vad i allmänhet gäller för uppgörande av stadsplan, bland annat iakttagas,

att bebyggandet av högt belägna eller eljest på större avstånd synliga platser regleras med hänsyn till god konturverkan;

att för varje kvarter föreskrives, huruvida byggnaderna skola uppföras fristående eller två och två sammankopplade i tomtgräns eller på annat sätt sammanbyggda;

att byggnader icke må uppföras till större höjd eller till större omfång i förhållande till tomten än som betingas av stadens allmänna utveckling och verkliga behov, under nödigt beaktande av ortens traditioner, byggnadsområdets belägenhet inom staden, markens beskaffenhet, avloppsförhållandena och avståndet mellan byggnadslinjerna å ömse sidor om gata och gård, i vilket hänseende bör särskilt tillses, att byggnad i allmänhet icke uppföres till större höjd än som svarar mot nämnda avstånd;

att byggnad av trä, som avses skola inrymma bonings- eller arbetsrum, icke må uppföras med flera än två våningar, dock att, när särskilda skäl föreligga, vinden därjämte må inredas i den utsträckning som prövas lämplig, med iakttagande att i bonings-hus, inrymmande mera än en lägenhet, i regel ej större del av vindens yta må inredas än en tredjedel;

att goda dagerförhållanden inom kvarteren säkerställas och möjlighet i större utsträckning beredes till inredande i byggnader-

na av lägenheter med genomgående luftväxling och direkt solbelysning;

att bebyggandet så anordnas, att svårighet icke uppstår vid släckande av eldsvåda; samt

att, där viss kvartersmark finnes vara från sundhetssynpunkt eller eljest mindre tjänlig till bebyggande, erforderliga bestämmelser meddelas om de åtgärder som skola vidtagas innan marken må bebyggas.»

De nu återgivna författningstexterna ha bl.a. visat, att planbestämmelserna kunna sägas ha huvudsakligen tre uppgifter, nämligen 1. att angiva central ändamålsinriktning för markexploateringen; 2. att reglera byggnadernas yttre och inre anordnande;[9] samt 3. att reglera tomtplatsens ordnande i övrigt (se 12 § 2 mom. tredje st. i 1959 års byggnadsstadga resp. 28 § 1 och 2 mom. i 1947 års byggnadsstadga).

Här bör understrykas att författningstexterna i fråga trots allt icke — ej ens de åberopade detaljerade formuleringarna uti 1947 års byggnadsstadga — kunna i varje enskildhet ge besked uti spörsmålet vad som kan och bör regleras genom planbestämmelser. Ytterst torde det ankomma på den myndighet, som fastställer planen, att från fall till fall precisera behovet av planbestämmelser, obunden av fullständigt fastlåsta normer. Inför dessa avgöranden måste allsköns hänsyn tas; allmänna och enskilda intressen måste vägas mot varandra.[10]

Stadsplanen och byggnadsplanen jämte tillhörande planbestämmelser utgöra icke de enda uttrycksformerna för den offentligrättsliga bebyggelseregleringen beträffande fastig-

[9] Uttrycket »byggnadernas yttre och inre anordnande» är närmast hämtat från 1947 års byggnadsstadga, vilken såsom underrubriker i kapitlet »Om byggande» (7 kap.) hade just formuleringarna »Om byggnads yttre anordnande m.m.» (47—58 §§) resp. »Om byggnads inre anordnande m.m.» (59—74 §§). Jfr ock SOU 1957:21, där uttrycket användes omväxlande med »byggnadernas yttre och inre utförande» (se nämnda bet. s. 55 och 122 ff.).

[10] Se bet. avgivet 15/12 1920 av en 15/12 1916 tillsatt kommitté för revision av gällande bestämmelser ang. stadsplan och tomtindelning, s. 109 (NJA II 1931 s. 192 eller Forssman, Stadsplanelagen, tredje uppl., Sthlm 1946, s. 27). Jfr SOU 1963: 78 s. 22 f.

heter under dylik plan. Av relevant intresse äro även direkta anvisningar, som byggnadsnämnden meddelat. I sammanhanget avses sådana föreskrifter, som nämnden äger utfärda med stöd av innehållet i nuvarande byggnadsstadgas 5 kap. (»Om byggande», 35—67 §§); kapitlet i fråga är tillämpligt bl.a. inom område med stadsplan eller byggnadsplan (se 35 § första st.). Här och var i den fortsatta framställningen kommer följaktligen viss uppmärksamhet att ägnas också åt nu omförmälda byggnadsnämndsföreskrifter.

1. Kontraktsföreskrifter angående den centrala ändamålsinriktningen för markexploateringen.

Tomträttskontraktets centrala ändamålsbestämning tilldrager sig ett självklart intresse. Den avgör till vilken typ tomträttsupplåtelsen hör, och tomträttstypen som sådan har — såsom framgått av den redan företagna kontraktsinventeringen — vissa ordinära influenser å utformningen av rådighetsinskränkningarna i övrigt.

Att i tomträttsavtalet bestämma ändamålet med upplåtelsen är som förut berörts obligatoriskt; i lagregeln heter det uttryckligen att »i upplåtelsehandlingen *skall* (kurs. av förf.) angivas det ändamål för vilket upplåtelsen äger rum — — —» (4 § första st. första p. tomträttslagen; se ock 1 §).[11] I fråga om den grundläggande ändamålsinriktningen kan således icke såsom beträffande vissa andra ämnen tänkas att offentligrättsliga bebyggelsebestämmelser få funktionen att tjäna såsom supplerande normer uti den privaträttsliga överenskommelsen mellan tomträttsupplåtaren och tomträttshavaren (jfr 4 § andra st. tomträttslagen). Däremot kan det förhålla sig så, att tomträttskontraktets centrala ändamålsklausul är en avspegling av den offentligrättsliga bebyggelseregleringens fixerande av ändamålet med exploateringen eller att kontraktsklausulen närmare preci-

[11] Jfr SOU 1952:28 s. 76.

serar vad som sålunda är offentligrättsligt bestämt. I själva verket stödja sig tomträttskontraktens ändamålsklausuler alltid i endera av de nyss antydda formerna på vad som är offentligrättsligt fastställt; tomträttsavtal, vilka icke hägnas av offentligrättsliga bebyggelseregler, finnas ju knappast i praktiken.

Framställningen skall nu till en början uppehålla sig vid sagda offentligrättsliga bebyggelsereglers — d.v.s. stadsplane- och byggnadsplanebestämmelsernas — vedertagna precision och räckvidd just vad beträffar ändamålet med markens begagnande. Studiet härav syftar till att närmare klargöra bestämmelsernas antydda roll såsom bakgrund till tomträttskontraktens ändamålsklausuler. Som upplysningskällor utnyttjas främst de uppgifter om praxis i stadsplane- och byggnadsplaneärenden, vilka sammanfattas i byggnadsstyrelsens publikation 1950: 2 med titeln »Anvisningar angående beteckningar på plankartor m.m. samt bestämmelser till detaljplaneförslag».[12] Publikationen är ju utarbetad på basis av 1947 års byggnadsstadga, och med hänsyn därtill är det förståeligt att innehållet ej i alla delar kunnat bevara full aktualitet numera när en ny byggnadsstadga trätt i tillämpning. Redan den omständigheten i sig, att så lång tid förflutit sedan publikationen tillkom, motiverar för övrigt försiktighet vid densammas begagnande; man har att räkna med att den praxis, som utvecklats under denna långa tidrymd, delvis kommit att avvika från publikationens rekommendationer även i den mån detta ej avspeglats i den nya byggnadsstadgans utformning. Icke förty måste publikationen innan den ännu ersatts med nya anvisningar av motsvarande karaktär tillmätas central betydelse då man vill förskaffa sig information om praxis i ärenden rörande detaljplan.

Vad beträffar stadsplanen heter det i nyssnämnda publikation, att »bestämmelser angående det ändamål, vartill marken får användas, anses obligatoriska beträffande alla i stadsplan ingående byggnadskvarter och specialområ-

[12] Jfr SOU 1957:21 s. 209, prop. 168/1959 s. 205 samt Bexelius s. 364.

den»[13] (jfr första p. i den exemplifierande uppräkningen i 12 § 2 mom. tredje st. uti 1959 års byggnadsstadga resp. i 28 § 1 mom. första st. uti 1947 års byggnadsstadga). De anvisningar om formuleringen av ändamålsinriktning, vilka sedan meddelas i publikationen, äro synnerligen utförliga. Här kan bortses från vad därvidlag uttalas rörande »specialområden» (jfr 25 § byggnadslagen); intresset må i stället koncentreras till uttalandena rörande »byggnadskvarter».[14] Att döma av de rekommendationer, som lämnas, är ändamålsbestämningen mestadels jämförelsevis allmänt hållen; ibland synes dock en ganska långt driven precisering av användningssyftet vara accepterad. Vissa antydningar må här lämnas.

I fråga om »område för bostadsändamål» framhålles att det vanligen kan vara tillräckligt med en standardlydelse av följande avfattning: »Med — — — betecknat område får användas endast för bostadsändamål.» En sådan formulering innebär normalt en rätt för bebyggaren att förutom huvudbyggnad uppföra även andra byggnader innehållande de ekonomiutrymmen, som fordras för fastighetens användande för bostadsändamålet, påpekas det. Ofta föreligger behov att inom bostadsområde anordna lokaler för handel och hantverk, dock utan att det är möjligt att i stadsplanen angiva på vilka ställen bebyggelsen skall få innehålla dylika lokaler. Med avseende på dessa fall sägs det kunna vara lämpligt, att stadsplanen icke medgiver obetingad rätt till inredandet av lokaler för handel och hantverk; i stället bör åt byggnadsnämnden ges befogenhet att in casu pröva, huruvida från stadsplanesynpunkt sådant användningssätt är godtagbart med hänsyn till bostadsändamålet såsom varande huvudändamål. I ett dylikt läge kan stadsplanebestämmelsen om ändamålsinriktning erhålla denna lydelse: »Med — — — betecknat område får användas endast för bostadsändamål och, där så prövas lämpligt, för handels- och hantverksändamål.» Det villkorliga medgivandet kan givetvis va-

[13] S. 35.
[14] Se publikationen s. 36 ff.

rieras efter omständigheterna. Avses att det skall inbegripa samlingssalar, t.ex. biograflokaler eller möteslokaler, kan begagnas exempelvis följande formulering: »Med — — — betecknat område får användas endast för bostadsändamål. Där så prövas lämpligt, må dock även kunna medgivas inredning av samlingssalar samt lokaler för handel och hantverk.» Avslutningsvis utsäges beträffande förevarande områdestyp — »område för bostadsändamål» — att, om stadsplanebestämmelserna icke innehålla särskilt medgivande rörande lokaler för handel och hantverk, därmed dock ej kan anses vara förbjudet att i bostadshus inrymma enstaka mindre affärer eller hantverk, avsedda att tjäna de inom området boendes dagliga behov, t.ex. livsmedelsaffär, tidnings- och tobaksaffär, frisörbutik, skomakeri, skrädderi etc.[15]

Efter »område för bostadsändamål» behandlar publikationen »område för bostads- och handelsändamål». Det anföres härom bl.a., att beträffande äldre och central stadsdel ofta finnes anledning att i stadsplanebestämmelserna inrymma obetingad rätt till såväl affärslokaler som bostäder; exempelvis kan detta ske medelst lydelsen: »Med — — — betecknat område får användas endast för bostads- och affärsändamål». Även i fråga om denna områdestyp rekommenderas för vissa fall motsvarande lydelsevarianter som rörande »område för bostadsändamål».[16]

Nästa typ är »område för handelsändamål». För sådan mera utpräglad affärsbebyggelse, som förekommer utan att sammanblandas med bostadsbebyggelse, anvisar publikationen för de ordinära fallen en formulering, enligt vilken »med — — — betecknat område får användas endast för handelsändamål». Formuleringen i fråga kan — framgår det — avse områden, som bebyggas t.ex. med varuhus eller andra affärshus, innehållande butiker eller kontor eller bådadera, hotell och restaurantbyggnader, lagerbyggnader o.s.v. Mindre omfattande hantverksrörelse, som kan anses nöd-

[15] Publikationen s. 37 ff.
[16] S. 39.

vändig för affärsrörelsens bedrivande, bör också kunna inbegripas under angivna formulering. I vad mån denna kan anses tillåta även viss inredning för bostadsändamål får bero på omständigheterna i det enskilda fallet; stundom kan stadsplanebestämmelsen anses böra ge uttryckligt besked om i vilken mån utrymmen få utnyttjas såsom bostäder.[17]

För industriändamål tillhandahåller publikationen ett differentierat bestånd av bestämmelseformuleringar. Skillnad göres mellan »storindustriändamål», mera ordinära industriändamål (för vilka i anvisningarna rätt och slätt termen »industriändamål» begagnas), »småindustriändamål» samt kombinationen »bostads- och småindustriändamål». Behovet att precisera vilken närmare industrikategori varom är fråga har föranletts bl.a. av de industriella anläggningarnas störande egenskaper. Det visar sig dock, att beteckningen »storindustriändamål» icke går igen i själva formuleringsförslagen. Hänsynstagandet till förhandenvaron av storindustri kommer i stället till uttryck i att man låter effektivt isolera den — genom allmänna parker eller andra byggnadsfria skyddsbälten — från områden för bostäder eller andra ändamål. Publikationens formulering av stadsplanebestämmelse för »storindustriändamål» är denna: »Med — — — betecknat område får användas endast för industriändamål. Byggnader få dock uppföras eller inredas för bostadsändamål i den utsträckning som fordras för tillsyn och bevakning av anläggning inom området.» Avsikten att området skall få disponeras för »storindustriändamål» anses alltså icke behöva komma till uttryck på annat sätt än genom det förbehållslösa innehållet i bestämmelsens första punkt. Bestämmelsens avfattning förhindrar givetvis ej, att inom samma område även mindre industrier få komma till stånd. För medelstora fabriker anvisas följande lydelse: »Med — — — betecknat område får användas endast för industriändamål av sådan beskaffenhet, att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäker-

[17] S. 39.

het och trevnad. Bostäder få dock anordnas i den utsträckning, som fordras för tillsyn och bevakning av anläggning inom området.» Samma formulering rekommenderas beträffande småindustri, endast med den förändringen att termen »småindustriändamål» då insättes. Med avseende å kombinationen av småindustri och bostäder finnas alternativa förslag alltefter huruvida tonvikten lägges å småindustriändamålet eller å bostadssyftemålet. För det förra fallet lanseras den avfattning som här följer: »Med — — — betecknat område får användas endast för småindustriändamål av sådan beskafenhet att närboende ej vållas olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Byggnad får dock uppföras eller inredas för med industrirörelsen samhöriga bostäder samt, där så prövas lämpligt, även för annat bostadsändamål.» För område, som huvudsakligen är avsett för bostadsändamål men avses få bebyggas även för småindustriändamål, där detta prövas kunna ske utan olägenhet, anses bestämmelsen kunna ges denna lydelse: »Med — — — betecknat område får användas endast för bostadsändamål samt, där så med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad prövas utan olägenhet kunna ske, för småindustriändamål.»[18]

Av publikationens övriga anvisningar rörande ändamålsinriktning i fråga om byggnadskvarter skall flyktigt beröras vad som uttalas rörande garage-, upplags- och handelsträdgårdsändamål. Beträffande garage framhålles att det inom nyare hyreshusområden ibland kan förekomma, att garage för de inom området boendes motorfordon sammanföras till särskilda byggnader, avsedda endast för garageändamål. Som »område för garageändamål» sägs vidare kunna betecknas en närmast med handel och hantverk eller småindustri jämförlig bebyggelse, innehållande förvaringslokaler och reparationsverkstäder för motorfordon, lokaler för tillhandahållande av bensin och andra drivmedel, för utställning och försäljning av bilar etc. Angående upplag anmärkes att dylika självfallet utan särskilt angivande få

[18] S. 39 ff.

förekomma inom bl.a. industrikvarter. Möjlighet finnes emellertid att i stadsplan avsätta speciella områden för anordnande av upplag. Formulerar man bestämmelsen därom att »med — — — betecknat område får användas endast för upplagsändamål», anses bestämmelsen inbegripa rätt att uppföra sådana för ändamålet nödvändiga byggnader som t.ex. skjul eller magasin, kontors- och vaktbyggnader. Ytterligare anföres om upplagsplatser att det specifika ändamålet ibland har närmare specificerats. Exempelvis har följande lydelse fastställts: »Med — — — betecknat område får användas endast som upplagsplats för båtar och får begagnas endast med för detta ändamål erforderliga båthus samt redskaps- och förvaringsbyggnader.» Bestämmelser angående beskaffenheten av de varor, som få lagras inom ett område — t.ex. brännbara eller icke brännbara — kunna icke fastställas, heter det i publikationen. Rörande »område för handelsträdgårdsändamål» nämnes slutligen att dylik ändamålsbeteckning vanligast förekommit i syfte att för fortsatt användning som sådan reservera redan befintlig handelsträdgård. Skriver man, att »med — — — betecknat område får användas endast för handelsträdgårdsändamål», får bestämmelsen anses inbegripa rätt att uppföra växthus och dylika för ändamålet erforderliga byggnader.[19]

Så långt ändamålsanvisningarna i stadsplanebestämmelserna. Beträffande byggnadsplanebestämmelsernas formulering sägs i publikationen[20] att inga väsentliga olikheter föreligga i förhållande till vad som gäller rörande stadsplanebestämmelserna. Vid avfattningen av de bestämmelser, som finnas erforderliga i byggnadsplanen, kunna följaktligen de formuleringar, som anvisats för stadsplan, i allt väsentligt tjäna till förebild, heter det. Ytterligare anmärkes bl.a. att det torde bli vanligast, att den för bebyggelse avsedda marken i byggnadsplan består av områden avsedda för bostadsändamål; i vissa fall sägs likväl kunna föreligga be-

[19] S. 41 f.
[20] S. 65.

hov av bebyggelse för annat enskilt ändamål, t.ex. industri eller småindustri.

Därmed skulle då såvitt angår exploateringsändamålet ha tecknats bilden av den offentligrättsliga reglering, vilken utgör underlaget för den privaträttsliga avtalsgestaltningen. Mot bakgrunden av de lämnade uppgifterna kommer vid den nu vidtagande behandlingen av avtalsklausulerna i ämnet att kunna bedömas i vilken utsträckning dessa senare verkligen konstituera andra rådighetsinskränkningar än dem, som följa redan av den offentligrättsliga regleringen. Som förut antytts kan väntas att avtalsklausulerna delvis äro enbart en reflex av de samhälleliga bestämmelserna. I sammanhanget må dock inflikas att den offentligrättsliga regleringen icke alltid intagit en alldeles avgjort primär position, när en tämligen total överensstämmelse mellan ändamålsformuleringarna i detaljplan och tomträttskontrakt kan konstateras. Det är numera en vedertagen princip, att detaljplanläggningen bör ske i nära anslutning till själva exploateringen; icke sällan upprättar man t.ex. en stadsplan just med tanke på en eller flera redan projekterade eller under projektering varande byggnader, och det lär t.o.m. vara ganska vanligt, att byggnader uppföras med stöd av dispens innan planen ens hunnit fastställas.[21] Ofta blir det dock nödvändigt, att tomträttskontraktens ändamålsföreskrifter uppvisa en högre grad av precisering än detaljplanens motsvarande föreskrifter. Detta redan av den anledningen, att detaljplanen angiver ändamålsinriktningen för hela kvartersområdet och att ett exaktare, individuellt fixerande inom det variationsutrymme, som kvartersbestämningen medgiver, naturligtvis kan vara ofrånkomligt.

Självklart skulle den eftersträvade jämförelsen mellan offentligrättslig bebyggelsereglering och privaträttslig ha kunnat bli särskilt givande, om bakgrunden till de kontraktsklausuler rörande ändamålsinriktning, vilka nu skola granskas, utgjorts icke enbart av en redogörelse för de offentligrättsliga bestämmelser, som enligt författningarna

[21] Se SOU 1957:21 s. 84 och prop. 168/1959 s. 79.

kunna gälla, utan därjämte av preciserade uppgifter rörande de bestämmelser av dylik art, vilka *äro in casu gällande.* Ambitionen att över lag införskaffa, undersöka och presentera uppgifter av den sistnämnda beskaffenheten skulle emellertid ha föranlett en oproportionerlig vidlyftighet och omgång. Beträffande vissa delar av det kontraktsmaterial, som förf. bearbetat, ha verkligen stått till förfogande korresponderande upplysningar rörande vilka samhälleliga föreskrifter som faktiskt varit utfärdade;[22] i huvudsak må emellertid konstateras att den offentligrättsliga komponenten vid denna jämförelse representeras av vad som författningsmässigt kan gälla, ej av vad som i det speciella fallet gäller.

Här skall nu närmast följa en översikt över förevarande slag av tomträttsklausuler, alltså de centrala ändamålsbestämningarna. Inledningsvis må därvid noteras att av de avtalsföreskrifter, varmed detta arbete sysslar, de centrala ändamålsbestämningarna på visst sätt äro enklast att överblicka. I sakens natur ligger väl att just dessa bestämningar, som avses skola förmedla enbart en antydan om det väsentliga i användningsinriktningen, sinsemellan komma att uppvisa ganska stor överensstämmelse från avtal till avtal. Givetvis gäller det nu sagda i all synnerhet internt inom en och samma tomträttstyp, t. ex. tomträttsupplåtelser för bostadsändamål.

Börjar man med sistnämnda tomträtter, visar sig enhetligheten i fråga om ändamålsbestämningen som väntat mest påfallande beträffande upplåtelserna för uppförande av enfamiljshus, egnahem. Det säger sig självt, att bostadsändamålet här är det exklusiva upplåtelsesyftet. I de flesta standardformulären stadgas för dessa upplåtelser helt kort att »fastigheten får användas allenast för bostadsändamål». Där i ett par formulär uttrycklig ändamålsklausul av det citerade slaget saknas (Gävle och Solna), framgår dock ändå av de in casu upprättade kontrakten att upplåtelseända-

[22] Så är förhållandet i fråga om vissa stockholmskontrakt samt i någon mån beträffande kontraktsmaterialet från Malmö.

målet är exakt detsamma som enligt de ordinära formulären; så heter det t.ex. i ett gävlekontrakt att »fastigheten skall bebyggas med hus i högst 1 vånings höjd (förutom källare och vind), upptagande högst 170 kvm av fastighetens areal och inrymmande bostadslägenhet för en familj, i följd varav endast 1 kök får inredas i huset». — Uppenbart är att i fråga om nu behandlade tomträttsupplåtelser marken också enligt stadsplanen eller byggnadsplanen är avsedd strikt för bostadsbebyggelse. Planbestämmelsens avfattning (se exemplen på planbestämmelser i det föregående) torde i de flesta fall vara identisk med formuleringen av kontraktets ändamålsklausul.

Vad härefter beträffar upplåtelser för uppförande av flerfamiljshus är givetvis också i det fallet bostadssyftet upptaget i ändamålsbestämningen. Men detta syfte är där icke nödvändigtvis det enda. Standardformulärens avfattning ger direkt vid handen, att vid sidan av bostadssyftet kompletterande användningsändamål kunna tänkas (se Stadsförbundets normalkontrakt p. 3 första st.). Ifrågavarande möjlighet har också — enligt vad de för undersökningen tillgängliga faktiska exemplen på upplåtelser av denna art utvisa — i stor utsträckning tagits i anspråk. Bland kompletteringssyftena i flerfamiljshus må sålunda nämnas »damfrisering» (Göteborg, Takspånet 2), »fritidslokal och butiker» (Norrköping, Ugnen 5) samt »butiker i bottenvåningen och lokaler i källarvåningen» (Västerås, Granen 1). Blickar man tillbaka på redogörelsen för stadsplanebestämmelsernas ändamålsmoment, förstår man, att varierande planbestämmelser kunna ha bildat bakgrunden till de senast åberopade kontraktsklausulerna. Uteslutet är ej att planbestämmelsen kort och gott talat om bostadsändamål; såsom framgått medgiver jämväl sagda kategoriska formulering att i bostadshus inrymmas enstaka mindre affärer eller hantverk, som avses tjäna de inom området bosattas dagliga behov. Annars är förstås tänkbart att även planbestämmelsen uttryckligen antyder det tillåtliga i viss komplementanvändning utanför bostadsramen; beträffande de olika möj-

ligheterna därvidlag må här hänvisas till nyssnämnda redogörelse.

En särskild omständighet medverkar till att de kompletterande användningsändamålen i de vidrörda kontraktssammanhangen ändock hållas inom en så begränsad ram, att de bevara sin karaktär av sekundära upplåtelsesyften. Tomträttslagen uppdrager — som framgått av den i inledningen lämnade lagstiftningsöversikten — en gräns mellan upplåtelser, som ske »väsentligen för annat ändamål än bostadsbebyggelse», och övriga upplåtelser, alltså sådana, vilka väsentligen skola tillgodose intresset att bereda bostäder. I skilda hänseenden åtnjuta de senare en mera tryggad ställning (se tomträttslagens 10 § andra st., 14 § andra st. samt 17 § tredje st.). Är fråga om upplåtelse, vilken sker för både bostadsändamål och andra syften, kan det därför ur tomträttshavarens synvinkel te sig angeläget, att bostadsändamålet får dominera.[23] Under vilka förutsättningar bostadsändamålet kan sägas vara det väsentliga skall här icke tas upp till skärskådande.[24]

Beträffande de industriella upplåtelsesyftena inbjuda själva sakförhållandena uppenbarligen till en långt större variation av ändamålsbestämningarna. För dem, som upprättat normalkontrakt och standardformulär till ledning för avtalsskrivningen, har det nog tett sig önskvärt, att markens användande skulle erhålla en mera preciserad individualisering än som ligger i den allmänna termen »industriändamål» eller liknande; som framgått begagnas sålunda i dessa sammanhang regelmässigt formuleringen att fastigheten »får i vad på staden ankommer användas för — — — och härmed jämförlig verksamhet — — —». Samtidigt synes dock ha förutsatts att viss användningsförskjutning skulle vara tillåten utan att formlig avtalsändring behövde komma till stånd; i nyssnämnda formulärsammanhang heter det nämligen fortsättningsvis att fastigheten skall få användas, ej enbart för det uttryckligen angivna ändamålet

[23] Se SOU 1952:28 s. 77.
[24] Jfr tredje lagutskottets utl. 26/1953 s. 49 f.

och för därmed jämförlig verksamhet, utan även »för annan verksamhet, som efter stadens särskilda medgivande må å fastigheten utövas». Trots de intentioner, vilka alltså gjort sig gällande vid upprättandet av formulären och vilka präglat dessa, visar det sig dock i enstaka fall att användningssyftet rätt och slätt betecknats med ordet »industriändamål» (Karlstad, Ässjan 2 och Solna, Stigbygeln 3). En bidragande förklaring härtill kan möjligen vara att den offentligrättsliga bebyggelseregleringen måste nöja sig med allmänna bestämningar; såsom framgått kan där icke bli fråga om att driva differentieringen längre än till att skilja mellan storindustri, industri av mera normala dimensioner samt småindustri. Dominerande i industrikontrakten äro dock mera precisa beteckningssätt såsom »trävarulager» (Göteborg, Ljuddämparen 8), »smörj- och servicehall» m.m. (Malmö, Lärkträdet 13), »verkstadslokaler för bolagets installationsverksamhet» m.m. (Malmö, Korsörten 1), »reparationsverkstad för personbilar, tvätt- och smörjhall samt affärslokaler ävensom en bostadslägenhet, erforderlig för personal, som bolaget har anställd inom verksamheten å fastigheten för tillsyn och bevakning» (Malmö, Valthornet 2), »plåtslageriverkstad» (Västerås, Fältmätaren 15), »handelsträdgårdsändamål» (Karlstad, stadsägan 580 A), »verkstad» (Örebro, Revyn 3), »snickeriverkstad» (Gävle, Bulten 1) samt »anläggande av upplag för eldfarlig olja och andra anordningar för Siporexfabrikens behov» (Gävle, stadsägan 1840 C). Här kunna nämnas också de i några malmökontrakt förekommande förbuden mot att fastigheten tas i anspråk för bensin- och servicestation eller jämförlig verksamhet (Tusculanum 3, Valthornet 2, Korsörten 1, samtliga kontrakt p. 13 b); naturligtvis kunna också förbudsstadganden medverka till att bestämma upplåtelseändamålet.

Även i fråga om avtalen för uppförande av affärs- och kontorshus (eller jämförbara byggnader) i cityområden möter givetvis med nödvändighet en utpräglad variationsrikedom beträffande ändamålsbestämningen; den i planbestämmelserna genomgående begagnade samlingstermen »han-

delsändamål» betraktas tydligen sällan som tillfyllest i kontraktssammanhangen, utan en avsevärt högre grad av precision kräves i allmänhet. De i materialet ingående citykontrakten äro ägnade att åskådligt belysa detta. Ser man först till avtalen rörande höghustomterna i Hötorgscity i Stockholm, begagnas visserligen där i samtliga fall en och samma allmänt hållna avfattning av den centrala ändamålsklausulen; det angives att »fastigheten får i vad på staden ankommer användas för affärs- och/eller kontorsändamål och härmed jämförlig verksamhet eller för annan verksamhet, som efter stadens särskilda medgivande må å fastigheten utövas» (p. 3 första st. i kontraktet rörande Beridarebanan 4, p. 5 första st. c i kontraktet rörande Beridarebanan 11 samt p. 7 a i kontraktet rörande Beridarebanan 16). Den stereotypa utformningen av själva den centrala ändamålsklausulen bör emellertid icke föranleda till uppfattningen, att man låtit sig nöja med en så opreciserad bestämning av upplåtelsesyftet i dessa fall. Tvärtom är för »hötorgskontrakten» karakteristiskt att de i detalj fixera ändamålen med upplåtelsen av marken och med den bebyggelse, som därå skall uppföras. Och den långt drivna preciseringen och detaljbestämningen härvidlag ha gjort det omöjligt att inrymma föreskrifterna i de centrala ändamålsklausulerna; dessa ha erhållit den återgivna schablonformuleringen, medan de väsentliga bestämningarna i ämnet förbehållits andra avtalspunkter. Studiet av kontraktens »närmare föreskrifter rörande fastighetens användning och bebyggelse» blir följaktligen här särskilt angeläget, eftersom i dessa fall först sagda föreskrifter förmedla de nyanserade bilderna av upplåtelseändamålen. Såsom exempel på »hötorgskontraktens» närmare ändamålsföreskrifter kunna anföras de vidlyftiga avtalspunkterna rörande tomträttshavarens skyldighet att ställa tomt och bebyggelse till förfogande för viss allmän trafik (se p. 16 i kontraktet beträffande Beridarebanan 4, p. 18 i kontraktet beträffande Beridarebanan 11 samt p. 19 i kontraktet beträffande Beridarebanan 16). Mera uppmärksamhet än så skall emellertid

icke i förevarande sammanhang ägnas ifrågavarande supplerande föreskrifter i »hötorgskontrakten»; som framgått av indelningsmönstret bli ju dessa föreskrifter i särskild ordning föremål för granskning.

Övriga citykontrakt i det undersökta materialet ha genomgående mera preciserade och detaljinriktade avfattningar också vad gäller de centrala ändamålsklausulerna. Exempel: »varuhusändamål» (Stockholm, Orgelpipan 8), »uppförande — — — av parkeringshus, företrädesvis avsett för korttidsuppställning av bilar» (Stockholm, Beridarebanan 14), »tryckeri-, kontors- och affärsändamål» (Stockholm, Kortbyrån 16), »garage- och lagerändamål, affärsändamål, biografändamål, kontors- och restaurantändamål — — — läkarcentral, stadsbibliotek, ungdomsgård och medborgarhus jämte bensinstation» (Stockholm, Storö 1), »kontor, hotell, butiker och lager samt parkeringsgarage och allmänt skyddsrum» (Malmö, Spinneriet 8), »garage- och handelsändamål» (Borås, Kapella 1) samt »fastigheten får i vad på staden ankommer användas för sommarrestaurant och därmed jämförlig verksamhet under tiden 15 april—30 september samt å annan tid för annan verksamhet, som efter stadens särskilda medgivande må å fastigheten utövas» (Karlstad, Värdshuset 1). I uppräkningen bör ingå också det i kontraktet beträffande Beridarebanan 14 uppställda förbudet mot att å fastigheten finnes bensinstation (p. 16 a).

*

Tomträtten är som sagt alltid en ändamålsbestämd rättighet och avviker i så måtto från den förfoganderätt till fast egendom, som tillkommer en ägare.[25] Om ändamålsfixering-

[25] Jfr prop. 177/1953 s. 32 (lagrådet). — I fråga om ändamålsklausuler vid tyska upplåtelser av Erbbaurecht se Staudinger s. 896 f. och Ingenstau s. 46 ff. »Vereinbarungen über die Verwendung des Bauwerkes» höra till vad som enligt 2 § Verordnung über das Erbbaurecht (2 § 1) konstituerar »der Inhalt des Erbbaurechts». De tyska ändamålsklausulerna kunna ha ett vidsträckt tillämpningsområde; att Erbbaurechts-upplåtelserna regelmässigt upptaga ändamålsbestämningar torde vara tydligt. Obligatoriska äro de emellertid ej; se Staudinger s. 893 och Ingenstau s. 40. Beträffande österrikisk rätt se Klang och Gschnitzer s. 148 samt Ehrenzweig s. 409. Den österrikiska Gesetz betreffend das Baurecht har ingen uttrycklig lagregel om rättsförhållandets »ver-

en sålunda är en med tomträtten ofrånkomligt förbunden inskränkning i rättighetshavarens rådighet över objektet, är därmed dock icke sagt att denna rådighetsinskränkning behöver framstå såsom särskilt påtaglig och besvärande i det enskilda fallet. Inskränkningens räckvidd och skärpa blir i väsentlig mån beroende av den precisering, som in casu präglar ändamålsklausulen. Men som utvisats av det exponerade materialet är preciseringsgraden ofta mycket låg. Och däri ligger intet anmärkningsvärt. Enligt vad lagberedningen uttalade i förarbetena till 1953 års tomträttslagstiftning vill man med tomträttens »ändamål» utmärka de allmänna gränserna för tomträttshavarens befogenhet att ta fastigheten i anspråk. Ett detaljerat angivande av upplåtelsens ändamål kan icke fordras — förklarade lagberedningen — utan det bör vara tillräckligt att det huvudsakliga ändamålet bestämts, t.ex. »bostadsbebyggelse», »industri», »kontors- och affärsbebyggelse».[26] Där upplåtelsesyftet fått en så allmänt hållen bestämning som i stor utsträckning möter i det granskade kontraktsmaterialet (»bostadsändamål», »industriändamål» eller »affärs- eller kontorsändamål»), blir det restriktiva draget hos ändamålsklausulen föga framträdande. Såsom nu torde vara klargjort sedan tomträttskontraktens ändamålsbestämningar ställts mot den offentligrättsliga bebyggelseregleringens, kan man med

tragsmässiger Inhalt» jämförlig med 2 § i den tyska Verordnung über das Erbbaurecht. Såväl beträffande upplåtelseändamålets fixerande som beträffande andra sammanhang, där de legala stadgandena om upplåtelsens rättsliga innehåll behöva kompletteras utav avtalsföreskrifter, föreligger emellertid samma möjlighet härtill som enligt tysk rätt (jfr Klang och Gschnitzer s. 145). Vad angår schweiziska Baurechts-förhållanden konstaterar Gmür, Zweite Abteilung s. 579, att »*eine Bezeichnung der Art des Bauwerks* in Bestellungsvertrag ist rechtlich nicht notwendig; doch wird durchweg die genaue Angabe des Bauwerks als notwendiger Inhalt des Begründungsvertrages betrachtet werden». Rörande norsk rätt må slutligen nämnas att det vid tomtefeste principiellt står »festaren» fritt att avgöra för vilket ändamål han skall utnyttja tomten. Vanligt synes dock vara att festeavtalen fastslå huruvida det skall uppföras bostadshus eller industribyggnad på tomten. Se härom Lid s. 147. Beträffande förekomsten av negativt formulerade användningsbestämmelser i samband med upplåtelser av tomtefeste får hänvisas till vad som anmärkes (i not) uti det följande.

[26] SOU 1952:28 s. 76.

avseende å dessa fall knappast påstå tomträttshavaren vara till följd av kontraktsklausulen som sådan underkastad annan inskränkning i dispositionsrätten över marken än som gäller för jämförbara ägare. Vad som föreskrivits i tomträttskontraktets ändamålsklausul skulle med andra ord ändå ha iakttagits på grund av förefintlig stadsplan eller byggnadsplan med anslutande bestämmelser.

I och med att ändamålsbestämningen i kontraktsklausulen får en högre grad av precisering än i de nyss berörda exemplen — i och med att kontraktet innefattar en precisering i förhållande till bebyggelseplanen, kan man även säga — börjar en restriktiv innebörd hos bestämningen göra sig reellt märkbar. Här må först uppställas frågan, huruvida det kan anses ställt utom tvivel att en markerad precisering av ändamålsinriktningen över huvud taget är förenlig med principerna för tomträttslagstiftningen. Lagberedningen gav därvidlag ett klart besked rörande sin inställning. Hinder bör ej föreligga mot att ändamålet närmare specificeras, hette det. Såväl upplåtaren som tomträttshavaren kan ha ett berättigat intresse av att så sker, framhöll beredningen och erinrade i sammanhanget om ändamålets betydelse för avgäldens storlek. Samtidigt betonades att ifrågavarande intresse måste hänföra sig till fastigheten som sådan. Intresset finge ej huvudsakligen vara knutet till tomträttshavarens person; att föreskriva inskränkningar, som uteslutande åsyftade den å fastigheten bedrivna verksamhetens art, vore däremot icke otillåtet. Mot denna bakgrund vore det i sin ordning att begagna ändamålsbestämningar, vilka anvisade fastighetens utnyttjande för exempelvis »kyrka», »skola», »församlingshem», »teater», »konserthus», »hotell», »restaurant», »lagerhus», »bensinstation», »verkstad», »livsmedelsbutik».[27]

Dessa uttalanden i förarbetena till tomträttslagen peka på att man torde böra medgiva en tämligen vittgående frihet att precisera och individualisera ändamålsinriktningen. Ovan lämnade översikt av ändamålsklausuler i det under-

[27] SOU 1952:28 s. 76 f.

sökta materialet har ju vid sidan av de allmänt hållna formuleringarna av typen »bostadsändamål», »industriändamål» och »affärs- och/eller kontorsändamål» inbegripit ett varierat bestånd av detaljbestämda upplåtelsesyften. På det hela taget kan emellertid vitsordas att även dessa specificerande klausuler äro av den struktur, lagberedningen funnit acceptabel. Det sagda gäller förstås utan minsta tvivel beträffande ändamålsbeteckningarna »garageändamål», »upplagsändamål» och »handelsträdgårdsändamål»; dessa beteckningssätt användas ju, såsom ovan noterats, redan i den offentligrättsliga bebyggelseregleringen. Men tvekan behöver heller icke råda beträffande sådana bestämningar som exempelvis »trävarulager», »plåtslageriverkstad», »snickeriverkstad», »varuhusändamål» och »sommarrestaurant». Ej ens lär i princip något vara att invända, när specificeringen såsom i ett fall (Stockholm, Storö 1) drivits så långt att med fastställande av exakta ytinnehåll för varje användningsslag uppräknats en lång rad synnerligen differentierade ändamål (»garage- och lagerändamål, affärsändamål, biografändamål, kontors- och restaurantändamål samt affärer 1 tr., läkarcentral, stadsbibliotek, ungdomsgård och medborgarhus jämte bensinstation»). Möjligen kan ett frågetecken sättas vid ändamålsbeteckningen »stadsbibliotek» i det sistnämnda kontraktet. Härtill liksom till några speciella ändamålsklausuler i upplåtelser för industriellt syfte återkommer framställningen senare. Såsom en generell summering av hittillsvarande resonemang kan tills vidare konstateras att ett detaljpräglat bestämmande av upplåtelseändamålet respektive -ändamålen i och för sig icke står i motsatsställning till tomträttslagstiftningen eller grunderna för denna. Och det må tilläggas att konstaterandet gäller även i fråga om de kontraktsföreskrifter, vari man genom förbud mot viss verksamhet — de faktiska exemplen avse oftast bensinstationsrörelse[28] — sökt ytterligare precisera ändamåls-

[28] Här bortses från den allmänna förskriften i kontrakten för bostadsändamål om att »fastigheten får under inga förhållanden användas för verksamhet, som kan föranleda obehag för traktens innevånare» (p. 5 första st. sista meningen i resp. kontraktsformulär).

inriktningen. Det negativa uttryckssättet kan härvidlag icke rimligen vara mindre godtagbart än det positiva.

Därmed är emellertid icke utsagt att fältet skulle vara fullständigt fritt såvitt gäller utformandet av tomträttskontraktens ändamålsklausuler. Så är ej heller förhållandet. En betydelsefull begränsning av avtalsfriheten på förevarande punkt skapar nämligen innehållet i tomträttslagens 6 §. Här intresserar paragrafen närmast i vad den förbjuder inskränkning i tomträttshavarens rätt att överlåta tomträtten eller i denna upplåta nyttjanderätt. I förstone kan man tycka varje ändamålsbestämning vara stridande mot nyssnämnda förbud, eftersom en ändamålsbestämning hur vagt och allmängiltigt den än utformas alltid innebär en faktisk begränsning av möjligheten att överlåta tomträtten eller i denna upplåta en nyttjanderätt. Såtillvida synes det råda en motsatsställning mellan å ena sidan skyldigheten att ändamålsinrikta tomträtten och å andra sidan ifrågavarande förbudsregel i 6 §. Detta intryck av oförenlighet är emellertid resultatet av en isolerad, alltför pressad tolkning av förbudsregeln. Insätter man 6 § i dess sammanhang med tomträttsreglerna i övrigt, är det uppenbart att lagrummet icke avsetts skola förebygga den begränsning i rätten att överlåta eller att upplåta nyttjanderätt, vilken är en ofrånkomlig följd av att upplåtelsesyftet fixeras. Såsom lagberedningen betonat kan enbart den omständigheten, att det angivna ändamålet har en viss begränsningseffekt av det slag, som nyss angivits, icke åberopas till stöd för att sagda ändamål skulle vara otillåtet.[29]

I det av Örebro stad begagnade kontraktsformuläret har sagda föreskrift såsom framgått erhållit ett mera utbyggt innehåll. Klausuler av ifrågavarande slag lära vara vanliga vid de norska upplåtelserna av tomtefeste. Vid sidan av allmänna klausuler av denna art torde tomtefestekontrakten emellertid i betydligt större omfattning än de svenska tomträttskontrakten innehålla detaljinriktade förbud mot viss verksamhet. Lid s. 153 ger talrika exempel på förbud av sist antydda karaktär (förbud mot bl.a. hantverksdrift, handelsrörelse, restaurant, hotell, skola, barnträdgård). — Ang. förbudsklausuler vid tyska upplåtelser av Erbbaurecht se Ingenstau s. 47.

[29] SOU 1952:28 s. 76; jfr prop. 177/1953 s. 58 (lagrådet).

Annorlunda blir läget, om det kan anses att ändamålsbestämningen utöver vad som är en ofrånkomlig konsekvens av upplåtelsesyftets fixerande föranleder en inskränkning av tomträttshavarens frihet att överlåta objektet eller däri upplåta nyttjanderätt. Med avseende på dylika situationer måste man otvivelaktigt låta förbudsregeln i 6 § få utlösa sin hämmande verkan. Att exakt angiva under vilka förutsättningar förbudsregeln sålunda bör tjäna som en faktisk broms på ändamålsbestämningen kan visserligen vara vanskligt. Beträffande ett visst slag av ändamålsklausuler står dock fullt klart att de med hänsyn till här behandlade förbud icke äro tillåtna. Så får möjligheten att fixera upplåtelseändamålet ej begagnas i direkt avsikt att kringgå förbudet. Sådan avsikt får anses vara för handen, när ändamålsklausulen (eller tomträttsavtalet i övrigt) stipulerar, att tomträttshavaren skall tillhöra viss personkategori, t.ex. efter viss inkomstgräns eller visst yrke.[30] Som illustration till exemplet med begränsning till särskild yrkesgrupp må framhållas att det icke går för sig att förbehålla en egnahemstomträtt för anställda vid visst företag. Följaktligen kan det heller icke anses helt korrekt med den i ett malmöavtal beträffande upplåtelse för industriellt ändamål förekommande formuleringen, att upplåtelseändamålet är »uppförande av byggnad inrymmande reparationsverkstad — — — ävensom en bostadslägenhet, erforderlig för personal, som *bolaget*[31] har anställd inom verksamheten å fastigheten för tillsyn och bevakning» (Valthornet 2). Kanhända har dock den reella avsikten med den återgivna klausulutformningen allenast varit att framhäva att fråga är om »tomträttshavarens» (vem det än vara månde) personal för tillsynen och bevakningen. Ett otillåtet kategoriförbehåll föreligger givetvis också, därest tomträttsavtal skulle stipulera, att såsom hyresgäst i ett flerfamiljshus å tomträttsmark finge komma i fråga allenast barnrika familjer.[32] Och när

[30] Se SOU 1952:28 s. 76 f.

[31] Kurs. av förf. Med »bolaget» avses det aktiebolag, till vilket tomträttsupplåtelsen skett.

[32] Jfr prop. 177/1953 s. 56 samt tredje lagutskottets utl. 26/1953 s. 44 ff.

kommun upplåter tomträtt för uppförande av hyreshus, kan icke gärna få föreskrivas att uthyrning må äga rum enbart till den, som har sin arbetsplats inom kommunen. Uti förarbetena till tomträttslagen har för övrigt understrukits att hindret mot att kräva viss kategoritillhörighet hos tomträttshavaren gäller också, när upplåtelsen sker till en förening, stiftelse eller jämförbar institution och betingas av en vilja hos fastighetsägaren-upplåtaren att tillgodose ett samhälleligt önskemål.[33] Man kan i dessa fall således ej angiva, att tomträttshavaren även i senare led skall vara förening, stiftelse eller institution av viss art, ännu mindre naturligtvis att tomträttshavaren så länge tomträtten består skall utgöras av just den och den föreningen, stiftelsen eller institutionen. Och lika litet som annars kan beträffande nyttjanderättshavare till tomträttsobjektet eller del därav få genomföras en inskränkning till viss personkategori.[34]

Över lag torde alltså vid avfattningen av ändamålsbestämningarna böra iakttagas den norm, som skymtat i ett redan förut återgivet uttalande av lagberedningen, nämligen att det intresse, vilket dikterar ändamålsinriktningen, skall hänföra sig till fastigheten som sådan och icke huvudsakligen till tomträttshavarens person.

En ändamålsprecisering, som står i flagrant strid med förbudsregeln i 6 § och därför måste bedömas såsom otillåtlig, kan emellertid ibland tänkas föreligga utan att bestämningen i samma direkta form som i de ovan anförda exemplen reducerar valet av tomträttshavare eller sekundära besittningshavare av tomträttsobjektet till särskild personkategori. Ur det granskade kontraktsbeståndet skola

[33] SOU 1952:28 s. 77.

[34] Lagberedningen har framhållit att den kontroll, som fastighetsägaren-upplåtaren (d.v.s. i allmänhet stat eller kommun) anser sig böra upprätthålla över institutionens verksamhet, icke kan förknippas med tomträttsupplåtelsen utan måste genomföras, och i många fall torde kunna genomföras, på andra vägar; se SOU 1952:28 s. 77. Tillräckligt medel att ernå en dylik kontroll kan naturligtvis ofta vara att åstadkomma en långt driven precisering av verksamheten som sådan; jfr härvidlag vad ovan nämnts om verksamhetsbeteckningar sådana som »skola», »teater», »konserthus».

hämtas några klausulformuleringar, som belysa vad som nu avses.

I ett kontrakt rörande tomträttsupplåtelse för industriellt syfte heter det, att upplåtelsens ändamål är »anläggande av upplag för eldfarlig olja[35] och andra anordningar för» viss namngiven fabriks behov (Gävle, stadsägan 1840 C); antagligen är tomträttshavaren identisk med ägaren av ifrågavarande fabrik, som väl är belägen å annan fastighet inom orten. Effekten av denna klausul torde ju vara, att möjligheten att överlåta tomträtten eller att genom nyttjanderättsupplåtelse överföra tomträttsobjektet eller del av detta till annans besittning blir synnerligen drastiskt beskuren. Så länge tomträtten består skall den nämligen uppbära funktionen att tjäna ifrågavarande fabriks behov, vilket i praktiken väl kommer att betyda, att innehavaren av tomträttsmarken alltid är samma person — fysisk eller juridisk — som driver fabriken. Låt vara på ett medelbart sätt utsäger även en dylik klausul, att valet av tomträttshavare och sekundär besittare av tomträttsmarken skall ske inom en begränsad personkategori; som framgått är begränsningen i detta fall t.o.m. ytterst sträng.

I viss mån jämförbar ter sig en klausul ur malmömaterialet beträffande industriupplåtelser. Uti denna angives upplåtelseändamålet såsom »uppförande av byggnad inrymmande kontors-, lagerlokaler samt verkstadslokaler för *bolagets installationsverksamhet*»[36] (Korsörten 1). Naturligtvis kan också rörande sistnämnda klausul sägas att den — åtminstone tolkad efter bokstaven — beskär möjligheten att överlåta tomträtten eller att genom nyttjanderättsupplåtelse överföra tomträttsobjektet till annans besittning. Möjligen rör det sig dock i detta fall endast om en mindre lycklig formulering (jfr anmärkningen här ovan ang. Malmö, Valthor-

[35] Jfr den ovan lämnade uppgiften, att i detaljplan ej får beträffande upplagsplats förekomma ens ett angivande av beskaffenheten av de varor, som skola lagras på platsen (t.ex. brännbara eller icke brännbara).

[36] Kurs. av förf. Med »bolaget» avses det rörledningsaktiebolag, till vilket tomträttsupplåtelsen skett.

net 2); vad man velat framhäva är måhända endast, att det skall vara fråga om »tomträttshavarens» installationsverksamhet.

Som redan antytts kunna stundom påträffas ändamålsklausuler så avfattade att deras tillåtlighet ur den synvinkel, som här varit avgörande, ter sig mera svårbedömbar. I ett tidigare sammanhang har omnämnts den i det undersökta konkreta materialet förekommande ändamålsbeteckningen »stadsbibliotek»; det må erinras om att sagda upplåtelsesyfte var ett bland många närmare specificerade i ett citybebyggelsekontrakt (Stockholm, Storö 1). Ändamålsbeteckningen i fråga förutsätter tydligen, att tomträttshavaren skall genom nyttjanderättsupplåtelse ställa den avsedda lokalen till förfogande för stadens bibliotek; d.v.s. staden skulle under tomträttens hela bestånd vara den som förhyrde lokalen. Så betraktad måste nog klausulen i denna del uppfattas som ett intrång i tomträttshavarens befogenhet enligt 6 § tomträttslagen att hyra ut till vem han vill. Verksamhetsarten å fastigheten — vare sig den brukas av tomträttshavaren själv eller genom nyttjanderättsupplåtelser ställes till andras disposition — må som sagt bestämmas i ändamålsklausulen; vem som skall bedriva den speciella verksamheten får tomträttsavtalet däremot icke uttala sig om. I det diskuterade fallet borde man i stället för »stadsbibliotek» ha skrivit t.ex. »offentligt bibliotek».

Dessa överväganden kring var gränsen går mellan tillåtliga och otillåtliga ändamålsklausuler kunde måhända tyckas böra beröra även den situationen, att klausulen stode i motsatsställning till vad som vore föreskrivet i offentligrättslig ordning. Situationen i fråga kan väl dock betraktas såsom otänkbar i praktiken. Klart är naturligtvis att det privaträttsliga förfogandet icke får desavouera vad samhället funnit gott fastställa till allmän efterrättelse. Men eftersom det i princip är samhället som jämväl upplåter tomträtten, är det svårt att föreställa sig, hur ett konfliktläge av detta slag skulle kunna uppstå. Det torde därför kunna förbigås.

2. Kontraktsföreskrifter angående byggnadernas yttre och inre anordnande. 3. Kontraktsföreskrifter angående tomtplatsens ordnande i övrigt.

Utgångspunkt för framställningen i denna del är med fördel stadgandet i 4 § andra stycket tomträttslagen. Där heter det, att »äro vid tiden för upplåtelsen i stadsplan eller eljest särskilda byggnadsbestämmelser meddelade rörande fastigheten, skola de, om ej annat avtalats, anses ingå i upplåtelsen». Såsom motivering till stadgandet anförde lagberedningen att, när tomträttsupplåtelse avser en fastighet, beträffande vilken särskilda byggnadsbestämmelser fastställts genom stadsplan eller annan plan för bebyggelsen, det uppenbarligen i regel utgör en förutsättning för avtalet, att tomträttshavarens användning av fastigheten icke skall sträcka sig längre än som överensstämmer med de *vid upplåtelsen* gällande byggnadsbestämmelserna. Skola de offentligrättsliga byggnadsbestämmelserna oförändrade gälla i fråga om tomträtten, kan man alltså till följd av stadgandet underlåta att intaga dem i upplåtelsehandlingen, framhöll lagberedningen.[37] Det må för fullständighets skull tilläggas att beredningens sålunda gjorda uttalanden om de offentligrättsliga byggnadsbestämmelserna, varmed den som framgått närmast avsåg respektive plan jämte anslutande planbestämmelser, i samma mån måste anses gälla beträffande de offentligrättsliga byggnadsbestämmelser i form av byggnadsnämndsföreskrifter, vilka berörts inledningsvis i förevarande avsnitt I. Också dessa gå in under tomträttslagens nyss återgivna formulering »— — — i stadsplan eller eljest särskilda byggnadsbestämmelser».

Vad det innebär, att de offentligrättsliga bebyggelsebestämmelserna sålunda äro att utan vidare betrakta såsom beståndsdelar av det privaträttsliga tomträttsavtalet, skall beröras närmare så småningom och lämnas tills vidare därhän. Här skall i stället understrykas vilken vidsträckt betydelse ifrågavarande stadgande i 4 § andra stycket äger.

[37] SOU 1952:28 s. 78.

Uti inledningen under I har utvecklats hurusom särskilda bebyggelsebestämmelser av det i lagrummet närmast avsedda slaget — stadsplan eller byggnadsplan — gälla för praktiskt taget samtliga områden, där tomträttsupplåtelser komma till stånd; stadgandet i fråga torde följaktligen kunna sägas ha relevans i nästan samtliga tomträttsförhållanden. Beträffande nära nog alla tomträttsobjekt finnas med andra ord offentligrättsligt givna byggnadsbestämmelser, som utan vidare utgöra integrerande moment i tomträttskontrakten, därest annat ej avtalats.

Ställer man mot detta förhållande den rikhaltiga förekomsten av konventionella bebyggelsebestämmelser rörande tomträttsmarken, avteckna sig intressanta frågor. Spörsmål, som man skulle vilja ha besvarade, äro vilka syften de uttryckliga kontraktsbestämmelserna angående markens bebyggande och övriga användning fullfölja, i vilken utsträckning dessa helt enkelt återgiva de offentligrättsliga byggbestämmelserna, som ju det förutan ingå i avtalsstoffet, respektive huruvida och i vilken omfattning de gå utöver vad som är offentligrättsligt gällande. Till det sist angivna spörsmålet anknyter sig i sin tur den allmänna frågan angående vad som i olika situationer är normerande, när divergenser förefinnas mellan offentligrättsliga och privaträttsliga bebyggelseföreskrifter. En penetration av detta ämnesområde förutsätter, att man först sökt klarlägga, hur utbyggda och vittgående de offentligrättsliga bebyggelsebestämmelserna kunna och bruka vara, alltså i vilken mån de täcka de gebit, varöver de uttryckliga kontraktsbestämmelserna röra sig.

Till en början får då hänvisas till den redogörelse, som inledningsvis under I lämnats rörande byggnadslagens och byggnadsstadgans regler rörande allmän funktion hos och närmare utformning av stadsplan och byggnadsplan; redogörelsen i fråga har berört även de direkta anvisningar, vilka byggnadsnämnd äger utfärda. När det gäller stadsplan och byggnadsplan, är i förevarande sammanhang icke minst den exemplifierande enumerationen i 12 § 2 mom. tredje

stycket byggnadsstadgan vägledande. Såvitt rör de konkreta detaljerna beträffande planens utarbetande blir emellertid — nu liksom i fråga om den under 1 behandlade ändamålsbestämningen — av speciellt intresse att studera den praxis, som avspeglas i omförmälda av byggnadsstyrelsen utgivna publikation 1950: 2. Här dras uppmärksamheten alltså till publikationens anvisningar om dels byggnadernas yttre och inre anordnande, dels tomtplatsens utnyttjande i övrigt.[38]

Den följande framställningen är så disponerad, att i fråga om vartdera ämnet först granskas gängse offentligrättsliga bebyggelsebestämmelser och därefter det tillgängliga kontraktsmaterialets föreskrifter. Eftersom ifrågavarande jämförelse sker mot bakgrunden av förmodanden om att kontraktsföreskrifterna delvis icke underkasta tomträttshavaren andra förpliktelser än sådana, som skulle ha följt av den offentligrättsliga bebyggelseregleringen, må redan här ett påpekande göras. I den mån nu vidtagande materialgranskning kommer att bekräfta dessa förmodanden, får icke alltför mycket inläsas i konstateranden om överensstämmelser i berörda hänseende. Självklart är att kontraktsföreskrifterna dock äga en annan rättslig natur än de offentligrättsligt gällande regler, varmed de jämföras. Såsom också tidigare antytts äro de senare — såvitt här är av intresse — i sina verkningar principiellt begränsade till att dirigera den bebyggelse och fastighetsexploatering över huvud taget, som efter deras ikraftträdande må bli aktuell. Kontraktsföreskrifterna på detta område återigen grundlägga mestadels — liksom kontraktsinnehållet i gemen — en skyldighet att genomföra den fastighetsanvändning, varom i de olika fallen är fråga. Föreskrifterna rörande exempelvis byggnadernas yttre och inre anordnande gå alltså ut på en förpliktelse att uppföra respektive byggnader; genomgående finnas klausuler, som bestämma en tidsgräns för byggnadsskyldighetens fullgörande. I så måtto ikläder naturligtvis den privaträttsliga överenskommelsen mellan tomträttsupplåtaren och

[38] S. 48 ff.

tomträttshavaren den senare ett tvång, som icke är konsekvensen redan av byggnadslagstiftningen; å den, som med äganderätt förvärvar fastighet inom planområde, vilar ej motsvarande uppfordran att igångsätta exploateringen som å tomträttshavaren.[39]

Att den offentligrättsliga bebyggelseregleringen icke alltid intager en primär position i förhållande till den privaträttsliga reglering, med vilken den jämföres, har betonats i samband med behandlingen av ändamålsbestämningarna i bebyggelseplan och tomträttsavtal; se därom här ovan under 1. Likaså hänvisas till vad som i det sammanhanget framhållits om att jämförelsen mellan de offentligrättsliga och de privaträttsliga bebyggelsebestämmelserna icke annat än undantagsvis kan ta sikte på de in casu tillämpliga offentligrättsliga bestämmelserna utan mestadels får nöja sig med att låta de författningsmässigt möjliga bestämmelserna av dylikt slag utgöra jämförelsekomponenten.

Härefter kan så ifrågavarande jämförelse ta sin början.

Såvitt angår *byggnadernas yttre och inre anordnande* utsäges ju i 12 § 2 mom. tredje stycket byggnadsstadgan att stadsplanebestämmelserna skola befatta sig bl.a. med »byggnadssätt, antal byggnader å tomtplats, byggnads planyta och läge, dess höjd och våningsantal, källardjup eller antal källarvåningar samt antalet lägenheter som få inredas i en byggnad». Också i vad författningstexten talar om »garage» och om »rätt att inom gata, torg, park eller annan allmän plats nyttja utrymmet under eller över markens plan till inredande av lokaler eller för annat ändamål» kan den väl anses röra sig kring förevarande ämne.

Byggnadsstyrelsens publikation meddelar sina anvisningar på detta område under rubrikerna »Byggnadssätt», »Byggnads läge», »Del av tomt som får bebyggas och antal byggnader å tomt», »Våningsantal», »Byggnads höjd», »Taklutning», »Antal lägenheter» samt »Byggnads material».

[39] Här bortses från samhällets på 44 (44 a) och 45 §§ byggnadslagen grundade möjligheter att genomföra regleringen i bebyggelseplan.

Med »byggnadssätt» menar publikationen[40] frågan, om byggnader skola uppföras sammanbyggda, fristående eller kopplade (två och två sammankopplade i gemensam tomtgräns). Tydligen användes »byggnadssätt» uti samma betydelse i byggnadsstadgan; här må erinras om den uttryckliga regeln i 28 § 3 mom. i 1947 års byggnadsstadga om lämpligheten av att för varje kvarter föreskriva »huruvida byggnaderna skola uppföras fristående eller två och två sammankopplade i tomtgräns eller på annat sätt sammanbyggda». I publikationen uttalas att stadsplanebestämmelser angående byggnadssätt äro nödvändiga endast under vissa omständigheter. Inverkande är icke minst vilket ändamål bebyggelsen skall avse. Vid ordinär egnahems- och villabebyggelse eller liknande bostadsbebyggelse, som förutsättes vara fristående eller endast i mycket begränsad omfattning sammankopplad, blir bestämmelse om byggnadssättet ofrånkomlig till tryggandet av den öppna bebyggelsestrukturen. Sammanbyggnad av hus har i dylika fall ej ansetts kunna medgivas i annan omfattning än att huvudbyggnader få sammanbyggas två och två i gemensam tomtgräns. Stadsplanebestämmelsen om byggnadssättet har därvid i första hand erhållit följande lydelse: »Med — — — betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföras fristående. Dock få huvudbyggnader två och två sammanbyggas i gemensam tomtgräns.» Om endast fristående hus skola vara tillåtna, något som är det vanligaste inom områden för egnahems- och villabebyggelse, brukar byggnadssättsbestämmelsen vara denna: »Med — — — betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföras fristående.» Vad nu sagts har sålunda berört enbart mark med egnahems- och villlabebyggelse eller liknande bebyggelsetyper. Beträffande bebyggelse i centrala stadskvarter, där huvudbyggnader för bostäder och affärsändamål m.m. uppföras i gatulinjerna och sammanbyggas med varandra i tomtgräns, begagnar man å byggnadssättet benämningen »bebyggelse med sammanbyggda hus». Det heter i publikatio-

[40] Se s. 52 ff.

nen att mark, som avsatts för dylik bebyggelse, i regel torde ha så högt värde att, därest frågan om byggnadssättet lämnas öppen i stadsplanen, markägarna icke lära underlåta att utnyttja den i så fall föreliggande rätten till sammanbyggnad. Skulle emellertid undantagsvis befinnas angeläget att i stadsplanen införa tvingande bestämmelse om sammanbyggnad, rekommenderar publikationen följande lydelse: »Å med — — — betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området.»[41] Anses det erforderligt säkerställa bebyggelse med »radhus», använder publikationen följande formulering av byggnadssättsbestämmelsen: »Med — — — betecknat område får bebyggas endast med radhus.»

»Byggnads läge», d.v.s. hur byggnad skall förläggas på tomt eller annan för bebyggande avsedd fastighet, är ett ämne, som naturligtvis är nära förbundet med »byggnadssätt». Bestämmelser om visst avstånd mellan byggnad och tomtgräns motiveras dels av brandskyddsintresset och dels av grannelagshänsyn.[42] Reglerandet av byggnads läge är icke helt överlämnat åt stadsplanen respektive byggnadsplanen; byggnadsstadgan upptager egna föreskrifter på gebitet. Uti 1947 års stadga voro dessa mycket detaljerade. Stadgans 48 § angav, hur byggnad skulle förläggas i förhållande till gatulinje, inre förgårdslinje eller annan genom stadsplanen bestämd byggnadslinje, medan i 96 § meddelades föreskrifter angående byggnads avstånd till gräns mot grannfastighet samt angående avståndet mellan skilda byggnader å samma tomt eller för bebyggande avsedda fastighet i övrigt. Uti den nuvarande byggnadsstadgan ha sagda föreskrifter fått vissa parallelller i 39 §; dessa äro dock starkt förkortade i jämförelse med förebilderna. Beträffande såväl de äldre som de nuvarande författningsföreskrifterna i ämnet gäller att de ha en supplerande karaktär; enligt sin uttryckliga ordalydelse skola de

[41] Det må nämnas, att föreskrifter i byggnadsstadgans 39 § (motsvarande bl.a. 96 § i 1947 års byggnadsstadga) principiellt utgå från att byggnader å ömse sidor om tomtgräns antingen sammanbyggas med varandra i gränsen eller båda indragas från gränsen till visst avståndsmått från denna; jfr publikationen s. 53.

[42] Se SOU 1957:21 s. 230.

tillämpas, där ej annat är föreskrivet, d.v.s. där ej annat bestämts i stadsplanen respektive byggnadsplanen eller — i vissa fall — medgivits av byggnadsnämnden. Författningsföreskrifternas natur av supplerande normer underströks eftertryckligt i förarbetena till 1959 års byggnadsstadga. Det hette, att föreskrifterna endast vore avsedda att komplettera men ej att ersätta planbestämmelser i detta hänseende, och i samband därmed upplystes också att dylika planbestämmelser vore regelmässigt förekommande.[43] Mot bakgrunden av det nu anförda kan det synas överraskande att i byggnadsstyrelsens publikation möta uttalandet, att planbestämmelser rörande byggnads läge vore i allmänhet obehövliga med hänsyn till att författningsföreskrifterna i sig innebure en tillfredsställande reglering.[44] Vid studiet av publikationens anvisningar rörande formulerandet av planbestämmelser i ämnet[45] visar det sig också att anvisningarna — i överensstämmelse med det deklarerade betraktelsesättet — utgå från att författningstexten tillhandahåller den grundläggande regleringen. De planbestämmelser, som rekommenderas, avses såsom komplement till eller lika ofta undantag från författningsreglerna. Såsom exempel på det sistnämnda kan här återgivas följande formuleringsförslag: »Å med — — — betecknat område skall huvudbyggnad uppföras på ett avstånd av minst 7,5 meter från den gräns mot granntomt, som ligger på samma sida om byggnaden som den med — — — betecknade gränsen för kvarteret, och minst 1,5 meter från gräns mot granntomt på motsatta sidan.» Syftet med en dylik bestämmelse angives vara, att huvudbyggnaderna — det gäller i sammanhanget egnahemsområden — skulle få placeras närmare viss tomtgräns än vad som föreskrives i byggnadsstadgan (numera 39 § andra st. a i 1959 års byggnadsstadga; förut 96 § 1 i 1947 års byggnadsstadga). För att upprätthålla det i byggnadsstadgan avsedda inbördes avståndet mellan huvudbyggnaderna har

[43] Se SOU 1957:21 s. 228.
[44] Publikationen s. 55.
[45] S. 55 f.

samtidigt införts fordran på större avståndsmått till den motsatta tomtgränsen. Avsikten med en sådan förskjutning i byggnadsplaceringen har varit att bättre tillvarataga de fria tomtutrymmena för trädgårdsanläggning. — Måhända ha publikationens anvisningar på förevarande speciella gebit numera förlorat något i aktuellt intresse. Hur som helst må den återgivna exempelformuleringen räcka såsom en antydan om med vilka spörsmål planbestämmelser i ämnet befatta sig.

Närmast efter »byggnads läge» behandlar publikationen hur stor »del av tomt som får bebyggas och antal byggnader å tomt».[46] Punkten »antal byggnader å tomt» återfinnes ju uti uppräkningen i 12 § 2 mom. tredje stycket byggnadsstadgan,[47] och vad som i publikationen betecknas som frågan om »del av tomt som får bebyggas» får anses vara detsamma som åsyftas med termen »byggnads planyta» uti nyssnämnda uppräkning i byggnadsstadgan. Publikationen utsäger att, när bebyggelsens omfattning icke bindes genom begränsningar på stadsplanekartan, måste i vissa fall bebyggelseytan per tomt regleras genom särskilda stadsplanebestämmelser. Bestämmelser i ämnet angivas vara nödiga för bostadsmark, som avses skola bebyggas med enbart fristående hus eller med fristående eller kopplade hus. Bebyggelseytan sägs kunna regleras antingen genom föreskrift, att av tomts yta högst viss del, t.ex. 1/5, 1/4 eller 1/3, får bebyggas, eller genom föreskrift, att bebyggelsen å tomten icke får upptaga större areal än visst angivet mått. Vid det ifrågavarande byggnadssättet, d.v.s. fristående eller kopplade hus, är det enligt publikationen ej brukligt att medgiva hårdare utnyttjande än att högst en tredjedel av tomtytan bebygges. Bestämmelse angående antal byggnader å tomt är icke obligatorisk, heter det i publikationen; sådan bestämmelse kan dock vara önskvärd i vissa fall, såsom för ett egnahems- eller villaområde. Följande exempel lanseras:

[46] S. 56 f.
[47] Dock att i byggnadsstadgan ej talas om »tomt» utan om »tomtplats».

»Å tomt som omfattar med — — — eller — — — betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.» I anslutning härtill meddelas en alternativ formulering, som helt förbjuder uthus- eller annan gårdsbebyggelse. Åt en bestämmelse, som i ett sammanhang reglerar både bebyggelseyta och antal byggnader, har publikationen givit denna lydelse: »Å tomt som omfattar med — — — eller — — — betecknat område får endast en huvudbyggnad jämte erforderliga gårdsbyggnader uppföras. Å tomt som omfattar med — — — eller — — — betecknat område får huvudbyggnad icke upptaga större areal än 120 m² samt uthus eller andra gårdsbyggnader icke större sammanlagd areal än 40 m².» Alternativt sägs kunna angivas ett gemensamt arealmått avseende såväl huvudbyggnader som gårdsbyggnader.

Om stadsplanebestämmelser rörande »våningsantal» förklarar publikationen, att de ha till uppgift att jämte övriga planbestämmelser reglera bebyggelsens intensitet och därmed främja ett lämpligt utnyttjande av planområdet.[48] De sägas vara av betydelse för bl.a. sundhet, brandsäkerhet och trevnad samt för en god stadsbild. I allmänhet — heter det — bör våningsantalet i stadsplanen regleras för all bostadsbebyggelse samt där bostäder avses att i väsentlig utsträckning förekomma blandade med bebyggelse eller lokaler för andra ändamål; inom centralt stadsområde finnes vanligen skäl att maximera våningsantalet för i huvudsak allt slags bebyggelse med undantag av kyrkor och andra monumentalbyggnader. Brukliga planbestämmelser om våningsantal äro enligt publikationen formuleringar i stil med denna: »Å med I, II, III, IV eller V betecknat område får byggnad uppföras med respektive högst en, två, tre, fyra och fem våningar.» I anslutning till den sålunda givna formuleringen uttalas i publikationen att en formulering som denna mestadels anses innebära förbud att inreda vind ovanpå respektive våningsantal. Uttalandet replierar på regeln i 47 § 2 mom. andra stycket i 1947 års byggnadsstadga, enligt vilken regel såsom

[48] S. 57 f.

våning skulle, där ej annat vore föreskrivet eller uppenbarligen förutsatt, anses vind, å vilken bonings- eller arbetsrum funnes inrett. Regeln har icke upptagits i 1959 års byggnadsstadga; se 37 §, som motsvarar 47 § i den äldre byggnadsstadgan. Slopandet av regeln har främst motiverats med att ärenden rörande byggnadslov för vindsinredning mycket ofta måste bli föremål för prövning dispensvägen, vilket skapade ett oproportionerligt omständligt förfarande; därtill komme att vindsutrymmena ibland representerade en välbehövlig möjlighet att utöka bostadsbeståndet.[49] Rättsläget enligt nuvarande byggnadsstadga är följaktligen i förevarande avseende, att det är tillåtet inreda bostads- eller arbetsrum på vind, såvida icke gällande plan innehåller uttryckligt förbud däremot.[50] — Rörande »våningsantal» anmärker publikationen ytterligare bl.a. att bestämmelsen om byggnads höjd (se nedan) ibland onödiggör direkt anvisning i ämnet.

Stadsplanebestämmelser beträffande »byggnads höjd» äro i de flesta fall nödvändiga, noterar publikationen.[51] Det anföres, att de ofta tjäna samma syften som bestämmelser om våningsantal. Dessutom erinras i publikationen om att byggnadsstadgans regler rörande byggnads avstånd till gräns mot grannfastighet samt till annan byggnad å fastighet förutsätta att viss högsta höjd för byggnaden är fastställd i planen. Härvidlag gäller numera enligt 39 § andra stycket i 1959 års byggnadsstadga dels att byggnad, som ej sammanbygges eller kan förväntas komma att sammanbyggas med byggnad på granntomt, icke må läggas på mindre avstånd från gränsen mot denna än som motsvarar hälften av den

[49] Se SOU 1957:21 s. 226.

[50] Jfr Bexelius s. 409. — Frågan, huruvida vindsinredning bör förbjudas, torde närmast vara beroende av vilka kvalitetskrav som från brandskyddssynpunkt ställas på byggnaden; se härom SOU 1957:21 s. 226 f. samt Essunger, Byggkommentarer; byggnadslagen och byggnadsstadgan med kortfattade kommentarer samt kommentarer till BABS (Sthlm 1961) s. 101. Ang. de byggnadstekniska brandskyddskraven se 44 § byggnadsstadgan samt 24 kap. uti Byggnadsstyrelsens anvisningar till byggnadsstadgan, BABS 1960 (byggnadsstyrelsens publikation 1960:1).

[51] S. 58 ff.

för byggnaden tillåtna största höjden och ej närmare gränsen än 4,5 meter, dels att avståndet mellan byggnader å samma tomt ej må vara mindre än den för någondera byggnaden tillåtna största höjden. Beträffande tekniken för byggnadshöjdens angivande anvisar publikationen olika alternativ. I sådana fall, då antalet våningar bestämmes i stadsplanen, rekommenderas följande typ av formulering i fråga om byggnadshöjden: »Å med I, Iv, II, IIv, III, IV eller V betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,4; 5,6; 7,6; 8,0; 10,6; 13,6 och 16,6 meter.» När bestämmelser angående våningsantal kunna undvaras i stadsplanen — något som i allmänhet är förhållandet beträffande specialområdena samt viss kvartersmark, bl.a. viss industrimark — anvisas denna formulering av höjdbestämmelsen: »Å med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran angiver.» Ett par varianter av sist återgivna avfattning möjliggöra en friare höjdbestämning; bl.a. kan en sådan vara motiverad i fråga om vissa industriområden. Vidare berör publikationen bl.a. metoden för hushöjdbestämning vid bebyggelse med t.ex. hyreshus i s.k. rörlig terräng; det säkraste tillvägagångssättet är då att bestämma höjden till visst mått räknat ovan det för staden eller samhället bestämda nollplanet.

Angående stadsplanebestämmelser beträffande »antal lägenheter som få inredas» uttalar publikationen,[52] att dylika stadganden kunna intagas där så anses lämpligt. I första hand lanseras denna formuleringstyp: »Å med — — — eller — — — betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma flera än två bostadslägenheter. I gårdsbyggnad får bostad icke inredas.» Alternativt sägs bestämmelse angående antalet lägenheter vid det byggnadssätt, som här avses, formuleras så, att den reglerar antalet lägenheter per tomt, exempelvis på följande sätt: »Å tomt inom med — — — eller — — — betecknat område få byggnaderna icke inrymma flera än sammanlagt två bostadslägenheter.» Med avseende

[52] S. 61 f.

å bostadsbebyggelse av hyreshuskaraktär angives i publikationen att det ibland finnes behov av att på särskilt sätt begränsa antalet lägenheter, t.ex. genom att fastställa hur många lägenheter som få inredas i varje våning och vid varje trapplan. Viss tvekan synes emellertid motiverad visavi det sistnämnda uttalandet; enligt en föreliggande redogörelse för rättspraxis skulle det nämligen vara vanligt, att bestämmelser rörande antalet lägenheter per trapplan såsom alltför detaljerade icke vinna fastställelse.[53] — Ett departementschefsuttalande vid införandet av 1959 års byggnadsstadga har uttryckligen klargjort, att hinder icke föreligger mot att byggnadsrätt angives i antal kvadratmeter lägenhetsyta i stället för i antal lägenheter.[54]

Uti uppräkningen i 12 § 2 mom. tredje stycket byggnadsstadgan av de ämnen, varom föreskrifter skola intagas i stadsplanebestämmelserna, talas såsom förut framgått också om »källardjup eller antal källarvåningar». Motsvarande punkt fanns icke medtagen i 1947 års byggnadsstadga uti det jämförliga sammanhanget (i 28 § 1 mom.), och ämnet omnämnes ej i byggnadsstyrelsens publikation. Såsom skäl för den komplettering, som sålunda uti förevarande hänseende skett i och med tillkomsten av 1959 års byggnadsstadga, anfördes i förarbetena till denna den ständigt växande aktualiteten hos frågan om källarvåningsbyggande.[55]

Utöver ämnena i nyss berörda uppräkning i byggnadsstadgan behandlar byggnadsstyrelsens publikation — inom ramen för vad som rör byggnadernas yttre och inre anordnande — jämväl »taklutning» och »byggnads material». Den senare frågan men ej den förra är direkt upptagen i den äldre byggnadsstadgans motsvarande uppräkning (28 § 1 mom. i 1947 års byggnadsstadga). I sammanhanget medtager den äldre byggnadsstadgan också »byggnadskonturer»; måhända inbegripes »taklutning» under sagda term. Om

[53] Se Bexelius s. 138; såsom exempel har där åberopats Kungl. Maj:ts beslut 2/2 1960 i planärende rörande Habo kommun.
[54] Prop. 168/1959 s. 206.
[55] Se SOU 1957:21 s. 210; jfr samma bet. s. 234 ff.

»taklutning» säger publikationen,[56] att bestämmelse därom kan förekomma t.ex. i form av maximering av taks lutningsvinkel. Här må inskjutas att nuvarande byggnadsstadga i 40 § meddelar vissa föreskrifter angående byggnads tak; i 1947 års byggnadsstadga återfunnos nuvarande föreskrifter i 51 §. Föreskrifterna i fråga bestämma den höjdkontur, inom vilken byggnads tak skall vara inrymt, och enligt publikationen åstadkommes redan härigenom en i allmänhet tillräcklig reglering av frågan om taklutningen. Rörande »byggnads material» anmärker publikationen,[57] att planföreskrifter i ämnet mera sällan äro nödvändiga. Orsaken härtill framhålles vara, att byggnadsstadgan själv meddelar föreskrifter, som från bl.a. brandskyddssynpunkt generellt reglera byggnadsmaterialet; i detta avseende kan numera hänvisas till 42—44, 46, 48 och 49 §§ i 1959 års byggnadsstadga.[58] Enligt publikationen kunna stadsplanebestämmelser, som innebära skärpning i förhållande till fordringarna i byggnadsstadgan, förekomma t.ex. om det finnes anledning att inom visst område helt förbjuda trähusbebyggelse. Bestämmelse avseende sådan skärpning för exempelvis bebyggelseområden med sammanbyggda hus sägs kunna ges följande lydelse: »Å med — — — betecknat område skola byggnads ytterväggar utföras brandsäkert.»

Som förut nämnts utpekas i 12 § 2 mom. tredje stycket byggnadsstadgan såsom ämnen för stadsplanebestämmelser även »garage» samt »rätt att inom gata, torg, park eller annan allmän plats nyttja utrymmet under eller över markens plan till inredande av lokaler eller för annat ändamål». Den senare punkten återfanns också i 1947 års byggnadsstadga, närmare bestämt i 29 §. Att garage angives såsom en stadsplanefråga är däremot en nyhet i förhållande till den äldre byggnadsstadgan; enligt vad som uttalades i förarbetena till 1959 års stadga är det emellertid uppenbart, att stadsplan bör kunna innehålla föreskrifter bl.a. om garage.[59]

[56] S. 61.
[57] S. 62.
[58] Se jämväl 24 kap. i BABS 1960 (jfr not 50 här ovan).
[59] Jfr prop. 168/1959 s. 207.

Beträffande nu behandlade planbestämmelsers applicerande på område under byggnadsplan må det räcka med att här hänvisa till 13 § byggnadsstadgan samt till vad som i motsvarande spörsmål beträffande ändamålsbestämning — se därom här ovan i avsnittet under 1 — framhållits angående innehållet i byggnadsstyrelsens publikation.

Härmed förestår då granskningen av de i det tillgängliga kontraktsmaterialet förekommande klausulerna på detta gebit, d.v.s. byggnadernas yttre och inre anordnande.

Ser man först till kontrakten för bostadsändamål, visar det sig att de alla ha föreskrifter om våningsantal, byggnads planyta samt antalet lägenheter eller lägenhetsyta. Vad speciellt angår våningsantal förekommer åtminstone i vissa fall (se redogörelsen för avfattningen av malmökontrakten) ett uttryckligt förbud mot inredande av vind. Det kan förutsättas, att hithörande krav äro tämligen identiska med bebyggelseplanens motsvarande fordringar; i fråga om flerfamiljshusen, där tomträttskontrakten specificera lägenhetsytans uppdelning mellan bostadsanvändningen och vissa eventuellt kompletterande användningar, möter dock i så måtto en detaljprecisering, som icke har någon parallell i den offentligrättsligt gällande regleringen. Om byggnadsyta, våningsantal och lägenhetsantal respektive lägenhetsyta sålunda behandlas i kontrakten, innehålla dessa däremot i allmänhet ingenting angående de jämförbara standardpunkterna i bebyggelseplanen, d.v.s. byggnadssätt, antal byggnader å tomtplats, byggnads läge och byggnads höjd. Uti ett kasuistiskt kontraktsfall påträffas emellertid beträffande »byggnads läge» en tillskriven klausul, enligt vilken »tomträttshavaren godkänner att byggnad å grannfastighet får läggas på ett avstånd av lägst två meter[60] från gränsen till tomträttshavarens fastighet» (egnahem, Gävle, Vindfället 8). Föreskriften är ju något speciell såtillvida som den ej hänför sig till den egna byggnadens läge, men den må ändå noteras i sammanhanget; att den stöder sig på en korresponderande stadsplanebestämmelse kan tas för givet. Vad angår »källar-

[60] Jfr 39 § andra st. byggnadsstadgan.

djup eller antal källarvåningar» innefatta kontrakten rörande förevarande tomträttstyp icke någon motsvarighet till det stadgande därom, vilket förutsättes normalt skola ingå i bebyggelseplanen; i kontrakten omnämnes källarutrymmet rent parentetiskt, vanligen medelst någondera av formuleringarna »— — — förutom källare och vind — — —» eller »— — — utöver sedvanliga ekonomi- och förvaringsutrymmen i källare och å vind — — —». Såvitt rör »garage» finnes heller icke någonting angivet i kontrakten beträffande denna tomträttstyp, om man bortser från en i ett särskilt fall intagen klausul om tomträttshavarens rätt att uppföra garagebyggnad å annans fastighet (egnahem, Västerås, Brunnby 3); sistnämnda klausul kommer att uppmärksammas i ett senare sammanhang. Något som helst exempel på föreskrift, som skulle berättiga tomträttshavaren »att inom gata, torg, park eller annan allmän plats nyttja utrymmet under eller över markens plan till inredande av lokaler eller för annat ändamål», finnes ej i kontraktsmaterialet beträffande upplåtelserna för bostadsändamål. — Genomgående förpliktas tomträttshavaren vid vite att inom viss tidsfrist uppföra den ifrågavarande bebyggelsen,[61] och så gott som alltid föreskrives att ritningar till byggnadsföretaget skola vara av tomträttsupplåtaren (fastighetsnämnden) godkända, innan desamma med ansökan om byggnadslov inlämnas till byggnadsnämnden (ang. undantag se Karlstad).[62]

Kontrakten för industriändamål ha över lag mycket litet att säga rörande byggnadernas yttre och inre anordnande. Standardformuleringen föreskriver som framgått, att tomträttshavaren inom viss tidsfrist skall ha »å fastigheten uppfört nybyggnad till ett värde av minst — — —»; föreskrif-

[61] I tyska Erbbaurechts-förhållanden torde »Heimfallsrecht» ofta vara stipulerad såsom sanktion till förmån för bebyggandeskyldighetens uppfyllande; se Ingenstau s. 43. Stundom kan rentav en befogenhet att häva avtalet stå fastighetsägaren till buds (se anfört ställe hos Ingenstau). En »Rückkaufsrecht» för fastighetsägaren synes vara den vanliga sanktionen i Schweiz; se Gmür, Zweite Abteilung s. 580 (jfr s. 584). Även med avseende å norska tomtefesteavtal förefaller ett åsidosättande av byggnadsskyldighet inom viss frist kunna föranleda avtalets upphörande; se Lid s. 146.

[62] Jfr Gmür, Zweite Abteilung s. 579 f. och Lid s. 149.

ten inkluderar en stipulation om vite, för den händelse skyldigheten ej uppfylles eller icke uppfylles i tid. Vidare stadgas att ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje nybyggnad eller annan byggnadsåtgärd, för vars utförande byggnadslov erfordras, skola underställas staden (d.v.s. fastighetsnämnden) för godkännande, innan byggnadslov sökes (hos byggnadsnämnden).[63] Uti ett av de granskade kontrakten från Malmö stipuleras att »byggnad å tomten mot Scheelegatan skall uppföras i minst två våningar» (Korsörten 1). Bestämmelsen tyder väl på att stadsplanen icke närmare preciserat våningsantalet; mindre troligt är att bestämmelsen skulle direkt svära mot vad stadsplanen föreskrivit. Ett tillgängligt solnakontrakt anvisar beträffande byggnadsskyldighetens närmare innebörd, att »nu gällande stadsplan» skall iakttagas (Stigbygeln 3). — Viss uppmärksamhet i förevarande sammanhang kunde i övrigt möjligen tillmätas en klausul i ett göteborgskontrakt, vilken förpliktar tomträttshavaren att »utan anspråk på ersättning av något slag tåla de olägenheter, som kunna förorsakas honom därigenom, att källarvåning uti byggnad icke kan dräneras eller torrläggas till lägre höjd än + (plus) 12,0 m över stadens nollplan» (Ljuddämparen 8). Dock är det tydligt, att bakom denna stipulation icke ligger något offentligrättsligt intresse jämförbart med det, som dikterar bebyggelseplanens utformning. Här är det ju i stället så, att staden i sin privaträttsliga egenskap av avtalspart genom klausulen i fråga garderar sig gentemot eventuella av motparten ställda anspråk på skadestånd till följd av beskaffenheten (otillfredsställande dräneringsmöjligheter) hos den upplåtna marken.

Så över till upplåtelserna för citybebyggelse. Otvivelaktigt är det dessa som uppvisa det rikaste och mest varierade beståndet av föreskrifter med anknytning till de offentligrättsliga bebyggelsebestämmelserna i ämnet.

Beträffande den vidlyftiga bebyggelse, varom här är fråga,

[63] Även i fråga om industrikontrakten representerar Karlstad härvidlag ett undantag.

förvånar det visserligen icke, att kontraktens avspegling av stadsplanens bebyggelsebestämmelser mycket ofta kommer till uttryck i den direkta formen, att nybyggnad skall uppföras »i huvudsaklig överensstämmelse med stadsplanen» (Stockholm, Beridarebanan 4 p. 3, Beridarebanan 11 p. 5 a, Beridarebanan 16 p. 6 a, Orgelpipan 8 p. 5 a samt Beridarebanan 14 p. 5 a).[64] I ett fall (Stockholm, Kortbyrån 16) sker hänvisning icke till fastställd stadsplan utan till stadsplaneförslag: »Bebyggelse av kvarteret får ske på sätt som stadsplaneförslag av den 1 april 1955, Pl. 4393, medgiver, dock med — — —». Sistnämnda exempel belyser onekligen ganska väl det tidigare understrukna faktum, att den offentligrättsliga bebyggelseplaneringen ofta verkställes i nära samband med själva exploateringen, att man icke sällan upprättar t.ex. en stadsplan just med tanke på redan projekterade byggnader, ja att byggnader dispensvis t.o.m. få uppföras innan planen ens blivit fastställd.[65] Uti ett annat kontrakt hänvisas såväl till stadsplan som till vissa redan föreliggande byggnadsritningar (Borås, Kapella 1). Övriga tillgängliga citykontrakt begagna sig icke av samma direkthänvisning till plan (eller planförslag), när det gäller att klargöra tomträttshavarens byggnadsskyldighet. Ett stockholmsavtal (Storö 1) är som förut noterats uppsatt å standardformuläret för flerfamiljshus och angiver följaktligen byggnadshöjd, bebyggelseyta samt lägenhetsyta, den senare i detalj uppdelad mellan ett uppräknat antal olika användningsändamål. Det enda granskade citykontraktet från Malmö (Spinneriet 8) innehåller varken referens till stadsplanen eller några allmänna egna bestämmelser angående byggnadens utförande; bara i ett speciellt avseende — rörande inredande av skyddsrum och parkeringsgarage (se därom i det följande) — befattar sig kontraktet med bebyggelsens utseende. Ett par upplåtelseavtal sakna helt bestämmelser om byggnadernas yttre och inre anordnande (Gävle, Fog-

[64] Ang. ifrågavarande klausulformulering se ock vad som ovan anmärkts i anslutning till den allmänna materialinventeringen.
[65] Se därom ovan under 1.

svansen 1 och Karlstad, Värdshuset 1); det framgår att byggnad, som avses skola uppföras, skall utgöra »affärshus» respektive »restaurangbyggnad» men härutöver utsäges i själva kontraktet ingenting om bebyggelsens utformning. Det enda återstående inslaget i förevarande materialbestånd är göteborgsformuläret beträffande upplåtelse för parkeringsändamål, och sagda formulär torde icke med nödvändighet förutsätta, att hus bygges å tomträttsmarken. — I sammanhanget må tillfogas att samtliga citykontrakt och -formulär utom karlstadsfallet (Värdshuset 1) upptaga föreskriften, att ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje nybyggnad eller annan byggnadsåtgärd, för vars utförande byggnadslov erfordras, skola underställas staden (d.v.s. fastighetsnämnden) för godkännande, innan byggnadslov sökes (hos byggnadsnämnden). Genomgående uppställas därjämte tidsfrist för byggnadsskyldighetens fullgörande och vitesstipulation i anslutning därtill.

Kontraktsmaterialet rörande citybebyggelsen utgår sålunda i dominerande utsträckning från vad som redan är offentligrättsligt gällande enligt stadsplanen, och anknytningen till denna är som synes oftast mycket markant uttryckt (»i huvudsaklig överensstämmelse med stadsplanen»). I samband med de uttryckliga hänvisningarna till stadsplanen förekomma emellertid också åtskilliga preciseringar och skärpningar av stadsplanebestämmelserna i fråga. Dessa preciseringar och skärpningar skola nu demonstreras.

Ett exempel på vad som avses har faktiskt ingått i det redan kommenterade materialstoffet i ämnet. Här åsyftas klausulen med det i detalj differentierade användandet av lägenhetsytan (Stockholm, Storö 1 — klausulen i fråga har behandlats också under 1); därvidlag möter således samma precisering som i många kontrakt rörande flerfamiljshus.

De preciserings- och skärpningsklausuler, som det tillgängliga materialet inrymmer, påträffas annars framför allt i kontrakten beträffande den stockholmska citybebyggelsen vid Hötorget och i övriga omdaningsdistrikt å nedre Norrmalm. Även ett exempel från Malmö står till buds. Här

följer en översikt.

Denna skall inledas med ett prov på renodlade preciserings- eller skärpningsklausuler av den typ som åsyftas, d.v.s. sådana som utan att överskrida principgränsen för den offentligrättsliga bebyggelseregleringen komplettera sagda in casu gällande reglering. Kompletteringen har i det valda exempelfallet karaktären av en skärpning av vad som var bestämt i offentligrättslig ordning. Uti det kontrakt, vari såsom ovan omtalats sker en hänvisning icke till fastställd stadsplan utan till visst närmare angivet stadsplaneförslag (Stockholm, Kortbyrån 16), förklaras samtidigt att hänvisningen gäller med ett par inskränkningar. Så föreskrives dels att »å stadsplanekartan med Z[66] jämte små cirklar betecknat område icke får bebyggas», dels att »å bifogade karta — — — med röd färg betecknat område icke får bebyggas i vidare mån än att byggnadsgrund enligt bestämmelserna i byggnadsordningen för Stockholm får överskjuta gatulinje» (p. 3).

Ofta ha emellertid de kontraktsföreskrifter, som här äro i fråga, en mera komplicerad innebörd än den nyss åberopade klausulen. Huvudparten av de klausuler, som nu inledda översikt skall inbegripa, äga denna mera komplicerade struktur, i det de fullfölja flera syftemål samtidigt. Dels innefatta de sålunda en inom principramen för det offentligrättsliga mönstret håller precisering eller skärpning av detta mönster; i så måtto äga de alltså den komplementfunktion, som i förevarande sammanhang ägnas den primära uppmärksamheten. Dels ha de vid sidan därav en annan funktion, nämligen den att konstituera skyldighet till viss prestation för befrämjande av publikt intresse, d.v.s. en skyldighet som icke kan skapas inom ramen för vad den offentligrättsliga bebyggelseregleringen må avse. Sistnämnda sida, som måste särhållas från nyss berörda komple-

[66] Enligt omförmälda publikation, plansch 4, begagnas bokstaven Z såsom beteckning å mark eller del av vattenområde tillgänglig för allmän gatutrafik.

mentfunktion, kommer så småningom att skärskådas i särskilt avsnitt (se nedan under II: 4). Antydda tvefaldiga inriktning hos klausulerna torde klarare framgå vid den demonstration av konkreta fall, vilken nu vidtager.

I ett av kontrakten (Stockholm, Beridarebanan 11) ålägges tomträttshavaren att vid uppförandet av byggnaden utföra »en tredje källarvåning från markplanet räknat» (p. 5 b). Tydligen rör det sig om en byggnadsskyldighet utöver vad stadsplanen föreskrivit. Anledning att särskilt omnämna sagda källarvåning hade eljest ej förelegat; beträffande byggnaden fanns ju principiellt stadgat att den skulle uppföras »i huvudsaklig överensstämmelse med stadsplanen» (jfr här ovan). Är det ett riktigt antagande, att ifrågavarande källarvåning icke föranledes redan av stadsplanen, innebär klausulen följaktligen en komplettering av denna, inom ramen för vad stadsplanen kunnat förplikta till. Men klausulens innebörd är ej uttömd härmed. Syftet med källarvåningen angives i en speciell ändamålsbestämmelse uti kontraktet vara dess utnyttjande såsom allmänt garage och för parkering; uppenbarligen avses också beträffande parkeringen en publik användning (p. 5 c). Det visar sig alltså, att källarvåningen skall utföras för att främja ett samhälleligt intresse; klausulen torde med hänsyn härtill få anses uppfordra till en prestation utanför ramen för vad den offentligrättsliga bebyggelseregleringen må avse. Skulle källarvåningen — i motsats till vad här antages — föranledas redan av stadsplanen, blir klausulens enda funktion den sist berörda, d.v.s. att grunda en prestationsskyldighet till främjande av ett utanförstående intresse. Att den förändrade premissen icke alls utesluter sagda funktion är uppenbart. En offentligrättslig bebyggelseplan kan tvivelsutan föreskriva, att t.ex. källarvåning för publikt begagnande skall finnas i viss huskropp, men bebyggelseplanen som sådan konstituerar det till trots icke någon skyldighet för den enskilde exploatören att utföra källarvåningen; för sådan skyldighet förutsättes ett privaträttsligt åtagande.

Direkt jämförbar med nyss behandlade klausul är en fö-

reskrift i ett annat kontrakt, enligt vilken »tomträttshavaren skall efter stadens anvisningar utföra ett tredje källarplan räknat från — — — gatans nivå att användas för ändamål, som i mom. 5 b sägs, och med anslutning till planerad, delvis färdigställd parkeringsanläggning inom höghusområdet» (Stockholm, Beridarebanan 14 p. 18). Också i fråga om nu avsedda tomträttsupplåtelse stadgade kontraktet, att byggnaden skulle uppföras »i huvudsaklig överensstämmelse med stadsplanen» (jfr ovan), något som i detta fall likaväl som i det nyss behandlade är ägnat bekräfta, att skyldigheten att utföra källarplanet ligger utom ramen för vad stadsplanen bestämt. Och även i detta fall torde klausulen, förutom funktionen att inom den offentligrättsliga bebyggelseregleringens råmärken komplettera sagda reglering, få anses uppbära jämväl funktionen att underkasta tomträttshavaren en prestationsskyldighet till främjandet av externt intresse.

Motsvarande dubbla inriktning har en kontraktsföreskrift, som förständigar tomträttshavaren att anordna truckhiss mellan samtliga källarvåningar uti byggnad i och för transporter till och från lagerutrymmen i vissa av källarvåningarna samt att anlägga trappförbindelse mellan samtliga källarvåningar i närheten av hissen (Stockholm, Beridarebanan 11 p. 18 c). Bakgrunden torde jämväl i detta hänseende vara, att stadsplanen icke inbegriper ifrågavarande anordningar; klausulen skulle alltså i så fall ha till uppgift att komplettera planen. Under alla förhållanden är tydligt att klausulen ålägger markinnehavaren en skyldighet till prestation för samhällsnyttans främjande. Såsom närmare kommer att framgå senare i framställningen (under II: 1) skola hissen och trappförbindelsen nämligen ingå i ett kommunikationssystem å fastigheten, vilket ställes till förfogande för offentligt begagnande.

I detta sammanhang bör omnämnas också den i citykontraktet från Malmö (Spinneriet 8) upptagna stipulationen, att tomträttshavaren skall i byggnad å tomten »anordna utrymmen till allmänt skyddsrum och till parkeringsgara-

ge» (se p. 3 och 14). Att sagda lokaler åsyftas skola tjäna i främsta rummet publika intressen torde icke behöva betvivlas. Däremot kan måhända vara tveksamt, huruvida i detta fall verkligen är fråga om ett komplement till stadsplanens egna bestämmelser eller icke. Som framgått innehåller malmökontraktet ej någon hänvisning till stadsplanen, varigenom större klarhet i detta avseende kunnat utvinnas. Troligast är väl ändå att det även här rör sig om ett överskott i förhållande till vad redan stadsplanen utpekat. I händelse så är förhållandet skulle stipulationen höra hemma bland förevarande komplementklausuler. Under alla omständigheter är den att hänföra till de »prestationsklausuler», vilka skola närmare behandlas under II: 4.

Härnäst skall redovisas en klausul om förpliktelse för tomträttshavaren att å visst ställe i byggnaden »iordningställa del av planerad lokal för transformatorstation för elverket» (Stockholm, Beridarebanan 11 p. 21). Förutsättningen är också i detta sammanhang, att ej redan stadsplanen anvisar ifrågavarande utrymme såsom lokal för transformatorstation (ordet planerad uppfattas sålunda icke såsom »i stadsplanen upptagen»). Å andra sidan antages här att stadsplanen *skulle* ha kunnat meddela dylik anvisning. Såsom närmare kommer att avhandlas i ett senare avsnitt är beträffande tätbebyggelseområdena vedertaget att kommunalt verk skall bestrida leveranserna av erforderlig elektrisk kraft. Formellt betraktat äro väl dock dylika leveranser icke en alldeles självklar samhällelig uppgift. Däremot åligger det givetvis samhället att inom ramen för bebyggelseregleringen beakta de behov, som sagda distribution reser.[67] Med hänsyn härtill får nu uppmärksammade klausul i vad den deklarerar, att utrymmet skall vara avsett såsom lokal för transformatorstationen, anses vara en inom den offentligrättsliga bebyggelseregleringens principiella ytterram hemmahörande komplettering av bebyggelseregleringen in casu. Vad åter angår skyldigheten för tomträttshava-

[67] Jfr dock Kungl. Maj:ts beslut 10/2 1939, beträffande stadsplan för Skara (omnämnt hos Bexelius s. 134).

ren att »iordningställa» utrymmet i fråga för det avsedda behovet — en prestation som han ikläder sig exklusivt till fromma för det publika intresset — ligger det ju i öppen dag att här möter ett åtagande utanför vad som den offentligrättsliga bebyggelseregleringen kan avkräva vederbörande (se härom nedan under II: 4).[68]

Ha nu granskade kontraktsföreskrifter, beträffande vilka funktionen av stadsplanekomplement av angiven innebörd varit kombinerad med funktionen att grunda en prestationsskyldighet som ej kunnat anbefallas i bebyggelseplanen eller i övrigt genom den offentligrättsliga bebyggelseregleringen, framför allt präglats av den senare funktionen — den förra har som synes rentav varit något oviss — skola härefter företes några klausuler, där prestationsåtagandet tvärtom spelar en mindre framträdande roll. Läget kan i dessa fall karakteriseras så, att stadsplanekompletteringen utformats under hänsynstagande till ett utanförstående publikt intresse — något som ju gäller om stadsplaneelement över huvud taget — och att det endast är fråga om ett mera kvalificerat hänsynstagande till omförmälda intresse än vad som är typiskt för stadsplaneelementen i gemen. Måhända är härvidlag talet om »prestationsskyldighet till befrämjande av ett utanförstående publikt intresse» en smula missvisande.

Först bland hithörande fall må anföras en klausul, vari tomträttshavaren förbinder sig att »under förutsättning av byggnadsnämndens medgivande» konstruera somliga källarbjälklag jämte tillhörande vertikala bärverk på sådant

[68] En klausul, som i likhet med förevarande avhandlar transformatorstation men i övrigt är av kontrasterande innebörd, utgör den som återfinnes i p. 7 andra st. uti kontraktet rörande Stockholm, Kortbyrån 16. Där medgives staden rätt att å tomten anlägga och bibehålla transformatorstation; även underhållet skall ombesörjas och bekostas av staden. Uti sagda fall synes följaktligen icke alls vara fråga om någon föreskrift att iakttagas av tomträttshavaren vid tomtbebyggelsens uppförande, ännu mindre om någon prestationsskyldighet för denne. Sagda p. beträffande Kortbyrån 16 faller i sin helhet in under II: 2 i systematiseringsmönstret (rätt för samhället-markupplåtaren att ha ledningar eller andra anläggningar å fastigheten). Jfr även upplåtelsen i kontraktet rörande flerfamiljshus, Malmö, Vendelsfrid 5 p. 7; sagda upplåtelse behandlas här nedan under II: 3.

sätt, att å dessa kunna uppläggas även bjälklagen inom vissa för allmän trafik avsedda utrymmen (Stockholm, Beridarebanan 11 p. 22).

Närbesläktad är föreskriften, att tomträttshavaren skall utforma byggnaden på sådant sätt, att en arkad om 3,25 meters fri höjd och 3,00 meters fri bredd kan anordnas å fastigheten utmed viss gata (Stockholm, Beridarebanan 14 p. 23). Klausulen sammanhänger med den uti ifrågavarande fastighet upplåtna rätten till allmän gångtrafik över fastigheten (se härom närmare nedan under II: 1).

En tredje klausul av likartad beskaffenhet säger, att tomträttshavaren skall »efter stadens anvisningar utföra byggnadsstommen på sådant sätt att ventilationsutrymmen för utom fastigheten belägna ändamål erhållas i samtliga våningsplan, innefattande jämväl ventilationsschakt genom samtliga ovanförliggande våningsplan och upp över byggnadens tak» (Stockholm, Beridarebanan 14 p. 19). Såvitt angår »prestationsskyldighetsfunktionen» hos denna klausul är kanske fråga icke om främjandet av ett samhälleligt intresse utan i stället om en servitutsliknande koncession till förmån för fast egendom. Under sådana förhållanden skulle klausulen i denna del falla icke under A: II: 4 i indelningsschemat utan under B: I eller C: I.

Detta om kontraktsföreskrifter vilka, förutom sin komplementfunktion inom ramen för den offentligrättsliga bebyggelseregleringen, uppbära även andra funktioner; närmast har ju därvid beaktats funktionen att konstituera skyldighet till prestation för befrämjande av ett publikt intresse. Ibland påträffas föreskrifter, vilka vid ytligt betraktande kunna tyckas innefatta just en dylik uppfordran till prestation men vilka dock snarare torde böra klassificeras såsom klausuler helt och hållet inom omförmälda ram. Några exempel skola framdragas. Det första avser en kontraktspunkt, vari tomträttshavaren förbinder sig att uföra byggnaden på sådant sätt, att »ett sandfång kan, enligt stadens anvisningar, utföras invid — — — -gatan i första källarplanet räknat från sagda gatas nivå, vilket sandfång skall vara åtkomligt

för inspektion och underhåll från nämnda källarplan» (Stockholm, Beridarebanan 14 p. 20). Återstående båda exempel röra skyldighet för tomträttshavaren att utföra invallning kring fastigheten (Stockholm, Orgelpipan 8 p. 4 och Beridarebanan 14 p. 4; jfr Kortbyrån 16 p. 10 — såsom anmärkts om sagda p. vid materialinventeringen torde väl även den innefatta ett krav på invallningsåtgärder). Klausulerna beträffande invallning äro i princip av likalydande innehåll. Invallningsåtgärden skall närmare bestämt bestå dels i injektering av bergbottnen, dels i uppförande av vattentäta betonggrundmurar invid fastighetens samtliga gränser respektive invid vissa av dem.[69] Båda invallningsklausulerna ålägga tomträttshavaren att jämväl svara för invallningens framtida täthet. Vad är det då som medför att såväl sandfångsbestämmelsen som invallningsföreskrifterna vid närmare övervägande böra betecknas enbart såsom föreskrifter, vilka lika gärna kunnat vara meddelade i kraft av byggnadslagstiftningen, alltså som integrerande moment i den offentligrättsliga bebyggelseregleringen? Eller, med andra ord, varför hänföras ej också dessa klausuler till dem, som förutom komplementfunktionen innebära ett grundande av prestationsförpliktelse utom ramen för vad den offentligrättsliga bebyggelseregleringen må avse? Svaret blir, att prestationen i förevarande fall skall utföras icke till befrämjande av ett utanförstående intresse utan, åtminstone väsentligen, till fromma för markinnehavaren själv. Situationen skulle följaktligen — med detta synsätt — vara alldeles densamma som när fråga är om efterlevnaden av vilka offentligrättsliga byggnadsföreskrifter som helst; en uppfordran till prestation är ju en synnerligen ordinär innebörd hos dessa (elementärt: hus av viss beskaffenhet skall uppföras på fastigheten). Skälet till att viss tveksamhet kan yppas kring klausuler som de åberopade sandfångs- och invallningsföreskrifterna är väl egentligen, att sådana föreskrifter eller med dem helt jämförliga icke upptagas i byggnadsstadgans exemplifiering av stads- och byggnadsplane-

[69] Jfr SOU 1963:23 s. 58.

bestämmelser. Men sandfångs- och invallningsåtgärder torde nog, där de över huvud taget befinnas motiverade, rimligen böra ses som ofrånkomliga inslag i byggnadsverksamheten.[70] Ur den synvinkeln kunna föreskrifter i ämnena sägas höra hemma bland riktlinjerna för kvartersmarkens bebyggande och alltså försvara sin plats såsom stadsplane- eller byggnadsplanebestämmelser.[71] — I ett detaljavseende möter dock i förevarande invallningssammanhang en prestationsförpliktelse betingad av samhällsintresset. Sålunda är i det ena av de båda aktualiserade fallen fråga om invallning icke bara »kring fastigheten» utan ock kring »ett för

[70] Åtminstone beträffande invallningsåtgärder gäller att de sammanhänga med frågan om till vilket djup under markytan byggnadskropp skall få nedföras. Jfr härom SOU 1957:21 s. 234 ff. Se även Westman i Kommunalteknisk Tidskrift 1957 s. 113 f. (art. »Två juridiska frågor om s.k. djupbyggnad»). I sistnämnda art. uttalas bl.a. att, om nedförandet av byggnadskropp till visst djup finnes vara nödvändigt förbundet med skadlig grundvattenpumpning, detta synes vara ett skäl för begränsning i rättten att utföra källarvåningar; en sådan begränsning, heter det, torde kunna åstadkommas medelst stadsplanebestämmelser. Just invallningsåtgärder diskuteras ej i art. Det synes emellertid ligga nära till hands, att stadsplanebestämmelser skulle kunna uppställa dylika åtgärder såsom villkor för sådan kvalificerad djupbyggnad, som annars skulle nödvändiggöra grundvattenpumpning. Att invallningen likaväl som grundvattenpumpning förutsätter ett hänsynstagande till vattenlagens regler är en sak för sig, som icke närmare kan behandlas här. Det må i detta avseende räcka med att erinra om den allmänna normen i 2 kap. 63 § sagda lag (jfr vedertagna civilrättsliga principer om rättsförhållanden mellan grannar; såvitt angår grävning och annat dylikt arbete äro dessa principer redovisade i SOU 1947:38 s. 134 ff.). Tillfogas bör att vattenlagens i 7 kap. 49—55 §§ upptagna stadganden om invallning icke torde ha sin tillämpning på invallning av den art, som nu diskuterats. Ang. frågor om grundvatten vid djupbyggnad må ytterligare åberopas Hellgren i Stadsbyggnad 1959 s. 117 ff. (art. »Skadlig grundvattenändring»). Uti art. framhålles avslutningsvis (s. 123) det angelägna i »att det allmänna på olika orter dels håller grundvattenytan eller -ytorna under kontroll, dels gör upp planer för dessas behandling i framtiden och rättar bebyggelseplanering, arbetsmetoder, kontroller m.m. därefter».

[71] Möjligen kan frågas varför förf. behandlar invallningsklausulerna bland de kontraktsföreskrifter, som röra »byggnadernas yttre och inre anordnande»; klausulerna tala om invallning invid »fastighetens gränser» och kunna därför tyckas vara att hänföra till föreskrifter ang. »tomtplatsens ordnande i övrigt». I de aktuella fallen är emellertid fråga om tomter, som till nästan sista kvadratmetern tjäna såsom byggnadsgrund, och redan det knapphändiga referatet av föreskrifterna låter antyda att dessa avse åtgärder i anslutning till själva huskroppen.

framtida eventuell tunnelbaneanläggning avsett rulltrappsschakt» (Orgelpipan 8 p. 4).

På flera ställen underkasta kontrakten tomträttshavaren skyldighet att utföra vissa byggnadstekniska detaljer beträffande ett speciellt slags utrymmen; närmare bestämt är här fråga om »erforderlig vattenisolering och skyddsbetong» i passager och trappor, »beläggning och övriga arbeten» å terrasser och trappor samt »fasta anordningar för planteringar» å terrasser (se Stockholm, Beridarebanan 4 p. 16 d, Beridarebanan 11 p. 18 e, Beridarebanan 16 p. 19 c, Orgelpipan 8 p. 24 b och Beridarebanan 14 p. 17 b). Hithörande klausuler synas emellertid knappast komplettera stadsplanens bestämmelser om respektive byggnaders utförande; att utrymmena skola finnas med torde i allo framgå redan av stadsplanebestämmelserna. Dessa ge också vid handen, att utrymmena avses skola tas i anspråk för allmän trafik (jfr anmärkning i ämnet redan här ovan i samband med grupperingsmönstrets skisserande), och vad kontraktsföreskrifterna avhandla är — förutom att de innefatta tomträttshavarens medgivande till utrymmenas ianspråktagande (se därom nedan under II:1) — spörsmålet om vilka av de för trafiksyftet nödvändiga anordningarna som skola ankomma på staden och vilka som skola vila å tomträttshavaren. I den mån anordningarnas utförande skall åvila tomträttshavaren finner man här följaktligen ytterligare exempel på klausuler, vilka gå ut på skyldighet till prestation för befrämjande av publikt intresse (se nedan under II: 4); av samma natur är givetvis även den i klausulerna upptagna förpliktelsen för tomträttshavaren att underhålla anordningarna. Och därvidlag är således nämnda funktion hos klausulerna icke kombinerad med någon funktion att innanför den offentligrättsliga bebyggelseregleringens tillåtliga räckvidd komplettera sagda in casu gällande reglering.[72]

Klausuler, som inom ramen för bestämmandet av byggnadernas utförande åstadkomma en på särskilda detaljer

[72] Jfr i sammanhanget den nedan under II:4 behandlade p. 16 b första st. tredje meningen i kontraktet rörande Borås, Kapella 1.

inriktad komplettering av de centrala ändamålsbestämningarna, äro såsom tidigare antytts vanliga i fråga om citybebyggelsen. Ett exempel har framvisats tidigare i denna översikt (Stockholm, Beridarebanan 11 p. 5 c — rörande användningen av den tredje källarvåningen). Liknande supplerande ändamålsbestämningar finnas i ett par andra kontrakt. I ett av dessa, där ändamålet i den centrala föreskriften därom angivits såsom »varuhusändamål», heter det beträffande »de två understa källarvåningarna» att de skola användas för »parkeringsändamål, företrädesvis korttidsuppställning av bilar» (Stockholm, Orgelpipan 8 p. 5 b). Det andra av dessa båda kontrakt, i vilket såsom centralt användningssyfte uppgivits »uppförande — — — av parkeringshus, företrädesvis avsett för korttidsuppställning av bilar», utsäger speciellt beträffande »gatuvåningarna jämte första och andra källarvåningarna räknat från» viss gatunivå att de »få användas för annat kommersiellt ändamål» (Stockholm, Beridarebanan 14 p. 5 b). Också dessa kompletterande ändamålsbestämningar torde väl kunna ses såsom preciseringar av de för bebyggelsen gällande stadsplanebestämmelserna och böra följaktligen vara värda ett omnämnande i sammanhanget.

Framställningen övergår nu från vad som rör byggnadernas yttre och inre anordnande till *tomtplatsens ordnande i övrigt.*

Nuvarande byggnadsstadga upptager i sin exemplifiering av stadsplanebestämmelser endast några få punkter, som direkt angå ordnandet av tomtplatsen vid sidan om byggnaderna. I detta avseende liksom i andra var 1947 års byggnadsstadga i viss mån utförligare. Dess 28 § 1 mom. första stycket nämnde såsom framgått »skyldighet att anordna plantering eller att bibehålla befintlig växtlighet å tomtmark som ej bebygges», »förbud mot anordnande av plats för sopor eller upplag å tomtmark som nyss nämnts», »ordnande i övrigt av dylik mark» samt »stängsels beskaffenhet eller förbud mot anordnande av stängsel»; ytterligare bör erinras om punkten »förbud mot anordnande av utfart eller annan

utgång mot gata». Avfattningen av ifrågavarande moment i 1947 års byggnadsstadga klargör, att exempeluppräkningen i sin helhet avser regleringen av kvartersmark, icke allmänna platser eller specialområden. S.k. förgård omnämndes ej uttryckligen i exemplifieringen; av stadgans 55 § framgick emellertid att byggnadsnämnden ägde förelägga tomtägaren att anlägga och vidmakthålla lämplig plantering eller annan prydlig anordning å förgård. Sistnämnda paragraf bemyndigade dessutom nämnden att föreskriva, huruvida marken skulle lämnas öppen eller inhägnas på visst sätt. Enligt 56 § i stadgan skulle beträffande gård och dess anordnande över huvud taget samt om förbindelse mellan gård och gata finnas närmare föreskrifter i den lokala byggnadsordningen.[73] Ser man nu till 1959 års byggnadsstadga, visar det sig, att de punkter uti exemplifieringen i 12 § 2 mom. tredje stycket, vilka röra tomtplatsens ordnande, äro »planteringar», »lekplatser», »parkeringsplatser», »utfart eller annan utgång mot gata» samt »bevarande av vattenområden och andra naturförhållanden». Eftersom exemplifieringen icke i likhet med motsvarigheten i 1947 års stadga exklusivt avser kvartersmark, kunde det ju ifrågasättas, huruvida punkterna »lekplatser», »parkeringsplatser» samt »bevarande av vattenområden och andra naturförhållanden» alls hänföra sig till dylik mark. Åtminstone vad beträffar »parkeringsplatser» är dock en dylik tveksamhet helt oberättigad. I 3 mom. av 53 §, vilken paragraf just rör tomts ordnande och motsvarar 55—58 §§ i 1947 års stadga, meddelas nämligen närmare bestämmelser om tillgodoseende av behovet att å tomt — inomhus eller utomhus — bereda tillräckligt stort utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon för dem, som bo eller vistas å tomten, samt för verksamhet, som där bedrives. Med moderna aspekter på tomtplatsutnyttjandet blir parkeringsbehovet i själva verket ett synnerligen centralt spörsmål. Ej heller vad angår punkterna »lekplatser»

[73] Byggnadsordningarna avskaffades genom 1959 års revision av byggnadslagstiftningen; se därom SOU 1957:21 s. 178 (s. 176 ff.) och prop. 168/1959 s. 167.

och »bevarande av vattenområden och andra naturförhållanden» behöver betvivlas att dessa kunna äga aktualitet jämväl i fråga om kvartersmark. Stängselfrågan inbegripes som framgått icke i uppräkningen i 12 § 2 mom. tredje stycket. Däremot finnes i 53 § 2 mom. ett stadgande om byggnadsnämndens befogenhet att föreskriva, att stängsel skall hållas mot gata, en partiell motsvarighet sålunda till omförmälda stadgande i 55 § av 1947 års byggnadsstadga. Uti den nya stadgans 53 § 2 mom. möter också en bestämmelse, enligt vilken nämnden äger föreskriva, att å tomten skall anordnas och vidmakthållas plantering eller annan liknande anordning; även den bestämmelsen är alltså en parallell till vad i den äldre stadgan utsades om nämndens befogenhet (i 55 §). Angående kvartersmarks reserverande för ledningar eller för allmän trafik finnas varken i 1959 års byggnadsstadga eller i 1947 års några regler, som gå ut på ämnenas uppmärksammande i stadsplanebestämmelserna eller på att byggnadsnämnden skulle äga utfärda föreskrifter i ämnena.

De avsnitt i byggnadsstyrelsens publikation 1950: 2, vilka intressera i förevarande sammanhang, ha rubrikerna »Mark som icke eller i endast mindre omfattning får bebyggas»,[74] »Särskilda föreskrifter angående områden för ledningar och för allmän trafik»[75] samt »Anordnande av stängsel i visst fall».[76]

Uti det först angivna avsnittet möta bl.a. anvisningar om förgård och om plantering. Med förgård avses mark utmed gata eller annan allmän plats ävensom annan del av byggnadskvarter, vilken skall helt undantagas från bebyggelse. Den stadsplanebestämmelse, som rekommenderas i sammanhanget, är kort och gott av följande lydelse: »Med — — — betecknad mark får icke bebyggas.» Bestämmelsen anses innebära förbud ej endast mot bebyggande på marken utan även mot lokalinredning eller annat byggande under mark-

[74] S. 48 ff.
[75] S. 50 ff.
[76] S. 62 ff.

planet; särskild föreskrift därom sägs vara obehövlig.[77] Beträffande plantering hänvisar publikationen till den regel i byggnadsstadgan, enligt vilken byggnadsnämnden äger förelägga anläggande och vidmakthållande av plantering (55 § i 1947 års stadga; jfr 53 § 2 mom. i 1959 års stadga). I anslutning därtill framhålles att stadsplanebestämmelser i detta ämne i vad avser tomtmark, som ej upptages av byggnader, följaktligen i regel icke äro nödvändiga. Det tillägges, att markägaren själv ofta har ett intresse att planera dylik mark på lämpligt sätt. Fall kunna dock förekomma — heter det — då det finnes anledning att genom föreskrift i stadsplanen uppställa fordran på plantering; publikationen hänvisar därvid till det stöd, som i 28 och 29 §§ i 1947 års stadga lämnas för planbestämmelser av sådant innehåll (jfr 12 § 2 mom. i 1959 års stadga). I hittills förekommande fall ha planbestämmelser om plantering i allmänhet avsett förgård eller annan del av industrikvarter, vilken avsetts att ingå i brandskyddsbälte, uttalar publikationen. Följande två exempel åberopas: »Med — — — betecknad del av industriområde skall anordnas som planterat skyddsområde och får icke bebyggas eller användas som upplag.» »Med — — — betecknat område får icke bebyggas och får där ej lagras brännbara varor.» Apropå den sist återgivna stadsplanebestämmelsen upplyser publikationen emellertid, att fastställelse icke skedde, eftersom föreskrift angående beskaffenheten av de varor, vilka skulle få lagras inom planområdet, förklarades avse ett ämne, som icke må regleras i stadsplan.[78, 79]

Varken byggnadsstadgan eller publikationen berör i hithörande sammanhang uttryckligen frågan, huruvida in-

[77] Anordnandet av förgård kan ju förstås sägas vara vad som indirekt påbjudes redan genom bestämmandet av »byggnads läge»; se därom ovan vid behandlingen av »byggnadernas yttre och inre anordnande» ävensom 39 § första st. i 1959 års byggnadsstadga.

[78] Kungl. Maj:ts beslut 4/5 1945, Norra Hammarby, Stockholm (omnämnt hos Bexelius s. 136).

[79] Även om samhället sålunda, genom planbestämmelser enligt 12 § 2 mom. byggnadsstadgan eller genom särskilt utfärdade föreskrifter av byggnadsnämnden enligt stadgans 53 § 2 mom., kan framtvinga anläggande och bibehållande av plantering, torde det likväl vara tomtägaren själv som i första hand har bestämmanderätten i fråga om detaljutformandet av plantering; se Bexelius s. 448.

skränkning skall råda beträffande rätten till trädfällning å tomtplatsen. Spörsmålet är så nära förbundet med plantering, att en erinran om detsamma må ha sitt berättigande. Grundbestämmelsen i ämnet är 40 § första stycket byggnadslagen, där det utsäges att inom område, som ingår i stadsplan, schaktning, fyllning, trädfällning eller annan därmed jämförlig åtgärd icke må vidtagas, såvitt åtgärden uppenbarligen är av beskaffenhet att kunna väsentligt försvåra områdets användning för avsett ändamål.[80] Förbudsbestämmelsen förstärker uppenbarligen byggnadsnämndens möjligheter att enligt 53 § 2 mom. byggnadsstadgan inskrida för att tillgodose intresset av viss planterings bibehållande.

Behovet av att i vissa lägen framdraga för samhällets serviceverksamhet erforderliga ledningar över kvartersmark skulle kunna tyckas vara ganska påtagligt. Det kan därför i viss mån förvåna, att sagda behov icke är beaktat i vare sig nya eller äldre byggnadsstadgans exemplifiering av stadsplanebestämmelser. Detsamma gäller avsaknaden av regler rörande möjligheten att i speciella situationer utnyttja kvartersmark för allmän trafik. Vid studium av byggnadsstyrelsens publikation visar sig dock att både ledningsfrågan och trafikfrågan där uppmärksammats. Visserligen uttalar publikationen, att beträffande den allmänna gatutrafiken stadsplan (byggnadsplan) förutsättes vara så uppgjord, att gator och andra allmänna platser motsvara kör- och gångtrafikens utrymmesbehov; såvitt angår allmänna ledningar för vatten och avlopp, gas och elektricitet förutsättas dessa på motsvarande sätt kunna framdragas i gatorna eller inom annan allmän plats. Annan mark skall alltså som regel icke behöva tas i anspråk för allmän trafik och allmänna ledningar.[81] Undantag från dessa principer kunna dock förekomma, framhålles det i publikationen. Vissa exempel på åsyftade undantagssituationer anföras. Terrängen eller andra förhållanden nödvändiggöra i vissa fall, att underjordiska ledning-

[80] Jfr i fråga om område inom generalplan 17 § första st. byggnadslagen samt beträffande område inom byggnadsplan 110 § fjärde st. samma lag.

[81] Se ang. dessa principer även exempelvis SOU 1963:78 s. 23 och 24.

ar dras genom annat område än allmän plats. Och beträffande allmän trafik över kvartersmark angivas betingelserna kunna vara för handen, när trafiken avses skola ledas från en gata till en annan genom öppning i byggnad, t.ex. genom ett valv i byggnadens bottenvåning. Såsom ett annat exempel på allmän trafik över kvartersmark utpekas de s.k. avskärningarna av kvartershörn.[82] Ytterligare ett annat exempel synes vara att byggnads bottenvåning närmast intill gatuplanet utformas såsom en arkad, varigenom tillträde lämnas för gångtrafik.[83]

Vad nu först beträffar underjordiska ledningar rekommenderar publikationen en stadsplanebestämmelse av följande avfattning: »Å med — — — betecknad mark få icke vidtagas anordningar som hindra framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.» I anslutning till bestämmelseformuleringen poängterar publikationen, att föreskrift, att marken *skall* hållas tillgänglig för ledningarnas framdragande och underhåll, icke ansetts höra hemma i stadsplanen. För att staden skall erhålla rätt till begagnande av marken fordras antingen — framhålles det — privaträttslig överenskommelse med markägaren eller också expropriationsförfarande.[84] Ytterligare påpekas i publikationen det lämpliga av att ledningsområde enligt den rekommenderade planbestämmelsen bringas att sammanfalla med punktprickat område, d.v.s. mark som icke får bebyggas; i vart fall bör mark, vilken avses såsom underlag för byggnad, icke förbindas med planbestämmelse av sådan lydelse som den rekommenderade, heter det.[85] — Till hithörande gebit kunna anses hänförliga även stadsplanebestämmelser rörande sådana underjordiska anläggningar som tunnelbanor och biltunnlar. Framställningen återkommer därtill nedan under II: 2.

Även i fråga om allmän trafik tillhandahåller publikationen ett förslag till stadsplanebestämmelse. Det lyder som föl-

[82] Publikationen s. 50 f.
[83] SOU 1963:78 s. 20. Jfr citykontraktet Stockholm, Beridarebanan 14 p. 23.
[84] Jfr SOU 1963:78 s. 21.
[85] S. 51. Jfr ang. hithörande ämnen Bexelius s. 129 f.

jer: »Med — — — betecknat område inom byggnadskvarter får icke bebyggas på sätt som hindrar att området i jämnhöjd med angränsande gator och till en fri höjd av minst 3 meter användes för allmän gångtrafik.» Formuleringsförslaget är avpassat efter den förut omförmälda situationen, att trafik skall ledas från en gata till en annan genom öppning i byggnad. I publikationens kommentar till formuleringen understrykes att ordalagen bestämts av det förhållandet, att för trafikanordningens effektuerande kräves överenskommelse i särskild ordning mellan staden och markägaren (jfr vad ovan anmärkts ang. de underjordiska ledningarna).[86] Uti kommentaren påpekas vidare bl.a. att den allmänna trafik, som avses, ej behöver vara inskränkt till gångtrafik (rör det sig även om annat slags gatutrafik, skall naturligtvis planbestämmelsens lydelse vara jämkad därefter). Ytterligare utsäger publikationen i sammanhanget, att planbestäm-

[86] Viss planbestämmelse, som i determinativa ordalag påbjöd, att område skulle hållas tillgängligt bl.a. såsom utfartsväg, fastställdes ej; se Kungl. Maj:ts beslut 16/10 1942 (Stockholm, Långsjö). Se även Bexelius s. 128, där ytterligare ex. på underkända stadsplanebestämmelser om kvartersmarks ianspråktagande för allmän trafik anföras. Emellertid åberopas i sagda arbete jämväl vissa fall, där stadsplanebestämmelserna använda lydelsen, att »området skall hållas tillgängligt» för allmän trafik, men likväl vunnit fastställelse. Ang. de sist antydda fallen uttalas att de lydelsen till trots torde förutsätta överenskommelse med markägaren; jfr därom även SOU 1963:78 s. 21. Samtidigt som det således finnes anledning betona, att den offentligrättsliga bebyggelseregleringen ingalunda kan i sig framtvinga kvartersmarks utnyttjande för allmän trafik utan måste kompletteras av vederbörligt privaträttsligt medgivande för att kunna bli effektuerad, bör emellertid — för rättvis förståelse av stadsplane- och byggnadsplanebestämmelsernas formulerande på detta gebit — framhållas att bebyggelseplan, som anvisar genomgångstrafik över kvartersmark, faktiskt icke torde vinna fastställelse försåvitt det erforderliga privaträttsliga medgivandet ej redan dessförinnan visas ha förelegat. Ett direkt uttalande av denna innebörd gjordes redan i förarbetena till 1931 års stadsplanelag; se därom prop. nr 79/1931 s. 76 f. (NJA II 1931 s. 272; jfr SOU 1963:78 s. 18). Numera torde ordningen med förhandsmedgivande såsom förutsättning för fastställelse av planbestämmelse ang. allmän trafik över kvartersmark vara vedertagen i praktiken; detta konstateras uttryckligen i SOU 1963:78 s. 21. Måhända bör dock här anmärkas att läget undantagsvis kan vara sådant att kravet på förhandsmedgivande anses kunna få vika; här åsyftas situationer, där behovet av allmän trafik över kvartersmark är så oomtvistligt att man vore beredd att, i stället för att upptaga planbestämmelse därom, klassificera genomgångsstråket i fråga såsom gatumark. — Se även framställningen här nedan under II:1.

melse avseende att möjliggöra allmän gång- eller gatutrafik icke bör förbindas med sådan enskild tomtmark, som i planen undantages från bebyggande (t.ex. mark betecknad med punktprickning); i stället bör marken då redovisas som gata eller annat slag av allmän plats.[87]

Som redan framgått upptog exemplifieringen av stadsplanebestämmelser i 28 § 1 mom. första stycket uti 1947 års byggnadsstadga bl.a. punkten »stängsels beskaffenhet eller förbud mot anordnande av stängsel»; likaså har förut anmärkts att punkten i fråga icke erhöll någon motsvarighet i den jämförbara enumerationen i 12 § 2 mom. tredje stycket i 1959 års byggnadsstadga. I detta avseende liksom i andra torde emellertid gälla det ovan (under I) återgivna uttalandet från tillkomsten av den nuvarande byggnadsstadgan, nämligen att någon ändring i sak ej varit åsyftad. Uti publikationen, som ju har 1947 års stadga såsom bakgrund, betonas att stängselfrågan i allmänhet är tillfredsställande reglerad på annat sätt än genom stadsplanebestämmelse. Därvid hänvisar publikationen till 76 § 1 mom. i 1947 års byggnadsstadga, enligt vilket författningsrum inhägnande av fastighet är beroende av byggnadslov; det parallella författningsrummet i 1959 års byggnadsstadga är 54 § 1 mom., där kravet på byggnadslov såvitt gäller inhägnad dock är inskränkt till att avse enbart »uppförande eller väsentlig ändring av mur, plank eller därmed jämförlig anordning».[88] Vidare erinrar publikationen i sammanhanget bl.a. om byggnadsnämndens omtalade befogenhet jämlikt 55 § i 1947 års stadga att föreskriva, huruvida marken skulle lämnas öppen eller inhägnas (jfr den likaledes omtalade regeln i 53 § 2 mom. i nuvarande stadga, enligt vilken nämnden äger föreskriva, att stängsel skall hållas mot gata). De hänvisningar, publikationen sålunda gör,[89] utmynna i konstaterandet, att stadsplanebestäm-

[87] Publikationen s. 51 f. I praxis synes viss uppmjukning ha skett; se Bexelius s. 138.

[88] Se prop. 168/1959 s. 137.

[89] Utöver de härstädes återgivna referenserna hänvisas även till 56 § i 1947 års stadga (se ovan), som ju utsade att närmare föreskrifter om gård och dess anordnande m.m. skulle meddelas i resp. lokala byggnadsordningar.

melser rörande stängsel behöva förekomma endast i specialfall. Vanligast har enligt publikationen varit att stadsplanebestämmelser rörande stängsel anlitats för att underlätta anordnandet av gemensam gård för visst bostadskvarter; stängselbestämmelsen har då uppställt förbud mot stängsel mellan de olika tomterna. Publikationen anför dessa båda exempel på formuleringar avsedda för det ifrågavarande syftemålet: »Stängsel må ej anordnas, såvida icke byggnadsnämnden på grund av särskilda skäl lämnar medgivande därtill.» »Tomter omfattande med — — — betecknat område få icke inhägnas i vidare mån än byggnadsnämnden för varje fall medgiver.» Också i förevarande sammanhang är publikationen angelägen betona, att den rättsliga effekten av planbestämmelsen har sin givna begränsning. Så framhålles att man icke enbart genom ett stängselförbud av exemplifierad avfattning ernår ett säkerställande av gemensam gård; härjämte fordras att rätt beredes de inbegripna tomterna att begagna det som gemensam gård avsedda området samt att ta väg över varandras mark. Dylik servitutsrätt kan icke — understrykes det — tillskapas genom stadsplan utan förutsättes tillkomma i särskild ordning genom överenskommelse mellan de därav berörda tomtägarna (jfr ovan de likartade anmärkningarna beträffande underjordiska ledningar och allmänna trafikleder över kvartersmark).[90]

I samband med stadsplanebestämmelser rörande stängsel behandlar publikationen också dylika bestämmelser angående utfart eller annan utgång mot gata. Såsom påvisats i det föregående ge såväl nuvarande byggnadsstadga som 1947 års uttryckligt stöd för planbestämmelser i detta ämne.[91] Det sägs i publikationen, att planbestämmelser på förevarande gebit skola möjliggöra exempelvis att trafikled, som utgör viktig genomfartsgata, skyddas mot utfarter, som äro olämpliga från trafiksynpunkt; en förutsättning för planbestämmelse, som reser förbud mot utfart, är dock självfallet, att fastighetens behov av utfart blir behörigen tillgodosett i an-

[90] Publikationen s. 62 f.; se även SOU 1945:15 s. 492 f.
[91] Jfr den allmänna framställningen i ämnet uti SOU 1963:78 s. 36 ff.

nan form.[92] I något fall kan enligt publikationen förbud mot utfart eller annan utgång avse anordningar i byggnads fasad. Mera vanligt angives dock vara att med förbudet åsyftas en avstängning i gräns mellan å ena sidan gatan och å andra sidan fastighetens förgård eller annat från bebyggande undantaget område å fastigheten. Stadsplanebestämmelser av denna art kunna icke innefatta ordningsföreskrifter; i själva verket torde därför bestämmelserna vanligen ej kunna röra sig om annat än om skyldighet att uppsätta stängsel, vilket icke är försett med öppning som medgiver den ifrågavarande utfarten eller utgången. Det exempel, publikationen lämnar på stadsplanebestämmelse av dylik innebörd, är av följande lydelse: »I kvarters- eller annan områdesgräns som betecknats med — — — skall med hänsyn till trafiksäkerheten fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning som medgiver utfart eller annan utgång mot gata eller allmän plats. Befrielse från här angiven skyldighet att anordna stängsel må dock medgivas beträffande fastighet från vilken med hänsyn till dess höjdläge eller andra omständigheter utfart ej kan väntas äga rum ävensom fastighet vars behov av utfart icke kan på annat sätt behörigen tillgodoses.»[93] — Planbestämmelse, som syftar till utfartsförbud, är emellertid i och för sig icke tillräcklig för att utfartsförbudet skall bli effektivt. Sådan planbestämmelse medför liksom andra principiellt endast den verkan, att ny bebyggelse ej utan dispens må ske i strid med densamma. Planbestämmelse, som syftar till utfartsförbud, behöver därför i praktiken icke respekteras av markinnehavaren, förrän han skall med fastigheten företaga åtgärd för vilken byggnadslov erfordras.[94]

Söker man nu sammanfatta vilka »särskilda byggnadsbestämmelser» som enligt ovan kunna »i stadsplan eller eljest» vara »meddelade rörande fastigheten» såvitt avser de obe-

[92] Se härom även SOU 1945:15 s. 494, Bexelius s. 365 samt Rietz i Stadsbyggnad 1962 s. 25 ff. (i art. »Utfartsförbud och servitutsavtal»).
[93] Publikationen s. 63 f.
[94] Jfr SOU 1963:78 s. 36. I sagda bet. framlägges förslag till förfarande, varigenom utfartsförbud göres effektivt utan avbidan på att fastighetsägaren igångsätter bebyggelseprojekt; se bet. s. 38 ff. Jfr även härvidlag Rietz i Stadsbyggnad 1962 s. 25 ff.

byggda delarna av densamma (jfr ordalagen i 4 § andra st. tomträttslagen), kan följande uppställning göras:

1. stadsplanebestämmelser angående anordnande av förgård (byggnadsstyrelsens publikation s. 48 f.);

2. stadsplanebestämmelser angående anordnande och vidmakthållande av plantering eller angående bibehållande av befintlig växtlighet (28 § 1 mom. i 1947 års byggnadsstadga, 12 § 2 mom. tredje st. i 1959 års byggnadsstadga, byggnadsstyrelsens publikation s. 49);

3. byggnadsnämndsföreskrifter angående anordnande och vidmakthållande av plantering eller annan liknande anordning (53 § 2 mom. i 1959 års byggnadsstadga);

4. stadsplanebestämmelser angående anordnande av lekplats (12 § 2 mom. tredje st. i 1959 års byggnadsstadga);

5. stadsplanebestämmelser angående anordnande av parkeringsplats (12 § 2 mom. tredje st. i 1959 års byggnadsstadga);

6. stadsplanebestämmelser angående marks reserverande för underjordiska ledningars framdragande (byggnadsstyrelsens publikation s. 50 f.);

7. stadsplanebestämmelser angående marks (alltså kvartersmarks) reserverande för allmän trafik (byggnadsstyrelsens publikation s. 50—51 och 51—52);

8. stadsplanebestämmelser angående stängsels beskaffenhet eller angående förbud mot anordnande av stängsel (28 § 1 mom. i 1947 års byggnadsstadga, byggnadsstyrelsens publikation s. 62 f.);

9. byggnadsnämndsföreskrifter angående skyldighet att hålla stängsel mot gata (53 § 2 mom. i 1959 års byggnadsstadga);

10. stadsplanebestämmelser angående utfart eller annan utgång mot gata (28 § 1 mom. i 1947 års byggnadsstadga, 12 § 2 mom. tredje st. i 1959 års byggnadsstadga, byggnadsstyrelsens publikation s. 63 f.);

11. stadsplanebestämmelser angående bevarande av vattenområden och andra naturförhållanden (12 § 2 mom. tredje st. i 1959 års byggnadsstadga);

12. stadsplanebestämmelser angående förbud mot anordnande av plats för sopor eller upplag (28 § 1 mom. i 1947 års byggnadsstadga); samt

13. stadsplanebestämmelser angående ordnande i övrigt av tomtplatsens obebyggda del (28 § 1 mom. i 1947 års byggnadsstadga).

Härefter må — liksom när ändamålsbestämning samt byggnadernas yttre och inre anordnande behandlades — anmärkas att vad som uttalats angående förhållandena inom stadsplaneområde väsentligen gäller även byggnadsplaneområde (se 13 § tredje st. byggnadsstadgan).[95]

Uppmärksamheten skall nu överföras till de i tomträttskontrakten intagna klausulerna i förevarande ämne, alltså rörande ordnandet av tomtplatsens obebyggda delar.

Kontrakten för bostadsändamål ha genomgående föreskrifter om tomtplatsens ordnande. Först må därvid erinras om den i normalkontrakten och standardformulären alltid förekommande klausulen om att den obebyggda delen av fastigheten skall inom viss tidsfrist »vara iordningställd med iakttagande av gällande bestämmelser om fastighetens inhägnande samt i enlighet med av stadens godkänd plan och de närmare föreskrifter, staden kan hava lämnat». Formuleringen »gällande bestämmelser om fastighetens inhägnande» hänför sig tydligen dels till planbestämmmelser om inhägnande, dels till byggnadsnämndsföreskrifter i ämnet (55 § första st. i 1947 års byggnadsstadga och 53 § 2 mom. i 1959 års byggnadsstadga), dels ock till vad den lokala byggnadsordningen kan ha innehållit om inhägnande (56 § i 1947 års stadga); jämväl komma här i fråga stipulationer i byggnadslovet (76 § 1 mom. i 1947 års stadga och 54 § 1 mom. i 1959 års). Klausulens därefter följande referens till »av staden godkänd plan och de närmare föreskrifter, staden kan hava lämnat», såsom normgivande för det allmänna ordnandet av den obebyggda tomtplatsen avser uppenbarligen likaså planbestämmelser, byggnadsnämndsföreskrifter (närmast ang. plante-

[95] Jfr byggnadsstyrelsens publikation s. 65 f.

ring) och regler i byggnadsordning för orten. Mellan kontrakten rörande upplåtelse för uppförande av enfamiljshus och kontrakten rörande flerfamiljshus råder som förut påvisats den olikheten, att till flerfamiljshuskontraktens ifrågavarande klausul är fogad en bestämmelse om depositionsförpliktelse. Undantagsvis gäller depositionsförpliktelsen också beträffande egnahemsfallen eller saknas den även beträffande flerfamiljshusbebyggelsen; se därom avsnittet med redovisningen av kontraktsmaterialet. Att förevarande klausul dessutom är den som — på detta gebit — framtvingar det omedelbara effektuerandet av den tänkta fastighetsanvändningen behöver icke närmare understrykas.

Nästan undantagslöst förekommande i normalkontrakten och standardformulären äro som bekant jämväl föreskrifterna, att obebyggd del av fastigheten städse skall hållas i vårdat skick, att växande träd ej må utan stadens medgivande borttagas (denna stipulation uppställes dock icke i malmökontrakten) samt att tomträttshavaren, därest staden så påfordrar, är skyldig att låta borttaga respektive beskära träd och buskar, som äro till uppenbar skada för granne. Uppfordringen att städse hålla tomtplatsen i vårdat skick möter ju redan i byggnadsstadgan (55 § första st. i 1947 års stadga och 53 § 1 mom. i 1959 års). Angående kravet på stadens medgivande till avverkning av växande träd gäller åtminstone i viss mån att byggnadslagstiftningen redan i sig meddelar förhållningsregeln. Såsom omtalats uti det föregående får nämligen inom område, som ingår i stadsplan, trädfällning icke ske, såvitt åtgärden uppenbarligen är av beskaffenhet att kunna väsentligt försvåra områdets användning för avsett ändamål (40 § första st. byggnadslagen); beträffande område, som ingår i byggnadsplan, äger länsstyrelsen i den utsträckning, som föranledes av omständigheterna, stadga förbud mot trädfällning (110 § fjärde st. byggnadslagen). Dock är det tydligt, att ifrågavarande kontraktsföreskrift innebär en mera rigorös rådighetsinskränkning än den som redan byggnadslagstiftningen uppställer; så långt som till ett kategoriskt förbud mot fällning av enstaka träd sträcker sig

icke den sistnämnda.[96] Å andra sidan kan förstås en eventuell byggnadsnämndsföreskrift om planterings bibehållande (55 § första st. i 1947 års byggnadsstadga och 53 § 2 mom. i 1959 års) innebära, att varje slags trädfällning förbjudes. Vad anbelangar skyldigheten att, där staden så påfordrar, borttaga eller beskära träd och buskar, som äro till uppenbar skada för granne, må hänvisas till byggnadsstadgans regel om att växtligheten å tomtplats ej får hindra sikten för trafiken (55 § andra st. i 1947 års stadga och 53 § 1 mom. i 1959 års); om hänsynstagande till granne talar byggnadsstadgan icke i detta sammanhang.[97] Det må påminnas om att vissa av de redovisade kontraktsformulären låta den nu behandlade föreskriften om träds borttagande och beskärande hänföra sig också till den situationen, att växtligheten i fråga utgör en olägenhet för trafiken (Gävle stads och Solna stads kontraktsformulär).

Emellertid uppvisar kontraktsmaterialet även vissa mera speciella klausuler rörande tomtplatsens ordnande. Ett par av dessa finnas redan i de formulärtyper, vilka användas å respektive ort. Det första exemplet härpå är det av Göteborgs stad anlitade formuläret beträffande flerfamiljshus. Detta innefattar som framgått bl.a. föreskriften, att »det i tomten ingående obebyggda området skall jämte obebyggda områden inom övriga tomter i kvarteret begagnas såsom gemensamt utrymme för samtliga fastigheter inom kvarteret» samt att tomträttshavaren »därför äger rätt att anordna häck, stängsel eller annan hägnad endast i av staden angiven omfattning» (p. 17). Förmodas kan att föreskriften i fråga är en direkt avskrift av en för kvarteret gällande stadsplanebestämmelse, som syftar till inrättande av gemensam gård (jfr därom här ovan); under sådana förhållanden utsäger kontraktsföreskriften egentligen icke mer än vad som följer

[96] Jfr not 79 här ovan ang. tomtägarens förstahandsrätt att bestämma detaljutformningen av plantering. Beträffande den omständigheten, att trädfällning förut inbegreps bland de åtgärder, som krävde byggnadslov, må hänvisas till vad därom anmärkes i ett senare sammanhang (not 105).

[97] Av relevant intresse härvidlag bli de civilrättsliga grannelagsreglerna; jfr prop. 168/1959 s. 288.

av den allmänt förekommande och även i förevarande göteborgsformulär (p. 3 fjärde st.) intagna klausulen om att »den obebyggda delen av tomten skall — — — vara iordningställd med iakttagande av gällande bestämmelser om tomtens inhägnande — — —». Det andra exemplet på att redan i vissa formulärtyper kunna möta speciella klausuler rörande tomtplatsens ordnande utgöres av vissa föreskrifter i Malmö stads och Gävle stads formulär för flerfamiljshus. Här åsyftas de till de gängse klausulerna i punkt 3 fogade stipulationerna, att »inom fastigheten skola sådana anordningar vidtagas, att utrymme finnes tillgängligt för parkering av fordon, i den mån så erfordras för dem som där bo eller vistas» (femte st. i malmöformuläret) respektive att »inom fastigheten skall efter byggnadsnämndens bedömande sådana anordningar vidtagas, att utrymme finnes tillgängligt för parkering av de fordon, vilka på en gång behöva uppställas av dem, som å fastigheten bo eller vistas» (femte st. i gävleformuläret). Efter tillkomsten av 1959 års byggnadsstadga är det väl tvivelaktigt, huruvida sagda stipulation har någon mera väsentlig funktion; i stadgans 53 § 3 mom. heter det ju — såsom förut berörts — att »å tomt skall inom- eller utomhus finnas särskilt, tillräckligt stort utrymme till parkering, lastning och lossning av fordon för dem som bo eller vistas på tomten — — —». Likväl bör erinras om det förbehåll, som är förbundet med stadgeregeln; förpliktelsen att sörja för det erforderliga utrymmet skall föreligga endast såvida detta »kan beredas för rimlig kostnad och utan synnerlig olägenhet i övrigt». I god samklang härmed tillfogar malmöformuläret reservationen, att »sedan fastigheten bebyggts i enlighet med av staden godkända ritningar, tomträttshavaren dock icke skall vara skyldig att för tillgodoseende av nämnda behov vidtaga mera kostnadskrävande ändringsarbeten inom byggnad».

Slutligen skola här omnämnas några i faktiska kontrakt intagna specialklausuler, de flesta från malmömaterialet. I ett par fall ålägges tomträttshavaren att uppföra stängsel »av den beskaffenhet gällande bestämmelser föreskriva» och

att underhålla detsamma (egnahem, Åkerbäret 1 och tomt i kv. Röksvampen, båda Malmö). Det är väl tveksamt vad detta åläggande innebär utöver den gängse formuleringen om fastighetens inhägnande i enlighet med »gällande bestämmelser» samt enligt »av staden godkänd plan och de närmare föreskrifter staden kan hava lämnat» (se ovan), vilken formulering för övrigt uttryckligen tillfogas i det ena av de båda nu avsedda fallen (Åkerbäret 1). Ett västeråskontrakt åter förbjuder tomträttshavaren att »utan drätselkammarens medgivande uppsätta stängsel eller dylikt i tomtgränser mot gata» (egnahem, Skogsgläntan 1). Klausulen äger visst intresse mot bakgrunden av den omförmälda regeln i 53 § 2 mom. uti 1959 års byggnadsstadga, enligt vilken byggnadsnämnden äger föreskriva, att stängsel *skall* hållas mot gata. Vissa ibland förekommande stängselförbud kunna som framgått ha en speciell funktion att fullfölja. Nu åsyftas de sammanhang, där staden till åstadkommande av gemensamma gårdsutrymmen (jfr den här ovan kommenterade föreskriften i göteborgsformuläret rörande flerfamiljshus) betagit tomträttshavaren befogenheten att anbringa stängsel för avskiljande av sin gård från grannarnas gårdar (se flerfamiljshuskontrakten beträffande Malmö, Vendelsfrid 9 jämte angränsande tomter). Ytterligare skall här åberopas en i visst kontrakt upptagen förpliktelse för tomträttshavaren att »helt på sin bekostnad utföra stomvegetation» i enlighet med »vad länsbostadsnämnden i Malmöhus län bestämmer» samt »övrig trädgårdsanläggning enligt av staden godkänd ritning med tillhörande beskrivning» ävensom att underhålla dessa anläggningar (egnahem, Malmö, tomt 1 kv. Röksvampen p. 3 sista st. och p. 12 G). Jämväl i sistnämnda avseende kan man nog ifrågasätta, huruvida icke en sedvanlig hänvisning till av staden utfärdade »närmare föreskrifter» skulle ha fyllt samma ändamål.

Uti kontrakten rörande upplåtelser för industriändamål påträffas jämförelsevis få stadganden, som avse ordnandet av tomtplatsens obebyggda delar. Mest framträdande är en föreskrift, som grundar förpliktelse för tomträttshavaren att

sörja för utrymme »för parkering av samtliga de fordon, vilka på en gång behöva uppställas av det på fastigheten verksamma företaget och dess personal». Den är mycket frekvent förekommande och återfinnes såväl i Stadsförbundets normalkontrakt (p. 3 tredje st.) som i samtliga lokala formulär för de industriella upplåtelserna. Angående det reella behovet av en dylik kontraktsklausul om parkeringsplats åberopas vad därom nyss uttalats med avseende å kontrakten rörande bostadsupplåtelser. Vidare må här erinras om den föreskrift angående fastighetens inhägnande, vilken är upptagen i Malmö stads kontraktsformulär beträffande upplåtelser »väsentligen för annat ändamål än bostadsbebyggelse» (p. 3) och vilken saknar motsvarighet i andra jämförbara formulär. Föreskriften utsäger som bekant, att tomträttshavaren skall »med iakttagande av gällande bestämmelser om fastighetens inhägnande — — — helt på sin bekostnad anordna stängsel å fastigheten» och underhålla detsamma. Beträffande innebörden av orden »gällande bestämmelser om fastighetens inhägnande» får hänvisas till vad som förut därom anmärkts med avseende å kontrakten rörande bostadsupplåtelser. Någon verklig betydelse utöver den offentligrättsliga bebyggelseregleringens krav torde kontraktsföreskriften om stängselskyldighet ej heller i förevarande sammanhang äga. Uti ett faktiskt malmökontrakt har till formulärtexten fogats den särskilda bestämmelsen, att »in- och utfart från tomten icke får anordnas över tomtgräns mot» viss gata (Korsörten 1 p. 3). Såsom utvecklats vid kommenterandet av de offentligrättsliga reglerna rörande utfart eller annan utgång mot gata torde dessa, när de innebära ett förbud mot utfart eller utgång, helt enkelt låta förbudet få formen av en uppfordran till markinnehavaren att uppsätta stängsel, vilket icke är försett med öppning som medgiver den ifrågavarande utfarten eller utgången. Det är mycket troligt, att en stadsplanebestämmelse av dylik art utgör bakgrunden till förevarande utfartsförbud i malmökontraktet. Är så fallet, säger ju den privaträttsliga kontraktsföreskriften icke något mera än vad som ändå är gällande. Till sist bör här andragas

den kontraktsklausul, som förbjuder tomträttshavaren att bebygga viss i stadsplanen såsom ledningsområde betecknad tomtdel eller att därå vidtaga andra anordningar som hindra framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar (Malmö, Tusculanum 3 p. 13 c). Den privaträttsliga kontraktsföreskriften är alltså enbart en reflex av den bakomliggande offentligrättsliga regeln; denna torde vara exakt likalydande (jfr redogörelsen här ovan ang. det vanliga utformandet av stadsplanebestämmelser i ämnet). Förevarande klausul har — liksom andra av samma slag — sitt intresse mest därför, att den åskådliggör den begränsade räckvidden av en privaträttslig föreskrift som vill hålla sig inom principramen för den offentligrättsliga bebyggelseregleringen. Se dårom allmänt vad som anförts i det föregående, när framställningen utvecklade grupperingsmönstret.

För kontrakten beträffande citybebyggelse är det också på detta område karakteristiskt att de utgå från och sålunda icke upprepa vad som redan är offentligrättsligt påbjudet genom stadsplanen; även i fråga om ordnandet av tomtplatsens obebyggda delar gäller att förekommande kontraktsklausuler systematiskt åsyfta att åstadkomma preciseringar eller skärpningar av vad stadsplanen stadgar eller att meddela föreskrifter i ämnen, som kunnat behandlas men icke blivit behandlade i den aktuella planen. Till en början skola redovisas de klausuler från Stockholms centrum, som härvid förtjäna beaktas. Framhållas må att materialet icke tillhandahåller någon ymnig exempelflora i ämnet. Vad angår dessa distrikt inom Stockholms centrala cityområde täckas tomterna i nära nog full utsträckning av husbebyggelsen. Det blir därför i ganska ringa utsträckning alls fråga om obebyggda delar av tomtplats. Endast ett par kontraktsföreskrifter komma att åberopas i sammanhanget.

Den ena av dessa har för övrigt uppmärksammats redan i översikten över klausuler rörande byggnadernas yttre och inre anordnande. Här avses den klausul, vari efter hänvisning till att bebyggelsen skall följa visst stadsplaneförslag meddelas förbehåll, innebärande att vissa områden skola

lämnas fria från bebyggelse (Kortbyrån 16 p. 3). Såsom tidigare antytts (se not) kan det ibland vara en smaksak, huruvida en föreskrift som den nu berörda skall anses vara att hänföra under rubriken »byggnads läge» och därmed under »byggnadernas yttre och inre anordnande» eller såsom en bestämmelse om förgård under »tomtplatsens ordnande i övrigt».

Den andra av de stockholmsklausuler, som nu äro i åtanke, avser parkeringsfrågan. Som förut redovisats utsäger 1959 års byggnadsstadga i 53 § 3 mom., att å tomt skall inom- eller utomhus finnas särskilt, tillräckligt stort utrymme till parkering, lastning och lossning av fordon för dem, som bo eller vistas på tomten, samt för verksamhet, som där bedrives, såvida dylikt utrymme kan beredas för rimlig kostnad och utan synnerlig olägenhet i övrigt. Fortsättningsvis heter det i författningsrummet, att byggnadsnämnden äger medgiva undantag från vad sålunda föreskrivits, om särskild plats för fordonen beretts annorstädes än å tomten, så ock eljest om särskilda skäl äro därtill. Uppenbarligen är en byggnadsnämndsdispens av sistnämnda innebörd bakgrunden till här ifrågavarande kontraktsföreskrift rörande parkering. Uti densamma sägs nämligen att tomträttshavaren befrias från skyldighet att anordna parkeringsutrymmen inom fastigheten (Beridarebanan 16 p. 22). Det ligger i öppen dag, att staden icke genom privaträttslig överenskommelse får eftergiva offentligrättsligt verkande stadganden; från dylika får avkall meddelas enbart i därför stadgad ordning. Under sådana förhållanden skulle alltså den nu omförmälda kontraktsklausulen ha till uppgift allenast att informera om vad som genom byggnadsnämndens undantagsförordnande vore gällande beträffande fastigheten.

Som framgått tillhör »anordnandet och vidmakthållandet av plantering» de för den offentligrättsliga bebyggelsereglerings beträffande »tomtplatsens ordnande i övrigt» typiska ämnena (se förteckningen här ovan). Det kunde därför tyckas, att i förevarande redovisning av sådana kontraktsklausuler från Stockholms centrum, som falla inom ramen för

sagda offentligrättsliga reglerings ämnesområde, borde medtagas även viss förekommande klausul om förpliktelse för tomträttshavaren att just »utföra planteringar — — — och ombesörja underhållet av desamma» (Beridarebanan 16 p. 19 d). Uti klausulen är emellertid fråga om planteringar å terrass, som är upplåten för allmän gångtrafik och alltså främst är avsedd för publika ändamål (se därom nedan under II: 1). Betecknande är att staden själv skall anordna de jämförbara planteringarna å grannfastigheternas motsvarande, likaledes för allmän gångtrafik upplåtna terrasser (se Beridarebanan 4 p. 16 c och Beridarebanan 11 p. 18 d); respektive tomträttshavares i sammanhanget fastslagna åliggande att »utföra och underhålla fasta anordningar» för terrassplanteringarna (Beridarebanan 4 p. 16 d och Beridarebanan 11 p. 18 e) är i belysning därav — såsom i det föregående redan omnämnts — att betrakta som skyldighet till prestation för befrämjande av publikt intresse (och skall följaktligen inrangeras bland de nedan under II: 4 behandlade klausulerna). Med hänsyn till vad nu anmärkts torde jämväl ifrågavarande kontraktsföreskrift angående plantering (Beridarebanan 16 p. 19 d) böra uppfattas såsom konstituerande en »skyldighet till prestation för befrämjande av publikt intresse» och hör således icke hemma bland de i förevarande redovisning uppmärksammade klausulerna.[98]

Detta om kontrakten från Stockholms centrum. Angående övriga i kontrakten beträffande citybebyggelse förekommande klausuler rörande ordnandet av tomtplatsens obebyggda

[98] Måhända kan invändas att ifrågavarande kontraktsföreskrift ang. plantering — om den ansetts höra till de föreskrifter som principiellt ligga inom ramen för vad den offentligrättsliga regleringen må avse — likväl icke skulle ha kunnat inräknas bland klausulerna rörande »tomtplatsens ordnande i övrigt» utan varit att hänföra till föreskrifterna beträffande »byggnadernas yttre och inre anordnande». Fråga är ju om plantering på terrass å själva byggnaden och sålunda icke om plantering å obebyggd del av tomten (som nyss nämnts existera knappast obebyggda områden beträffande dessa tomter i Stockholms centrala city). Eftersom det rör sig om en kontraktsföreskrift korresponderande med en inom den offentligrättsliga bebyggelseregleringen typisk bestämmelse beträffande »tomtplatsens ordnande i övrigt», skulle klausulens inrangerande bland dem som angå sistnämnda ämne ändå ha kunnat försvaras.

delar är egentligen ej så mycket att notera. Där kontraktet upprättats på sedvanligt formulär beträffande upplåtelse för uppförande av flerfamiljshus, återfinnas de föreskrifter, som äro gängse i samband med sistnämnda slags upplåtelser, d.v.s. dels föreskrift om tomtplatsens ordnande inom viss tidsfrist »med iakttagande av gällande bestämmelser om fastighetens inhägnande samt i enlighet med av staden godkänd plan och de närmare föreskrifter, staden kan hava lämnat», dels ock föreskrifter om att den obebyggda tomtdelen skall hållas i vårdat skick, att växande träd ej må utan stadens medgivande borttagas samt att tomträttshavaren å andra sidan, om staden så påfordrar, är skyldig att låta borttaga respektive beskära träd (Stockholm, Storö 1 p. 3 fjärde st. och p. 5 tredje st.). Angående dessa föreskrifter och deras förhållande till i offentligrättslig form givna stadganden och direktiv får hänvisas till vad som i det föregående anförts. Motsvarande klausuler (dock ej stipulationen om skyldighet att nedsätta visst belopp) finnas i det av Göteborgs stad begagnade formuläret rörande upplåtelse för parkeringsändamål (p. 3 tredje st. och p. 5 tredje st.). Föreskriften om tomtplatsens ordnande inom viss tidsfrist (även stipulationen om nedsättningsskyldighet) möter i ett kontrakt från Gävle (Fogsvansen 1 p. 3 fjärde st.); detta upptager även samma klausul om parkeringsutrymme som finnes medtagen i normalkontraktet rörande industriupplåtelser (p. 3 femte st.). Dylik parkeringsföreskrift är jämväl intagen i ett karlstadskontrakt (Värdshuset 1 p. 3 andra st.). Till sist må omnämnas ett fall, där kontraktsregleringen såvitt rör ordnandet av tomtplatsens obebyggda del är inskränkt till själva påbudet, att jämväl dylik del städse skall hållas i vårdat skick (Borås, Kapella 1 p. 5 andra st.).

*

Kontraktsklausulerna på förevarande gebit — rörande byggnadernas yttre och inre anordnande samt rörande tomtplatsens ordnande i övrigt — uppvisa som framgått ett tämligen enhetligt drag; oavsett vilken tomträttstyp som är i fråga, d.v.s. upplåtelse för egnahemsbebyggelse, mera kvalifice-

rad bostadsbebyggelse, industriändamål eller citybebyggelse, utgöra klausulerna i betydande mån blott reflexer av de offentligrättsliga bebyggelseregler, vilka utan vidare gälla. Dock finnes ju jämväl ett avsevärt bestånd av kontraktsklausuler med självständig funktion, alltså sådana som på ett eller annat sätt precisera eller skärpa de offentligrättsligt gällande föreskrifterna, och naturligtvis knyter sig huvudintresset i förevarande sammanhang till dessa senare klausuler.[99]

Det är här på sin plats att fastslå vissa allmänna normer beträffande relationen mellan å ena sidan de offentligrättsligt verkande bebyggelseföreskrifterna och å andra sidan privaträttsliga bebyggelsebestämmelser i tomträttskontrakten.

Att den samhälleliga bebyggelseplaneringen icke kan åsidosättas genom ett privaträttsligt avtal ligger i öppen dag. Självfallet har detta konstaterande sin fulla giltighet även

[99] Beträffande tysk rätt må följande noteras: Bland de ämnen, som kunna närmare regleras genom klausuler i upplåtelsehandlingen, angives »die Errichtung des Bauwerkes»; se 2 § 1 Verordnung über das Erbbaurecht. Staudinger s. 896 anmärker, att »Vereinbarungen über die Errichtung des Bauwerkes können Einzelbestimmungen in sich schliessen über die Art der zu errichtenden Bauwerke, zum Beispiel nur Kleinbauten, Einfamilienhäuser, oder über die Höhe des Bauwerkes, Zahl und Art der Geschosse, Grösse der zu überbauenden Fläche und so weiter». Motsvarande uttalas av Ingenstau s. 44. Jfr även Staudinger s. 936. De österrikiska Baurechts-upplåtelserna torde likaså kunna innehålla allehanda klausuler om »die Beschaffenheit des Bauwerkes»; se Klang och Gschnitzer s. 148. Beträffande schweizisk rätt nämner Gmür, Zweite Abteilung s. 579 f., bl.a. avtalsföreskrifter om att byggnadsritningarna skola föreläggas fastighetsägaren (jfr not i det föregående med hänvisning till detta uttalande); Gmür understryker allmänt att i fråga om Baurechts-upplåtelser för bostadsändamål möta städse detaljerade klausuler ang. byggnadernas art. Vad nu emellertid anbelangar relationen mellan å ena sidan avtalsklausuler om bebyggelsen och å den andra sidan offentligrättsligt gällande bebyggelsebestämmelser synes densamma icke ha skänkts närmare uppmärksamhet i de granskade framställningarna rörande den tyska Erbbaurecht resp. rörande den österrikiska och schweiziska Baurecht. — Ang. de norska tomtefesteupplåtelserna heter det hos Lid s. 147 bl.a.: »Dei stader der bygningslova gjeld og det er utarbeidt reguleringsplan for, er det ofte liten grunn til å gå i detalj om — — — spørsmål [ang. bebyggelsens närmare utförande]. Som oftast vil det vera ein føresetnad for avtala at reguleringsplanen skal vera avgjerande for korleis tomta kan utnyttast. Ei festeavtala som ingenting serskilt seier, vil difor gå ut på ei utnytting av tomta innanfor den råma reguleringsplanen set.»

när det privaträttsliga avtalet är ett tomträttsavtal. Och grundsatsen i fråga gäller icke enbart då fastighetsägaren-tomträttsupplåtaren utgöres av kronan eller över huvud taget annan än kommun; den måste respekteras också när det är kommunen själv — intressenten bakom den offentligrättsliga bebyggelseplaneringen — som är tomträttsupplåtare. Kommunen kan med andra ord icke i sin egenskap av privaträttsligt subjekt eftergiva stipulationer, som innefattas i den offentligrättsliga bebyggelseregleringen.[100] Däremot är det givetvis ingenting som hindrar, att tomträttsupplåtaren, vare sig det är kommun, kronan eller annan företrädare för mark »i allmän ägo», i tomträttsavtalet uppställer byggnadsvillkor, som representera skärpningar i förhållande till de offentligrättsliga byggnadsbestämmelserna; exempelvis kan han betaga tomträttshavaren möjligheten att uppföra byggnad fullt ut till den takhöjd, som angivna byggnadsbestämmelser tillåta. Såtillvida är ju nästan alltid fråga om en dylik skärpning att tomträttskontraktens bebyggelseprogram i motsats till den offentligrättsliga regleringens förutsättas skola bli omedelbart effektuerade.

Strax skola några kommentarer fogas till olika situationer, där relationen mellan de offentligrättsliga och de privaträttsliga bebyggelsebestämmelserna tilldrager sig uppmärksamhet. Såsom upptakt till dessa kommentarer bör dock — utöver vad nyss betonats — påminnas om regeln i 4 § andra stycket tomträttslagen och understrykas vilken innebörd sagda regel äger med avseende å omförmälda relation. Stadgandet, som ju återgivits och haft central aktualitet i den tidigare framställningen, utsäger, att »äro vid tiden för upplåtelsen i stadsplan eller eljest särskilda byggnadsbestämmelser meddelade rörande fastigheten, skola de, om ej annat avtalats, anses ingå i upplåtelsen». Vad menas då med att de offentligrättsliga byggnadsbestämmelserna skola »anses ingå

[100] Jfr den förut kommenterade parkeringsföreskriften i kontraktet rörande Stockholm, Beridarebanan 16 och vad som sagts ang. dess troliga bakgrund; föreskriften i fråga torde icke själv konstituera dispensen utan endast utgöra en avspegling av en i särskild ordning meddelad byggnadsnämndsdispens.

i upplåtelsen»? Frågan kan under inga omständigheter besvaras så, att det är de vid upplåtelsetillfället existerande offentligrättsliga bebyggelsebestämmelserna som allt framgent skola vara normerande för bebyggelsens ordnande; vad samhället fortsättningsvis bestämmer angående bebyggelsen måste uppenbarligen åtlydas. När lagberedningen i sina motiv till lagrummet uttalar, att »om de vid upplåtelsen gällande byggnadsbestämmelserna (de offentligrättsliga) sedermera ändras, detta i och för sig icke inverkar på avtalsförhållandet mellan kontrahenterna»,[101] så får uttalandet förstås på rätt sätt. Självfallet skola byggnadsbestämmelserna respekteras i enlighet med sin ändrade utformning, därest denna skärpt den förutvarande versionen.[102] Det som lagberedningen velat utsäga är blott, att skärpningen faller utanför avtalsramen; i sin tur följer därav att den av skärpningen drabbade, alltså tomträttshavaren, skall soulageras genom motsvarande avgäldsminskning (se 12 § andra st. tomträttslagen). Om den vidtagna förändringen av den offentligrättsliga regleringen däremot skulle innefatta en mildring, måste läget betraktas något annorlunda. Hinder mot att en uttryckklig privaträttslig reglering är hårdare än den offentligrättsliga och därmed skapar en klyfta mellan sig och denna föreligger naturligtvis icke. Följaktligen ligger det ingenting märkligt i att parterna i tomträttsavtalet kvarbliva vid de offentligrättsliga bebyggelsebestämmelser (strängare än de sedermera införda), vilka existerade vid tomträttsupplåtelsen och vilka skulle ex lege uppfattas såsom inryckta i avtalet och därmed godtagna även privaträttsligt; därigenom skulle således, på samma sätt som om skärpande kontraktsklausuler rörande bebyggelsen kommit till begagnande, skapas en legitim divergens mellan tomträttsavtalets bestämmelser och de mildare offentligrättsliga. I samklang med nu redovisade

[101] SOU 1952:28 s. 78 f.

[102] Beträffande norsk rätt se Lid s. 147; ej heller i tomtefesteförhållanden kunna avtalsbestämmelser desavouera den offentligrättsliga regleringen. Lid säger i sammanhanget: »Avtalevilkår eldre enn reguleringsplanen, som tek sikte på å gjennomføre ei privat regulering, må på same måten som tilsvarande byggjeservituttar vike for ein seinare reguleringsplan som då på ein måte avløyser den private reguleringa.»

synsätt står det förhållandet, att vid mildring av de offentligrättsliga bebyggelsebestämmelserna icke finnes till förfogande någon motsvarighet till omförmälda, vid skärpning av samma bestämmelser tillämpade kompensationsregel (i tomträttslagens 12 § andra st.). Detta har sin förklaring i att vid mildring ingen lesion uppstår; fastighetsägaren-tomträttsupplåtaren får icke alls sin rättsliga position försämrad, eftersom de vid upplåtelsen gällande offentligrättsliga bebyggelsebestämmelserna skola ha sin giltighet även fortsättningsvis, d.v.s. då såsom element i den privaträttsliga uppgörelsen.[103]

Mot bakgrunden av vad nu utvecklats må följande deklareras beträffande några inbördes varierade lägen, där det är väsentligt, att relationen mellan det offentligrättsligt gällande och det privaträttsligt giltiga icke missbedömes.

Först skall frammanas det fallet, att tomträttsavtalet ej alls meddelar några föreskrifter om byggnadernas anordnande eller tomtplatsens gestaltande i övrigt. Här som annars gälla emellertid förstås de offentligrättsliga bebyggelsebestämmelserna — såsom utvisats i det föregående vilar framställningen på antagandet att dylika bebyggelsebestämmelser praktiskt taget alltid äro utfärdade beträffande mark som kommer i fråga för tomträttsupplåtelse — och här som annars skola de offentligrättsliga bebyggelsebestämmelserna dessutom vara att betrakta såsom element i det privaträttsliga avtalet mellan tomträttsupplåtare och tomrättshavare. Just i detta fall bli sagda offentligrättsliga föreskrifter därjämte exklusivt normerande för bebyggelsens ordnande. Tänker man sig nu, att bebyggelse redan skulle finnas på fastigheten vid tiden för dennas upplåtande med tomträtt och att bebyggelsen ej står i överensstämmelse med de offentligrättsliga föreskrifterna, inträder icke någon omedelbar skyl-

[103] Jfr ett uttalande av Lid s. 148: » Tek — — — bortfestinga sikte på å nytte tomta til anna enn byggjegrunn — t.d. til hage — gjev ikkje festeavtala festaren rett til å reise eit industribygg på tomta jamvel om det i seinere reguleringsplan blir fastsett at tomta i tilfelle skal nyttast til industribygg. Reguleringsplanen er nemleg ikkje noko pålegg om å byggje, berre ei føresegn om korleis det i tilfelle må byggjast.»

dighet för tomträttshavaren att effektuera den samhälleliga bebyggelseplanen. Härvidlag är hans position icke annan än om han skulle ha förvärvat marken med äganderätt. Underförstått är givetvis att tomträttshavaren icke accepterat en kontraktsklausul, som förständigar honom att omgående genomföra den bebyggelse och tomtutformning i övrigt, som de offentligrättsliga bebyggelsebestämmelserna vilja ha till stånd. Avser tomträttsupplåtelsen obebyggd mark, bli slutsatserna under motsvarande förutsättningar desamma; tomträttshavaren är i avsaknad av uttrycklig kontraktsbestämmelse därom icke uppfordrad att genast förverkliga den samhälleliga bebyggelseplaneringen beträffande tomträttsmarken. Möjligen äga dock dessa konstateranden — både i vad de hänföra sig till på förhand bebyggd mark och i vad de röra obebyggda upplåtelseobjekt — i huvudsak enbart teoretiskt intresse; upplåtelser av mark, som redan är bebyggd, torde vara sällsynta, och vad angår upplåtelser av obebyggd mark äro klausuler, som framtvinga ett omedelbart ordnande av tomtplatsen, tydligen regelmässigt förekommande.

Alltjämt med avseende å den situationen, att tomträttsavtalet icke upptager några egna bebyggelseföreskrifter, må härefter uppmärksammas vad som sker när de offentligrättsliga bebyggelsebestämmelserna sedermera ändras. I händelse av att ändringen har en skärpande innebörd, måste tomträttshavaren såsom förut påvisats rätta sig efter denna vid framtida byggande. En skärpning av den samhälleliga bebyggelseregleringen betyder sålunda en förträngning av den dispositionsfrihet för tomträttshavaren, som kontrahenterna räknade med vid tomträttsavtalets träffande, och tomträttshavarens remedium gentemot denna rubbning av avtalsbetingelserna blir då att påkalla tillämpning av den omnämnda kompensationsregeln (i 12 § andra st. tomträttslagen). Skulle ändringen av de offentligrättsliga bebyggelsebestämmelserna däremot innebära, att dessa mildras, påverkas icke alls tomträttshavarens ställning. Han har att även framdeles iakttaga byggnadsbestämmelserna i deras skick vid tomträttsavtalets ingående, emedan bestämmelserna i denna version utgöra in-

tegrerande moment uti avtalet; sagda förhållande har tillräckligt understrukits i det föregående.

Nu antages i stället att tomträttsavtalet innefattar uttryckliga bebyggelsebestämmelser. Som ovan betonats kunna privaträttsliga bebyggelsebestämmelser icke få föranleda något eftergivande av vad som är offentligrättsligt påbjudet; de kontraktsbestämmelser om bebyggelsen, vilka här äro i åtanke, utgöras därför antingen av sådana, som endast avspegla de offentligrättsliga föreskrifterna, eller av sådana, som precisera eller skärpa dessa. Naturligtvis kunna kontraktsklausulerna i ämnet vid sidan härav förständiga tomträttshavaren att genast verkställa den tilltänkta bebyggelsen. Är detta deras enda funktion, blir det fråga om den offentligrättsliga bebyggelseplaneringens effektuerande utan särskilda avtalsmässiga kompletteringar; se därom här ovan. Mest förtjänar ändå i sammanhanget beaktas de nyss berörda kontraktsklausuler, vilka i skilda hänseenden precisera eller skärpa de redan i den offentligrättsliga bebyggelsereglering-en uppställda kraven.

Vad händer då, om de offentligrättsliga bebyggelseföreskrifter, till vilka skärpande klausuler i tomträttsavtalet ansluta sig, med tiden ändras? Man måste ju räkna med att de med hänsyn till förändrade yttre förhållanden kunna behöva göras mera rigorösa eller att motsvarande hänsynstaganden tvärtom medgiva en revision i mildrande riktning. Till en början må skärpningsalternativets konsekvenser skärskådas. Skärpningen kan vara mer eller mindre vittgående. Når den icke upp till den skärpningsnivå, som representeras av den privaträttsligt konstituerade skärpningen, blir effekten ingen. Alltjämt är det då kontraktsföreskrifterna som angiva vad som skall vara normerande, ehuru marginalen mellan de offentligrättsliga och de privaträttsliga kraven reducerats. Skulle skärpningen av de offentligrättsliga grundkraven medföra, att dessa bli identiskt överensstämmande med de privaträttsligt uppställda stipulationerna, inträder lika litet någon verkan, som berör kontrahenterna i tomträttsavtalet. Överskrider skärpningen däremot vad som följer av de privaträttsliga

komplementföreskrifterna, blir den ej längre likgiltig för tomträttskontrahenterna. Självfallet bli då de offentligrättsliga fordringarna på bebyggelsens gestaltande utslagsgivande; de privaträttsliga bebyggelseföreskrifterna förlora därmed sin betydelse såsom normer för den faktiska exploateringen. I och med att framtida bebyggelse eller bebyggelseändring kommer till utförande, måste den rätta sig efter den numera gällande offentligrättsliga bebyggelseregleringen. Men de privaträttsliga bestämmelserna bibehålla förstås såtillvida sin relevans att det fortfarande är dessa som markera vad som utgör innebörden av tomträttsavtalet. Såsom soulagement för att den samhälleliga bebyggelseregleringen kommit att fordra mera av tomträttshavaren än vad denne en gång underkastat sig genom avtalet (något som för övrigt då var mera än vad på den tiden rådande samhälleliga reglering fordrade) äger tomträttshavaren även i denna belägenhet påkalla tillämpning av omförmälda kompensationsregel (i 12 § andra st. tomträttslagen).

Till sist ett par ord beträffande det fallet, att de offentligrättsliga bebyggelseföreskrifter, vartill skärpande klausuler i tomträttskontraktet anknyta, så småningom mildras. Förändringen i fråga är rättsligt likgiltig. Redan förut förelåg en klyfta mellan vad den offentligrättsliga regleringen anbefallde och vad som fordrades enligt den privaträttsliga överenskommelsen. Den klyftan blir större; det är allt som inträffar.

Rörande nu avslutade kartläggning av förhållandet mellan offentligrättsliga och privaträttsliga bebyggelsebestämmelser bör framhävas att den är ganska schematisk. Bl.a. vilar den på betingelsen, att man alltid kan klassificera en förändring av de offentligrättsliga bestämmelserna såsom en skärpning eller mildring ur tomträttshavarens synvinkel. Många gånger skulle emellertid en sådan klassificering te sig besvärlig att åstadkomma. Detta ger anledning till viss försiktighet, när man på de kasuistiska fallen provar vad som ovan med allmän syftning deklarerats. In dubio torde nog ofta en nyhet i den offentligrättsliga regleringen böra uppfattas såsom

en skärpning av vad dessförinnan gällt enligt sagda reglering. Men denna presumtion befriar icke från hela problematiken. Kvar kan stå spörsmålet, huruvida den offentligrättsliga regleringen genom ändringen kommit att beteckna t.o.m. mera kvalificerade krav än de, som äro innebörden av privaträttsliga komplementbestämmelser. Och därvidlag måste uppenbarligen ske en sorgfällig och varsam bedömning av vad som bör vara normerande vid framtida bebyggande, de offentligrättsligt fastslagna hållpunkterna eller de enligt kontraktet överenskomna riktlinjerna. Slutsatsen, att de nya offentligrättsliga anvisningarna icke behöva tillmätas avseende därför att de samhälleliga intressen, som däri komma till uttryck, tillvaratagas av ännu mera långtgående eller åtminstone lika långtgående privaträttsliga bestämmelser, torde tomträttshavaren ej våga dra annat än på mycket klara grunder.

Detta om den inverkan, de offentligrättsliga bebyggelsebestämmelserna utöva på tomträttshavarens rådighetssfär, samt om samspelet mellan sagda bestämmelser och sådana kontraktsklausuler, som likaledes avse bebyggelseutformningen.

Enär den reella funktion, de senare kunna äga, såsom utvisats är att precisera eller skärpa de offentligrättsliga bebyggelsekraven, ligger det i sakens natur, att de privaträttsliga bebyggelsestipulationerna få innebära en kvalifikation av de offentligrättsliga. Men hur vittgående må då kvalifikationen vara? Frågan har i och för sig central karaktär; hela den undersökning, förf. bedriver, är inriktad just på att söka fastställa de rådighetsinskränkande tomträttsklausulernas tillåtliga räckvidd. Å andra sidan bör beträffande förevarande klausuler, liksom beträffande de tidigare under I: 1 behandlade ändamålsklausulerna, ihågkommas att den för granskningen av klausulbeståndet anlitade systematiken är ägnad att a priori delvis nedtona betydelsen av angivna frågeställning; till kategorien I i indelningsmönstret ha som bekant hänförts enbart kontraktsföreskrifter, vilka »principiellt [hålla sig] inom ramen för vad den offentligrättsliga bebyggelseregleringen må avse». Spörsmålet, om hithörande

klausuler präglas av tillbörlig moderation, är tydligen i så måtto avgjort redan genom valet av sovringsmetod. Möjligheten att ernå en exakt gränsdragning kring den offentligrättsliga bebyggelseregleringens område är visserligen tveksam, men de ståndpunkter därvidlag, som förf. förut intagit, böra naturligtvis icke i efterhand omprövas. Såvitt angår de kontraktsföreskrifter, som i förevarande sammanhang skärskådas, gäller följaktligen att deras hemvist innanför principramen för vad den offentligrättsliga bebyggelseregleringen må avse är i förväg given. Att en kontraktsklausul skulle anses falla utanför sagda ram är ju för övrigt icke alls liktydigt med att den skulle vara otillåtlig; klausulen kan även såsom tillhörande annan kategori, exempelvis den under II här nedan behandlade, befinnas fullt acceptabel. Ur den synvinkeln skulle konstaterandet, att vissa av de aktuella klausulerna i själva verket ej hörde hemma på omförmälda område, ändå icke vara ett slutgiltigt belägg för att de saknade legalitet.

Även om kontraktsföreskrifterna rörande byggnadernas yttre och inre anordnande samt rörande tomtplatsens övriga ordnande förutsättas icke inbegripa andra än sådana, som principiellt ligga inom den offentligrättsliga bebyggelseregleringens landamären, finnes dock fortfarande utrymme för frågeställningen, huruvida icke viss begränsning av föreskrifternas räckvidd bör iakttagas och huruvida i så fall det demonstrerade faktiska klausulbeståndet på gebitet verkligen uppfyller nämnda begränsningsrekvisit. Förhandenvaron av angivna premiss utesluter nämligen icke överväganden kring vilken grad av precisering eller skärpning som avtalsföreskrifterna böra få innebära. Konkret uttryckt kan frågas om preciseringen skall tillåtas gå ut på en hur långt driven detaljbestämning som helst och om skärpningsmomenten skola tillåtas resa hur långtgående anspråk som helst på tomträttshavaren.[104] Vissa reflexioner i detta ämne skola här

[104] Jfr ett allmänt uttalande av Lid s. 164: »Likevel kan det i visse situasjoner ha stor vekt om ein kan seia at eit avtalevilkår prøver å tene rimelege føremål eller ikkje. Stundom kan dette vera avgjerande for spørsmålet om eit avtalevilkår er gyldig eller ikkje.»

framföras med anknytning till det ovan granskade klausulstoffet.

Det är givetvis tveksamt, huruvida man kan upprätthålla en klar åtskillnad mellan kontraktsföreskrifter, som ha till syftemål att precisera de in casu gällande offentligrättsliga bebyggelsebestämmelserna, och kontraktsföreskrifter, som i stället skärpa dylika bestämmelser. Antagligen låter sig en differentiering av detta slag icke strikt genomföras. Möjligen kan man säga, att vissa klausuler äro primärt avsedda att åstadkomma en precisering medan andra i första hand få sin prägel av skärpningsmomentet. En kategoriindelning av det senare slaget är vad som här snarast åsyftas, när det talas om preciserings- respektive skärpningsföreskrifter.

För att nu börja med preciseringsklausulerna må noteras att det tillgängliga materialet knappast uppvisar särskilt talrika prov på sådana. Närmast förtjänar erinras om den långtgående detaljbestämning av lägenhetsytans disponerande, till vilken vissa kontraktsformulär inbjuda (flerfamiljshus) och vilken praktiserats i några faktiska avtal (se framför allt det på formulär av nyssnämnt slag upprättade citybebyggelsekontraktet rörande Stockholm, Storö 1). Till preciseringarna äro förstås också att hänföra de på speciella detaljer inriktade ändamålsbestämningar, som behandlats i förevarande framställning om tomträttsklausulerna rörande byggnadernas yttre och inre anordnande samt rörande tomtplatsens ordnande i övrigt; ofta äro naturligtvis sådana speciella ändamålsbestämningar en annan sida av de uppdelningsföreskrifter, som nyss omnämnts (se ånyo Storö 1). Måhända skulle etiketten preciseringsklausuler kunna appliceras även på några andra föreskrifter i det skärskådade kontraktsmaterialet. I åtanke komma därvid främst klausulerna om utformning av källarbjälklag (Stockholm, Beridarebanan 11 p. 22), om anordnande av arkad (Beridarebanan 14 p. 23) och om ventilationsutrymmen i byggnadsstommen (sistnämnda kontrakt p. 19).

Svaret på frågan, huruvida det skulle föreligga någon begränsning i friheten att låta preciseringen befatta sig med

detaljer, bör nog i princip bli nekande. Ett särskilt förbehåll är dock på sin plats i samband med detta konstaterande. Preciseringssklausuler av det slag, som här diskuteras, kunna i själva verket influera på fixeringen av det centrala ändamålet med tomträttsupplåtelsen, och i sådant hänseende måste de uppenbarligen vara underkastade samma normer som tidigare skisserats beträffande de centrala ändamålsklausulerna. Härom får åberopas vad som utvecklats under I: 1. Preciseringen får således icke äga sådan innebörd, att den knyter tomträtten till viss person, fysisk eller juridisk. Och även om preciseringen icke på ett direkt sätt står i strid med nämnda grundsats, kan den vara otillåtlig, försåvitt den utöver vad som är en ofrånkomlig konsekvens av varje ändamålsbestämning inskränker tomträttshavarens frihet att överlåta tomträtten eller däri upplåta nyttjanderätt; hänsynstagandet till den viktiga förbudsregeln i 6 § tomträttslagen kommer med andra ord in i bilden. Vad nu anförts om nödvändigheten av att beakta gränsnormerna för de centrala ändamålsklausulernas räckvidd även när fråga är om kategorien kontraktsföreskrifter, som precisera byggnadernas utförande och tomtplatsens ordnande, har — det säger sig självt — i högsta grad sin tillämplighet beträffande de inom ramen för angivna kategori behandlade klausuler, vilka egentligen utgöra på speciella detaljer inriktade ändamålsbestämningar. Men det anförda bör nog anses gälla om preciseringsföreskrifterna i gemen; ehuru den yttre formuleringen tyckes ha föga med ändamålet för tomträttsupplåtelsen att göra, kan föreskriften tänkas de facto inverka i dylikt avseende. Exempelvis finnes det nog skäl att aktgiva på dessa synpunkter, om tomträttskontraktet upptager så detaljerade och specialbetonade anvisningar rörande inredningen av industribyggnad, att dess exklusiva begagnande för en högst specifik tillverkning, måhända för överskådlig tid framåt bedriven av enbart visst företag, framstår som uppenbart. Kanske bör det emellertid tilläggas, att det granskade kontraktsmaterialet ej inkluderar några föreskrifter med den outrerade specialprägel, vilken nu sist skisserats.

Liknande aspekter beträffande den acceptabla graden av detaljutformning böra självfallet anläggas på skärpningsklausulerna i den mån dessa innefatta ett preciseringsmoment. Ett studium av det ovan redovisade sortiment kontraktsföreskrifter, vilket närmast passar in under beteckningen skärpningsklausuler, visar dock att dessa föreskrifter för sin del endast undantagsvis representera ett mera påtagligt mått av precisering. Omdömet torde äga sin riktighet beträffande flertalet av de hithörande klausuler, som förut kommenterats: förbud mot bebyggelse å viss del av tomt (Stockholm, Kortbyrån 16 p. 3), ytterligare källarvåning (Stockholm, Beridarebanan 11 p. 5 b samt Beridarebanan 14 p. 18), truckhiss och trappa (Beridarebanan 11 p. 18 c), lokal för transformatorstation (Beridarebanan 11 p. 21), sandfång (Beridarebanan 14 p. 20), invallning (Stockholm, Orgelpipan 8 p. 4 och Beridarebanan 14 p. 4), totalförbud mot trädfällning (normalkontrakt och standardformulär rörande upplåtelse för bostadsändamål), borttagande och beskärande av träd och buskar (samma kontrakt och formulär), parkeringsplats (Gävle stads formulär för flerfamiljshus samt normalkontraktet och standardformulären rörande upplåtelse för industriändamål) ävensom förbud mot stängsel (egnahem, Västerås, Skogsgläntan 1 p. 16 mom. 4). Tycker man, att vissa av de förtecknade föreskrifterna dock trots allt inlåta sig på ganska speciella förhållanden (exempelvis klausulen ang. truckhiss och trappa), må å andra sidan betänkas att den offentligrättsliga bebyggelseregleringen beträffande den kvalificerade citybebyggelse vartill klausulexemplen företrädesvis anknyta (alltså stadsplanen jämte tillhörande bestämmelser) är i sig själv jämförelsevis detaljerad. Preciseringsgraden hos de privaträttsliga komplementen till sagda offentligrättsliga reglering är med hänsyn härtill icke på något sätt uppseendeväckande.

Såvitt rör de enumererade klausulerna och med dem jämförbara kan intresset följaktligen koncentreras kring själva skärpningsmomentet och därvid närmare bestämt kring det förut ställda spörsmålet, huruvida skärpningen av den in

casu gällande offentligrättsliga bebyggelseregleringen skall tillåtas resa vilka vittgående anspråk som helst på tomträttshavaren. Innan ståndpunkt tas till spörsmålet, må än en gång påminnas om att här enbart är fråga om skärpningar inom principramen för vad den offentligrättsliga bebyggelseregleringen må avse; exempelvis de eventuellt förefintliga element i klausulerna, vilka grunda förpliktelse till prestation för befrämjande av ett utanförstående intresse (se ovan), komma ju icke i betraktande i detta sammanhang. Övervägandena hänföra sig alltså uteslutande till föreskrifter, vilka inom den tillåtliga räckvidden för samhällets ingripanden komplettera dessa i det enskilda fallet, och härvidlag bör utan vidare fastslås att någon begränsning av skärpningsintensiteten icke behöver iakttagas. Hur långtgående skärpningar som helst kunna tänkas. Om stadsplanen t.ex. tillåter, att byggnad uppföres i trä, kan det privaträttsliga komplementet stegra fordringarna på materialet till att avse sten eller betong. Klausulutformningen på detta område betingas med andra ord helt av förhandlingsläget mellan kontrahenterna. I så många hänseenden ge kontrakten härvidlag besked om fastighetsägaren-upplåtarens starka position. En god illustration erbjuder det över lag tillämpade totalförbudet mot trädfällning utan kommunens medgivande; såsom påvisats i det föregående går sagda totalförbud klart utöver de krav, som kunna utläsas ur den offentligrättsliga bebyggelseregleringen.[105]

Kanhända är det motiverat med ett visst påpekande, som förebygger varje missförstånd rörande den nyss deklarerade meningen, att någon begränsning av skärpningsintensiteten icke behöver iakttagas. Skärpningen måste naturligtvis, för

[105] Lagberedningen förklarade uttryckligen, att hinder icke möter mot att i upplåtelsen föreskriva, att avverkning av träd får ske endast efter medgivande av fastighetsägaren; se SOU 1952:28 s. 79. Det bör emellertid erinras om att vid tiden för lagberedningsbetänkandets avgivande trädfällning ingick bland de åtgärder, för vilka byggnadslov erfordras; se 76 § 1 mom. andra st. i 1947 års byggnadsstadga. Uti motsvarande enumeration i 1959 års byggnadsstadga återfinnes ej trädfällning; se 54 § 1 mom. andra st. i sistnämnda stadga, SOU 1957:21 s. 256 samt Bexelius s. 454.

att förtjäna denna sin beteckning, verkligen anknyta till den in casu gällande offentligrättsliga regleringen; den måste verkligen ha karaktären av ett komplement till denna reglering. Kontraktsinnehållet i fråga får således icke radikalt träda i stället för vad stadsplanen (byggnadsplanen) dekreterar, exempelvis på det sättet att kontraktet föreskriver kommersiell bebyggelse där stadsplanen anvisar bostadsbebyggelse eller vice versa. Detta är ju en given konsekvens av den förut betonade grundsatsen, att den samhälleliga bebyggelseplaneringen icke rimligen kan åsidosättas genom ett privaträttsligt avtal. Såsom redan understrukits på tal om de kontraktsföreskrifter, vilka befatta sig med det centrala ändamålet med bebyggelsen, skulle det för övrigt vara föga verklighetssinnat att tänka sig situationer, där samhället i sin egenskap av tomträttsupplåtare skulle desavouera den offentligrättsliga reglering, det självt låtit komma till stånd.

Att tomträttskontraktens föreskrifter i vad de röra det gebit, som regleras eller kan regleras av den offentligrättsliga bebyggelseplaneringen, måste anknyta till det offentligrättsliga underlaget och sålunda icke få remplacera detta är ägnat klargöra, att i förevarande sammanhang icke gärna kan tänkas uppkomma den motsatsställning mellan privaträttsliga arrangemang och samhälleliga åtgärder, vilken i viss annan situation varit aktuell och vållat bekymmer. Här avses den ibland föreliggande oförenligheten mellan servitut å ena sidan och offentligrättslig bebyggelsereglering å den andra. Vid exploatering av område för tätbebyggelse har tidigare varit tämligen vanligt att fastigheternas gemensamma intressen tryggats genom ömsesidiga servitut. När stadsmässig bebyggelse sedan skolat ordnas, ha dessa servitut ofta visat sig utgöra hinder för genomförande av den bebyggelse, som funnits lämplig vid planering.[106] De remedier mot berörda olägenhet, vilka lagberedningen förordat, innebära att användningen av servitut skall begränsas såvitt avser tätbebyggelse-

[106] Se första lagutskottets utl. 38/1940, riksdagsskriv. 269 samma år samt Ågren i Svensk Lantmäteritidskrift 1941 s. 179 ff. (art. »Om betydelsen för stadsplans genomförande av servitut m.m.»). Se även SOU 1960:25 s. 394. Ang. det avvikande rättsläget i Norge se Lid s. 147.

område. Att observera är emellertid att hinder icke uppställes mot servitut, som i stället för att ersätta den offentligrättsliga regleringen tjäna syftet att effektuera denna, exempelvis servitut som konstitueras för att få till stånd en i stadsplanen upptagen gemensam parkeringsplats. Dylika servitut böra uppenbarligen betraktas såsom komplement till samhällets regleringsåtgärder.[107] Och därmed framträder parallellen med tomträttsstipulationer med motsvarande komplementfunktion. Tydligt är att dessa lika litet som servituten av det sist angivna slaget stå i reell motsättning till den offentligrättsliga regleringen.

II. Kontraktsföreskrifter utom ramen för vad den offentligrättsliga bebyggelseregleringen må avse.

Såsom grupperingsmönstret givit vid handen är här fråga om kontraktsföreskrifter, som icke skulle kunna ha någon motsvarighet i offentligrättsliga bebyggelsebestämmelser enligt byggnadslagstiftningen men som likväl må anses dikterade av samhälleliga intressen. Under I ha försök gjorts att angiva yttergränserna för de offentligrättsliga bebyggelsebestämmelsernas tillämpningsområde. Som framgått är det icke en särskilt enkel uppgift att åstadkomma en dylik gränsdragning. Trots de regler, byggnadslagstiftningen tillhandahåller i ämnet, och de i och för sig mycket värdefulla konkreta anvisningar, varmed byggnadsstyrelsen kompletterat dessa regler, är det på flera punkter svårt att i helt determinativa ordalag uttala sig om de offentligrättsliga bestämmelsernas tillåtliga räckvidd. Det kan gott sägas, att spörsmålen angående ytterramen för vad den offentligrättsliga bebyggelseregleringen må avse vore förtjänta av sin egen omsorgsfullt verkställda specialutredning; i synnerhet anmäler sig därvid uppgiften att systematiskt granska och analysera av Kungl. Maj:t meddelade beslut i stadsplaneärenden.[108] Såsom mo-

[107] Se ånyo SOU 1960:25 s. 394.
[108] Några få av dessa beslut ha skymtat i den föregående framställningen.

ment i förevarande undersökning om rådighetsinskränkningarna i tomträttsavtal kan behandlingen av de offentligrättsliga bebyggelsebestämmelserna tyvärr icke göras mera djuplodande än som skett.

När det gäller att utkristallisera kretsen av de kontraktsföreskrifter som skola inbegripas under detta avsnitt — II — är alltså den ena av de båda grundvalarna för sovringen redan etablerad; det säger sig självt, att kategoribestämningen faller tillbaka på vad som under I angivits vara ramen för vad den offentligrättsliga bebyggelseregleringen må avse. Frågan, huruvida den föregående framställningen på ett i allo adekvat sätt uppdragit yttergränsen för de offentligrättsliga bestämmelsernas tillämpningsgebit och därmed även gränsen mellan kategorien I och kategori II, bör för övrigt icke ges sken av att äga avgörande betydelse. Åtminstone med den inställning, som författaren har till föreskrifterna under II, kan det för en kontraktsklausuls legalitet vara i viss mån likgiltigt om den hänföres till grupp I eller grupp II. Mera angeläget är ur den synvinkeln att skänka substantiell innebörd åt det uppställda kriteriet, att klausulerna under II skola vara dikterade av samhälleliga (publika) intressen. Samtidigt är tydligt att därvidlag möta ännu större definitionssvårigheter än beträffande angivandet av tillämpningsområdet för de samhälleliga bebyggelsereglerna. Som berörts vid skisserandet av grupperingsmönstret förhåller det sig otvivelaktigt så, att samhället-markupplåtaren ibland stipulerar inskränkningar i tomträttshavarens rådighetssfär, vilka övervägande förklaras av samhällets intressen såsom privaträttsligt subjekt. Att verkställa en konsekvent genomförd åtskillnad mellan dylika rådighetsinskränkningar och sådana, som dikteras av samhällsintressen i meningen av publika intressen, kan vara vanskligt.[109] I ganska betydande utsträckning blir man hänvisad till ställningstaganden, som äro resultatet mera av diskretionära avvägningar än av strikt logiska de-

[109] Jfr Lid s. 163: »Men ofte er det vanskeleg å avgjera om ein servitutt er pålagd i alles interesse eller om han berre skal tene grunneieren sjølv — — —»

duktioner. Övervägandena kring grupperingsmönstret ha redan på förhand givit besked om vilka slags kontraktsföreskrifter som ansetts betingade av ifrågavarande publika intresse. Gemensamt för dem alla är väl vad likaledes antytts i det sammanhanget, nämligen att de röra företeelser som i och med den fortsatta utvecklingen måhända så småningom komma att inkorporeras inom den offentligrättsliga regleringens tillämpningsområde. Räknar man med sannolikheten av en successiv utvidgning av det området, bör emellertid en korresponderande utvidgning av det vidsträcktare område, där publika intressen göra sig gällande, hållas för sannolik. Också avgränsningen av kontraktsföreskrifterna svarande mot vad man vill kalla publika intressen präglas således av de skiftande tidsförhållandena, något som naturligtvis bidrager till att göra författarens urval diskutabelt i enskildheterna. Att beteckna urvalet såsom över lag osäkert vore å andra sidan missvisande. Några av klausultyperna stå utan varje tvivel synnerligen nära de offentligrättsliga bebyggelsereglerna. Exempelvis torde detta omdöme ha sitt berättigande i fråga om kontraktsföreskrifter rörande allmän trafik över fastigheten; faktiskt möta inom den offentligrättsliga bebyggelseregleringen anvisningar, som åtminstone i yttre hänseende nästan överensstämma med vissa av de kontraktsklausuler vilka skola skärskådas i det följande.

Därmed ger sig framställningen i kast med de olika klausultyperna.

1. Kontraktsföreskrifter angående allmän trafik över fastigheten.

Att bebyggelseplan förutsättes vara uppgjord på så vis, att den allmänna kör- och gångtrafiken fullt ut tillgodoses genom i planen angivna gator och andra allmänna platser, är väl ganska självklart.[110] Med hänsyn härtill skulle företeelsen

[110] Under I:3 har hänvisats bl.a. till vad byggnadsstyrelsens publikation 1950:2 uttalat härom.

»allmän trafik över byggnadskvarter» eller, om man tar sikte på byggnadskvarterens beståndsdelar, »allmän trafik över tomt» kunna tyckas vara en motsägelse. Likväl måste man i vissa undantagslägen räkna med en dylik företeelse. För det första må i sammanhanget beaktas verkningarna av att stadsplan ändras, varigenom del av tomt utlägges till gata eller annan allmän plats. Redan innan fastighetsindelningen hunnit anpassas till den nya stadsplanen, kan samhället tänkas vilja ianspråktaga ifrågavarande del av den alltjämt rättsligen bestående tomten (= tomträttsobjektet). På situationer av detta slag syftar den i Stadsförbundets normalkontrakt för bostadsbebyggelse jämte därå kopierade kontraktsformulär uti punkt 8 upptagna klausulen om stadens rätt att utan avgäldsminskning nyttja den genom stadsplaneändringen för gatuändamål anvisade marken. Koncessioner av sådan beskaffenhet skola tillika med jämförliga markupplåtelser närmare uppmärksammas här nedan under II:3.

Givet är emellertid att det nyssnämnda fallet av »allmän trafik över tomt» har en alldeles speciell karaktär. Det är helt och hållet föranlett av den övergående inkongruensen mellan fastighetsindelningen och stadsplanen;[111] om med tomt avses icke den fastighetsindelningsmässiga enheten utan enhet inom byggnadskvarter enligt den senast fastställda stadsplanen, representerar fallet icke alls något exempel på den företeelse som här intresserar. Dock förefinnas även mera äkta exempel på sagda företeelse; fall, alltså, där den aktuella bebyggelseplanen innebär, att viss allmän trafik skall ledas över mark, som enligt samma bebyggelseplan utgör beståndsdel (tomt) av byggnadskvarter för enskilt bebyggan-

[111] Egentligen äro förutsättningarna goda för att kongruensen mellan fastighetsindelning och bebyggelseplan snabbt skall kunna återställas; enligt 1 kap. 1 § andra st. lagen 12/5 1917 om fastighetsbildning i stad är, när enligt fastställd stadsplan del av tomt uteslutes ur tomtindelning, sådan tomtdel, då densamma skall såsom i detta fall utan föregången lagfart avföras ur tomtboken, att anse som avstyckad från tomten genom fastställelsen å stadsplanen. Det kan tilläggas, att avstyckningseffekten måste föranleda en korresponderande jämkning av tomträttsobjektet; tomträttsobjektet måste ju vara identiskt med fastighetsindelningsenheten. Se därom SOU 1960:24 s. 247 (1 kap. 4 §) och SOU 1960:26 s. 247 (motiv till det nyss angivna lagrummet).

de. Redan den föregående framställningen har påvisat existensen av sådana fall.[112] Därvid har bakgrunden närmast varit, att trafiken avses skola få ledas från en gata till en annan genom öppning i byggnad, att trafiken avses skola få ta vägen över ett kvartershörn eller att gångtrafik avses skola få tillträde till en längs den egentliga gatumarken löpande arkad i byggnads bottenvåning. Men ibland har allmän trafik över tomt tillåtits få medföra avsevärt större intrång. Åtminstone vid ett ytligt betraktande kan läget uppfattas så. Här äro i åtanke de arrangemang, vilka man särskilt vid ombyggnaden av Stockholms centrum nödgats begagna sig av för att lösa problemen kring enskild underbyggnad av gatumark. I samband med inventeringen av kontraktsmaterialet rörande höghusbebyggelsen i hötorgsområdet ha hithörande spörsmål och den utväg, man valt för att komma till rätta med dem, redan ventilerats. Utvägen är som nämnts, att man i stadsplanen betecknat gatumarken såsom kvartersmark samtidigt som det föreskrivits att marken i fråga skall vara tillgänglig för allmän trafik. Det nu sist beskrivna exemplet på kvartersmarks utnyttjande för allmän trafik är således — vilket likaså utvecklats vid materialinventeringen — strängt taget bara vad beträffar den formella klassificeringen av sådan art. Eftersom en stor del av kontraktsföreskrifterna angående allmän trafik över tomt hänför sig till omförmälda arrangemang, komma dessa ändå att här stå i blickpunkten för uppmärksamheten.[113]

Oavsett hur kvalificerat eller obetydligt trafikintrånget å tomten åsyftas vara, gäller alltid en och samma princip beträffande den offentligrättsliga bebyggelsebestämmelsens natur. Som förut framhävts (se senast under I: 3) kan genom den offentligrättsliga bebyggelseregleringen åstadkommas endast att bebyggelse ej uppföres, som hindrar den till-

[112] Även härvidlag har under I:3 hänvisats till vad byggnadsstyrelsens publikation 1950:2 utsagt i ämnet.

[113] En trafikkoncession med avseende å kvartersmark kan också avse gång- eller biltunnlar. I systematiskt hänseende kan det emellertid vara lämpligare att hänföra dylika företeelser under nästa kategori i förevarande indelning, alltså samhälleliga anläggningar å fastighet (se här nedan under II:2).

tänkta allmänna trafiken. Själva medgivandet till trafiken förutsättes ligga utanför den offentligrättsliga regleringens räckvidd; d.v.s. privaträttslig överenskommelse med markägaren (eller expropriation[114]) erkännes vara nödvändig för markens utnyttjande från samhällets sida.[115] En annan sak är, att den offentligrättsliga regleringen såsom likaledes omnämnts i det föregående (vid skisserandet av indelningsmönstret) kan uppställa positivt hållna föreskrifter om byggnads eller tomtplats' inrättande på visst sätt till möjliggörande av den avsedda genomgångstrafiken. Vid behandlingen (under I: 2) av kontraktsföreskrifter, vilka ligga inom ramen för vad den offentligrättsliga bebyggelseregleringen må avse och hänföra sig till byggnadernas yttre och inre anordnande, ha vidrörts ett par klausuler om specialkonstruktion av källarbjälklag och om anordnande av arkad (Stockholm, Beridarebanan 11 p. 22 samt Beridarebanan 14 p. 23). Bjälklagskonstruktionen och arkaden äro båda betingade av den allmänna trafik, som skall ledas över respektive fastighet, och beträffande båda klausulerna har i sammanhanget gjorts gällande närmast att innehållet strängt taget ej utsäger annat än vad som skulle ha kunnat föreskrivas i stadsplanen; klausulerna skulle följaktligen i denna del endast utgöra en inom principramen för vad planen må avse hemmahörande komplettering av planen.

Det privaträttsliga medgivandet till kvartersmarks utnyttjande för allmän trafik kan förstås iklädas skilda former. Uppenbarligen måste det alltid vara önskvärt, att medgivan-

[114] Förslag har framlagts om ett speciellt konstruerat tvångsförfarande såsom alternativ till expropriation. Det nya förfarandet innebär att, om stadsplan eller byggnadsplan innehåller bestämmelse ang. kvartersmarks säkrande för allmän lednings framdragande eller för allmän trafik, kommunen skall genom inlösen få till sig upplåten en servituts- eller nyttjanderätt i och för plangenomförandets garanterande. Se därom SOU 1963:78 s. 20 ff.

[115] Under I:3 har — i not 86 — påpekats att dylik överenskommelse får anses ofrånkomlig även om den offentligrättsliga bestämmelsen formulerats på ett sätt, som låter antyda att den redan i sig proklamerar att området är tillgängligt för allmän trafik. Samtidigt har därvid emellertid framhållits att i praktiken är det mestadels en förutsättning för fastställelse av planbestämmelse om allmän trafik över kvartersmark att privaträttsligt medgivande till trafiken redan då föreligger.

det skall erhålla sakrättsliga verkningar. Beträffande äganderättsmark kan detta önskemål tillgodoses enbart om förutsättningarna för servitut föreligga. Ett elementärt rekvisit skulle alltså vara, att koncessionen sker till förmån för viss eller vissa fastigheter. I syfte att iakttaga det formella mönstret skulle man kunna lansera samtliga fastigheter i tätbebyggelseområdet (staden) såsom härskande i servitutsförhållandet.[116] Men reellt betraktat skulle kravet på anknytning till härskande fastighet svårligen kunna anses vara uppfyllt, när som här trafiken skulle få utövas av envar och sålunda ej endast av viss eller vissa fastigheters innehavare.[117] Nog måste följaktligen möjligheten att acceptera koncessionen såsom ett servitut sägas vara högst oklar. Betingelserna för att medelst servitutsformen förläna sakrättslig effekt åt ett trafikmedgivande, som hänför sig till ordinär äganderättsmark, behöva måhända icke här utredas mera ingående. Vad som redan anförts må förslå som antydan om att, när man beträffande tomträttsmark använder sig av klausul i tomträttsavtalet för att åvägabringa trafikmedgivandet, dylik tomträttsklausul förväntas konstituera en sakrättsbelastning, som icke tveklöst kan skapas i fast egendom genom anlitande av de vedertagna instituten. Motsvarande konstaterande kan göras med än större säkerhet såvitt angår andra av de under II behandlade företeelserna, icke minst beträffande de prestationsskyldigheter som skola upptagas under 4 här nedan. På sistnämnda punkt är servitutets otillräcklighet helt obviös. Just i fråga om trafikmedgivandena skulle det däremot vid flyktigt påseende kunna tyckas som att ändamålet med koncessionen stämde väl överens med de servitutstypiska upplåtelsesyftena; ett understrykande av det osäkra draget hos

[116] Samtliga fastigheter, eftersom utväljandet av en enda såsom härskande i ett sammanhang, där såsom här är fråga om allmän trafik, kan tyckas stå i alltför utmanande motsatsställning till det reella förhållandet; se emellertid Hillert s. 150 not 4 och s. 514 not 9.

[117] Att godtaga ett trafikmedgivande av det diskuterade slaget såsom servitut skulle väl nära nog innebära ett erkännande av det s.k. personalservitutet. Jfr emellertid rättsfallen NJA 1904 s. 104 och 295. Se vidare Undén, Svensk sakrätt II:2 s. 232 och Hillert s. 158 ff.

servitutsklassificeringen kan därför här te sig särskilt angeläget.

De i det tillgängliga kontraktsmaterialet påträffade klausulerna rörande rätt till allmän trafik över fastigheten tillhöra samtliga citybebyggelseavtalen och med två undantag (Stockholm, Storö 1 och Borås, Kapella 1) avse de den centrala bebyggelsen i Stockholm.

Ett nära samband med varandra och en påtaglig överensstämmelse inbördes uppvisa de trafikklausuler, som ingå i kontrakten rörande höghusen i Hötorgscity (Beridarebanan 4 p. 16 a, Beridarebanan 11 p. 18 a och b samt Beridarebanan 16 p. 19 a). I själva verket är fråga om ett och samma trafiksystem. Mest intressanta äro väl medgivandena till allmän gång- och fordonstrafik, d.v.s. fullständig gatutrafik, å respektive fastigheters östra delar »i anslutning till Sveavägen»; annorlunda uttryckt går Sveavägen delvis fram över fastigheterna. Men särskilt uppseendeväckande är icke detta till synes så betydande ingrepp i tomträttshavarens rådighetssfär. Här står man nämligen inför ett typiskt exempel på de förut omnämnda företeelser, vilka formellt må karakteriseras såsom kvartersmarks utnyttjande för allmän trafik men mera reellt representera gatumarks underbyggande för enskilda syften.

Härjämte innefatta trafikkoncessionerna rörande denna hötorgsbebyggelse rätt till allmän gångtrafik över gårdsområden, i delar av bottenvåningarna, å takterrasser, i trappförbindelser och i vissa källarplan. I de sistnämnda tillåtes även trafik med elektriskt drivna truckar, till vars förfogande ock finnes en för ändamålet inrättad hiss (Beridarebanan 11 p. 18 b; jfr framställningen under I:2 här ovan). Vissa av de gårdsområden, varöver trafik medgives, äro nog realiter att betrakta såsom gatumark. I så måtto kan man även här mena, att arrangemanget enbart ur mera formell synvinkel må uppfattas såsom kvartersmarks utnyttjande för publik trafik; den formella konstruktionen är en täckmantel för det faktiska förhållandet, att tomträttshavaren tillagts rätten till enskild underbyggnad av gatumark.

Uti alla de nyss berörda trafikklausulerna (Beridarebanan 4 p. 16 a, Beridarebanan 11 p. 18 a samt Beridarebanan 16 p. 19 a) heter det, att medgivandet lämnas »i enlighet med gällande stadsplanebestämmelser». Detta behöver icke innebära, att redan den offentligrättsliga regleringen utformats på ett sätt, som skulle kunna vara ägnat ingiva föreställningen, att den i sig proklamerade områdets disponerande för allmän trafik.[118] Hänvisningen avser väl här som mestadels en helt korrekt stadsplanebestämmelse om att å området ej får uppföras bebyggelse som skulle hindra den allmänna trafiken (se ovan under I: 3). Misstanken, att den bakomliggande stadsplanebestämmelsen fått en inadekvat utformning, är i så fall starkare i fråga om ett par andra trafikklausuler i det från den centrala stockholmsbebyggelsen hämtade kontraktsmaterialet. Här åsyftas dels den föreskrift, som möter i kontraktet angående Orgelpipan 8 (p. 24 a), dels föreskriften i kontraktet rörande Beridarebanan 14 (p. 17 a). Klausulerna i fråga utsäga kort och gott, att »tomträttshavaren medgiver allmän gatutrafik» — respektive för den senare tomten »allmän gångtrafik» — »å den del av fastigheten som enligt gällande stadsplan skall vara tillgänglig för sådan trafik». Skulle stadsplanebestämmelserna i de aktuella fallen verkligen vara formulerade i enlighet med kontraktshänvisningarnas ordalydelse, kunna de uppenbarligen kritiseras såsom missvisande; en proklamation i den offentligrättsliga regleringen kan som sagt icke ersätta det privaträttsliga medgivandet. Vad nu anförts har samma tillämpning i fråga om den i tomträttsavtalet rörande Kapella 1 i Borås intagna trafikklausulen. Även där hänföres medgivandet till den del av fastigheten »som enligt gällande stadsplan skall vara tillgänglig för sådan trafik» (p. 16 a). Motsvarande misstanke om vilseledande lydelse hos den bakomliggande stadsplanebestämmelsen väcker däremot icke den klausulformulering, som använts i kontraktet angående Storö 1, Stockholm. Där anknytes medgivandet helt neutralt till den del av fastigheten »som

[118] Dylika missvisande formuleringar av stadsplanebestämmelserna kunna som sagt förekomma.

å bilagda karta (bil. 1) utmärkts med blå täckfärg (nedan kallad trafikområdet)» (p. 16 d).

Det är tveksamt i vilken mån de omnämnda trafikkoncessionerna beträffande Orgelpipan 8 och Beridarebanan 14 betingats av intresse från de enskilda exploatörernas sida att verkställa underbyggnad under gatumarken. Samma tvekan gäller trafikmedgivandet beträffande omförmälda boråstomt; detta avser »rätt till allmän gatu- och gångtrafik samt allmän parkering, jämväl avgiftsbelagd sådan». Exempelfallet från stockholmsstadsdelen Farsta (Storö 1) — det trafikområde varom där talas skall begagnas såsom »allmän plats (gata och torg) i nivå med angränsande gator» — uppvisar en tydligare indikation på att bakgrunden är den antydda; av en anslutande punkt i kontraktet (p. 16 e) framgår direkt att tomträttshavaren skall utföra underbyggnad under trafikområdet.

Av speciell art är trafikkoncessionen i kontraktet beträffande Kortbyrån 16, Stockholm (p. 7 första st.). Det medgivande, vilket där lämnas att »såsom gata nyttja ett för allmän trafik avsett och å den för tomten gällande stadsplanekartan med Zg och Z jämte små cirklar betecknat område — — —», står — som framhållits redan vid materialinventeringen — i samband med en planerad stadsplaneändring, varigenom området även i planhänseende omvandlas till gata (se p. 9 i samma kontrakt).

2. Kontraktsföreskrifter angående samhällets rätt att ha ledningar eller andra anläggningar å fastigheten.

Det har i vederbörligt sammanhang redan angivits, att den offentligrättsliga bebyggelseregleringen normalt utgår från att publika ledningar för vatten och avlopp, gas och elektricitet skola kunna framdragas i gatusträckningarna eller inom andra allmänna platser.[119] Vissa undantag från denna

[119] Se under I:3; därstädes har i fråga om allmänna ledningar liksom beträffande allmän trafik hänvisats till uttalanden i byggnadsstyrelsens publikation 1950:2.

norm måste dock accepteras; det har likaledes berörts. Så kan t.ex. terrängens beskaffenhet ibland nödvändiggöra, att ledningarna dras över kvartersmark. När bebyggelseregleringen alltså undantagsvis räknar med ledningar över kvartersmark, kommer detta till uttryck i planen. Icke så, att planen tillhandahåller medgivandet till att kvartersmarken tas i anspråk; dylikt medgivande kan lämnas enbart i privaträttslig ordning (eller genom expropriationsförfarande). Men i den formen, att planen meddelar bestämmelse, enligt vilken med viss mark icke får vidtagas anordning, varigenom framdragandet eller underhållet av ledningen hindras. Förhållandena i fråga om allmänna ledningar över kvartersmark äro med andra ord i det väsentliga desamma som vad angår allmän trafik över sådan mark (se under I:3 och II: 1). Just beträffande allmänna ledningar har för övrigt vid materialinventeringen påvisats en föreskrift i ett tomträttskontrakt, vilken uppenbarligen är en ren reflex av stadsplanebestämmelsen i ämnet och därför utgör en illustration till omnämnda begränsade funktion hos en dylik bestämmelse. Här åsyftas den uti en industriupplåtelse i Malmö förekommande klausulen om att tomträttshavaren icke får bebygga »den del av tomten, som å stadsplanekartan till stadsplan, fastställd den 16 juni 1961, betecknats som ledningsområde, — — — ej heller därå vidtaga anordningar, som hindrar framdragandet eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar» (Tusculanum 3 p. 13 c).[120]

Hittills har framställningen i förevarande del befattat sig enbart med »vanliga» ledningar för vatten, avlopp, gas och

[120] Se å andra sidan den ledningsklausul, som möter i kontraktet flerfamiljshus, Solna, Västan 1 28 §. Där hänvisas till ett förslag till stadsplaneändring, enligt vilket visst område vore »utlagt såsom mark, tillgänglig för underjordiska ledningar». Stadsplanebestämmelse, vari på dylikt sätt deklareras att mark skall vara tillgänglig för ledningars framdragande, torde icke böra anses korrekt; marken är *icke* tillgänglig förrän medgivande därtill lämnats i privaträttslig ordning eller genom expropriation. Jfr härvidlag resonemanget beträffande allmän trafik över kvartersmark. Vad som velat utsägas med stadsplanebestämmelse av dylikt slag och vad som jämväl verbatim *bör* utsägas är att marken ej får bebyggas på sådant sätt, att den avsedda framdragningen av allmänna ledningar omintetgöres.

elektricitet. Naturligtvis böra till denna ordinära kategori ledningar hänföras också sådana, som transportera jämförbara nyttigheter, såsom olja och värme. Likväl saknas över huvud taget anledning att inskränka uppmärksamheten till speciellt ledningar. De aspekter, som äro motiverade beträffande ledningar över fastighet, torde mestadels ha samma berättigande i fråga om alla situationer, vilka kännetecknas av att för publik användning avsedda anläggningar finnas inom fastighets gränser. Vidgas synfältet på detta sätt, påträffas åtskilliga slag av publika anläggningar som böra beaktas. En alldeles särskild företeelse utgör tunnelbanan inom Stockholms city; man kan ju här tala om en underjordsledning av extremt stora dimensioner. Givetvis ger icke minst den yttre storleken hos hithörande anläggningar sin säregna prägel åt den rättsliga problematik, som i sammanhanget kan vara förenad med denna sorts »ledningar»; i mångt och mycket lär dock ändå släktskapen med ordinära ledningar kunna hävdas. Även beträffande tunnelbanelokaliseringen torde väl en strävan att utnyttja gatumarken vara påtagbar. I stor utsträckning ha omständigheterna emellertid föranlett, att tunnelbanan måst dras under kvartersmark, och därvidlag blir läget principiellt sett ganska likartat det, som föreligger vad rör ordinära underjordsledningar (dylika kunna ibland vara sammanförda till s.k. ledningstunnlar med nog så ansenliga mått).[121] Jämförbara med tunnelbaneanläggningarna äro

[121] Såsom exempel på stadsplanebestämmelser rörande tunnelbana må anföras följande preliminära formulering beträffande kv. Beridarebanan i Stockholm: »Å med zt1, zt2, zt3, zt4, zt5, zt6, zt7, zt8 betecknade områden må under byggnad eller gård allmän spårtrafik framföras och allmänna ledningar nedläggas i tunnlar och få anordningar ej vidtagas som utgöra hinder härför. Källarbjälklag i byggnad får ej nedföras under plan, som är belägna respektive 3,60; 5,30; 1,50; 1,90; 7,30; 3,80; 4,80 och 5,80 meter över havets medelvattenyta. Byggnadsnämnden äger, efter gatunämndens hörande, meddela jämkning i dessa mått.» Ang. utformning av stadsplanebestämmelser rörande tunnelbanas framdragande under byggnadskvarter se vidare NJA 1957 s. 736 (inom ett på visst sätt betecknat område skulle icke få vidtagas sådana anordningar, som hindrade »allmän spårtrafiks framdragande» under kvarteret). — Ang. stadsplanebestämmelser av hithörande slag se vidare allmänt Rietz i Förvaltningsrättslig Tidskrift 1957 s. 252 ff. (i art. »Stadsplans rättsverkningar».).

gång- eller biltunnlar för allmän trafik.[122] Men till gruppen publika anläggningar å kvartersmark höra — med den extensiva kategoribestämning som här är åsyftad — ingalunda enbart sådana, vilka mer eller mindre osökt kunna betecknas såsom ledningar. Andra anläggningar, som komma att inbegripas i gruppen, exemplifieras i det faktiska undersökningsmaterialet dels av en transformatorstation, dels av belysningsanordningar, vissa för luftfart erforderliga signalanordningar, olika slags anordningar för trafikens behov, gatuanordningar i övrigt samt planteringsanläggningar. Trafikanordningarna och mestadels även belysningsanordningarna äro belägna å kvartersmark som tagits i anspråk för allmän trafik (se ovan under 1), och det ligger alltså i sakens natur att även de måst förläggas till kvartersmark. Såvitt gäller anläggningar sådana som transformatorstationer kunna rent tekniska överväganden förmodas motivera, att de i vissa fall lokaliseras till kvartersmark och ej till allmänna platser.

Också beträffande formen för det privaträttsliga medgivandet kan i huvudsak åberopas vad som uttalats apropå rätten till allmän trafik (ovan under 1). Eftersträvas ett frivilligt medgivande, som skall vara sakrättsligt garanterat,[123] och är fråga om äganderättsmark, erfordras följaktligen att förutsättningarna för servitut äro för handen. Även i förevarande fall skulle emellertid kravet på anknytning till viss eller vissa härskande fastigheter vara svårt att i reell mening uppfylla. Vad särskilt angår vissa av de ifrågavarande ledningarna vore det måhända icke helt omöjligt att såsom dominant utkristallisera ett kollektiv av betjänade fastigheter; det sagda gäller t.ex. ledningar för vatten och avlopp. Att samma möjlighet ej föreligger rörande exempelvis tunnelbaneanläggningar och trafikmärken är uppenbart.[124] Vidare

[122] Se därom t.ex. SOU 1963:78 s. 21.

[123] Kan frivilligt medgivande icke ernås, står expropriationsinstitutet till förfogande. Jfr NJA 1957 s. 736. Ang. ett uti SOU 1963:78 föreslaget tvångsförfarande såsom alternativ till expropriation, se not 114 (i anslutning till framställningen ovan under 1).

[124] Ang. servitutsarrangemang till sakrättsligt tryggande av tunnel-

må beträffande somliga av de anläggningar, som kunna vara aktuella i förevarande sammanhang, beaktas att servitutsformens tillgripande för deras säkerställande måhända uteslutes av den anledningen att rekvisitet utilitas fundo icke skulle kunna uppfyllas.[125] Sammanfattningsvis torde följaktligen liksom på tal om koncession till allmän trafik över fastighet kunna deklareras att det är högst oklart, huruvida och i vad mån ett nödvändigt privaträttsligt medgivande kan skänkas formen av servitut; när beträffande tomträttsmark medgivandet sker i form av ett integrerande moment i tomträttsavtalet, kan därför den sakrättsliga bindning, avtalsklausulen förutsättes skapa, icke tveklöst få en motsvarighet i fråga om fast egendom.

Här följer nu en översikt över det tillgängliga undersökningsmaterialets klausuler angående samhällets befogenhet att ha ledningar och andra anläggningar å den med tomträtt upplåtna marken.[126]

a) Ordinära ledningar.

Översikten kan lämpligen börja med vad som i det föregående benämnts ordinära ledningar; i fråga om underjordsledningar skulle då avses sådana för vatten och avlopp, elektricitet och gas samt jämförbara nyttigheter, men även vanligen förekommande luftledningar för elektrisk ström komma härvidlag i betraktande. Klausuler rörande ledningar av dessa slag äro allmänt förekommande i tomträttsavtalen och ha sina förebilder redan i Stadsförbundets normalkontrakt.

Som framgått vid materialinventeringen upptaga normalkontrakten för egnahem, för flerfamiljshus och för industri-

banan i Stockholm, se dock Malmberg i Svenska Stadsförbundets Tidskrift 1957 s. 39 f.

[125] Jfr härvidlag den nedan under b åberopade faktiska klausul, enligt vilken staden skall äga att »använda tunnelbaneuppgångens inom fastigheten belägna väggar för skyltningsändamål» (citykontrakt, Orgelpipan 8, Stockholm, p. 19). Ang. möjligheten att såsom servitut säkra rätt att å annans fastighet anbringa och bibehålla kommersiella skyltar må hänvisas till rättsfallet SvJT 1956 s. 51.

[126] Beträffande i norska tomtefesteavtal intagna föreskrifter om kommunen-upplåtarens befogenhet att lägga ledningar över den upplåtna marken, se Lid s. 159 ff.

ändamål sinsemellan helt likalydande föreskrifter om ledningars dragande över fastigheten (p. 7 i resp. normalkontrakt). Föreskrifterna utsäga som bekant, att »staden eller annan, som därtill har stadens tillstånd, må framdraga och vidmakthålla ledningar i eller över fastigheten med erforderliga ledningsstolpar och infästningsanordningar å byggnad — — —». Först kan noteras att formuleringens inriktning på vad som här benämnes publika ledningar — sålunda ledningar för tillgodoseende av allmänna behov eller, kanske bättre uttryckt i detta fall, ledningar för möjliggörande av vedertagen samhällsservice — väl är tillräckligt tydligt manifesterad. Det måste anses vara förutsatt, att »annan som med stadens tillstånd framdrager ledningar» agerar i syfte att å stadens vägnar åvägabringa ifrågavarande service; föreskriften skulle kunna åberopas exempelvis av kommunalt bolag som distribuerar elektrisk ström eller gas.[127] Däremot torde bestämmelsen icke ha avsetts skola möjliggöra för kommunen att överlåta »framdragningsrätten» till enskild i och för främjandet av privata intressen; detta får anses stå tämligen klart. Innebörden av termen ledningar sådan den användes i normalkontraktens formulering har redan antytts; det rör sig om underjords- och luftledningar av det så att säga vanliga slaget, d.v.s. ledningar för vatten och avlopp, gas och elektricitet liksom ledningar för elektrisk ström (inbegripande telekommunikationernas svagströmsledningar). Också jämförbara ledningar, som med den tekniska utvecklingen kunna väntas bli ganska frekventa — t.ex. ledningar för distribution av olja och värme — höra som sagt hit. Att mera vidlyftiga ledningsanläggningar (exempelvis stora ledningstunnlar) dock ibland ansetts förutsätta särskilda medgivan-

[127] Föreskriften får anses tillämplig jämväl på den specifika situation, som är för handen när det statliga televerket framdrager ledningar för telekommunikation. Televerket har i mitten av 1950-talet utarbetat ett normalförslag till överenskommelse om disposition av mark för teleledningar (stencilerat). Normalförslaget i fråga torde visserligen enbart avse mark i kommunens besittning men har ändå ett indirekt intresse i förevarande sammanhang såsom illustrerande vilka anläggningar och vilket intrång som kunna tänkas bli aktuella även när mark i enskild besittning beröres.

den utvisas av det faktiska kontraktsmaterialet. Såsom i fortsättningen kommer att demonstreras kan spåras en tendens att inrycka uttryckliga medgivanden rörande ledningsprojekt, som strängt taget skulle vara tillåtliga redan med stöd av den från normalkontrakten hämtade koncessionsklausulen.

Normalkontraktens ledningsklausul har, såsom materialinventeringen givit vid handen, troget kopierats uti de på ort och ställe begagnade kontraktsformulären för egnahemsupplåtelser, flerfamiljshusupplåtelser respektive industriupplåtelser. Detsamma är fallet såvitt avser de på ett par håll upprättade kontraktsformulären för »upplåtelser väsentligen för annat ändamål än bostadsbebyggelse» (Malmö och Gävle; se i båda kontraktsformulären p. 7) samt vad angår det av Göteborgs stad anlitade särskilda formuläret beträffande upplåtelser för parkeringsändamål (p. 7). Solna stads för skilda slags tomträttsupplåtelser använda enhetsformulär (kommenterat vid materialinventeringen i vad denna avsåg upplåtelserna för egnahemsbebyggelse) innefattar också det en ledningsklausul av normalkontraktens huvudsakliga modell (se p. 12 i solnaformuläret); en i samband med materialgranskningen anmärkt avvikelse rörande regleringen av ersättningsfrågan må här lämnas därhän.

En speciell formulärföreskrift angående ledningar finnes i stockholmsformuläret för flerfamiljshus som är anslutet till kraftvärmeverk (p. 16 b andra st.). Enligt föreskriften i fråga lämnar tomträttshavaren staden tillåtelse att »i tomten och genom byggnadens källare framdraga och bibehålla, omlägga och underhålla samt tillse och borttaga ledningar för distribution av värme även om dessa äro avsedda att tillgodose andra fastigheter eller tomträtter». Man skulle kunna fråga sig, huruvida icke detta medgivande inkluderas i den standardklausul om ledningar, vilken i full överensstämmelse med normalkontraktens omförmälda föreskrift i ämnet är intagen jämväl i förevarande formulär (p. 7). Att standardklausulen får anses täcka ledningar för överföring av värme har ju nyss uttalats. Dock må erkännas att standardklausulen åtminstone ej uttryckligen ger tillstånd till ledningars

indragande genom byggnad. Måhända är det delvis i betraktande härav som en speciell koncession i fråga om nu aktuella ledningar ansetts erforderlig (ledningarna skulle som framgått dras bl.a. »genom byggnadens källare»). Det må tilläggas, att motsvarande kombination av »allmän» ledningsklausul och speciell sådan rörande ledningar för överföring av värme (även varmvatten och ibland jämväl viss elektrisk kraft) gång på gång påträffas i det granskade materialet beträffande publika ledningar.

Vid sidan av nu behandlade klausul i stockholmsformuläret för flerfamiljshus anslutet till kraftvärmeverk möter i formulärbeståndet ytterligare en specialbestämmelse, som medgiver framdragande av publika ledningar. Det formulär, som här avses, är det av Stockholms stad begagnade formuläret med särskilda bestämmelser angående föreningssamfällighet för vatten-, avlopps-, gas- och elektricitetsfrågornas ordnande.[128] Uti en inledande föreskrift stadgas att tomträttshavaren är skyldig att, om fastighetsnämnden så påfordrar, ingå som medlem och fullgöra därmed förenade förpliktelser i den eller de föreningssamfälligheter, åt vilka nämnden kan komma att anförtro förvaltningen av med andra tomträtter gemensamma ledningar för vatten, avlopp, gas och elektricitet ävensom andra gemensamma anordningar (mom. 1 första st.; se därom närmare nedan under II:4). Sedan heter det i formuläret, att »tomträttshavaren är — — — skyldig att till staden eller av staden anvisad eller godkänd föreningssamfällighet upplåta för de gemensamma anläggningarna erforderlig mark och erforderligt utrymme i byggnaden samt att lämna staden och nyssnämnd samfällighet fritt tillträde för tillsyn, reparation och underhåll av anläggningarna» (mom. 1 andra st.). Ordalydelsen av klausulen skulle möjligen i vissa delar vara ägnad att hänföra denna till II: 3 (»nyttjanderättsupplåtelser för samhälleliga behov»), men den materiella samhörigheten med klausuler av klart »servitutsmässig» uppbyggnad torde

[128] Detta formulär har vid materialinventeringen redovisats bland materialet rörande flerfamiljshus; som därvid angivits är formuläret emellertid icke uttryckligen reserverat enbart för flerfamiljshusupplåtelser.

få anses utvisa att även förevarande kontraktsföreskrift egentligen är av servitutskaraktär.

In casu utformade ledningsklausuler möta framför allt i de s.k. citykontrakten. Vid sidan av dessa är det endast ett malmökontrakt, vissa västeråsavtal och ett avtal från Solna (rörande egnahems- och flerfamiljshusupplåtelser) som inrymma dylika för det särskilda fallet speciellt formulerade kontraktsföreskrifter.

Först må uppmärksammas föreskrifterna från Västerås och därvid till en början den klausul, som återfinnes i kontraktet rörande Jaktslottet 1 (egnahem). Denna representerar den mest renodlade typen av de kontraktsföreskrifter, som här avses. Bakgrund till klausulen i fråga är, att tomträttshavaren enligt kontraktet skall med styrelsen för Västerås stads tekniska verk träffa avtal angående leverans av värme och varmvatten från verkets värmeverk (p. 16 mom. 1 första st.). Den kommunala anläggningen förser tydligen ett helt bebyggelseområde med sagda nyttigheter, och distributionen förutsätter ett system av ledningar, vilka måste dras även över kvartersmark. Omständigheterna äro således jämförbara med dem som råda, där Stockholms stads kontraktsformulär för flerfamiljshus anslutet till kraftvärmeverk kommer till användning. Enligt nu aktuella ledningsklausul beträffande Jaktslottet 1 är tomträttshavaren skyldig att »lämna plats för och tåla att erforderliga hetvattenledningar för värmecentralens och andra tomträtters behov» framdragas inom tomten (p. 16 mom. 1 tredje st.). Skyldigheten »att lämna plats» för ledningarna kan, såsom förut klarlagts, föreligga redan enligt den offentligrättsliga regleringen; när det är fallet, saknar förstås kontraktsklausulen såtillvida konstitutiv betydelse. Vad därefter beträffar medgivandet till själva framdragandet — det medgivande, alltså, som under alla förhållanden måste lämnas i privaträttslig ordning (försåvitt expropriationsförfarande ej tillgripes) — göra sig i viss mån samma synpunkter gällande som anförts i fråga om den speciella ledningsklausulen i nyssnämnda stockholmsformulär för flerfamiljshus anslutet till kraftvärmeverk (kontraktet

beträffande Jaktslottet 1, som ju är upprättat på Västerås stads formulär för flerfamiljshus, inbegriper även det den sedvanliga, från Stadsförbundets normalkontrakt hämtade allmänna ledningsklausulen). Också i fråga om medgivandet till framdragandet skulle nu diskuterade föreskrift uti kontraktet rörande Jaktslottet 1 i så måtto ha kunnat undvaras. Till saken hör emellertid att kontraktsföreskriften befattar sig även med inrättandet å tomten av vissa mätningsanordningar och med indragandet av ledningar i vissa källarlokaler (se föreskriftens fullständiga återgivande inom ramen för materialinventeringen), d.v.s. företeelser som icke uttryckligen falla under standardklausulens formulering (jfr vad som förut sagts beträffande stockholmsformuläret för flerfamiljshus anslutet till kraftvärmeverk).

Helt analog med klausulen i kontraktet rörande Jaktslottet 1 är en ledningsklausul i västeråskontraktet (flerfamiljshus) beträffande Granen 1 (p. 16 a tredje st.). Bakgrunden är också där, att det är stadens eget verk som tillhandahåller det varmvatten och den värme, som skall transporteras via ledningarna.

Något annorlunda kan bilden tyckas vara, när det ej är samhället självt som verkställer distributionen av nyttigheterna (vatten och värme) utan denna ombesörjes av särskilt mellanorgan, till vars förmån ledningsklausulen då skrives. Så är förhållandet beträffande ett par andra västeråskontrakt, nämligen de i fråga om Skogsgläntan 1 och Brunnby 3 upprättade avtalen (egnahem). Närmare bestämt förständigas tomträttshavaren enligt bådadera avtalen att vara medlem i ekonomisk förening, vilken det i sin tur åvilar dels att anskaffa, äga och underhålla anläggningar för avlopp och för distribution av kallvatten, varmvatten och värme, dels att träffa avtal med stadens tekniska verk om erforderlig leverans av kallvatten, varmvatten och värme från verkets värmecentral till föreningens undercentral och vattenintag. I själva de nu ifrågavarande ledningsklausulerna (i vartdera kontraktet uti p. 16 mom. 2 andra st.) heter det sedan, att tomträttshavaren är skyldig att »lämna plats för och

tåla att för värmeverkets, undercentralens och andra tomträtters behov erforderliga» ledningar framdragas inom tomten. Måhända kan tvekan uppkomma huruvida man med den beskrivna organisatoriska uppbyggnaden verkligen kan tala om »publika» ledningar i förevarande fall, d.v.s. ledningar medelst vilka viss samhällsservice effektueras. Dylik tvekan torde emellertid vara obefogad; det vore icke rimligt att med hänsyn enbart till själva distributionsverksamhetens delegerande å särskilt icke-kommunalt organ[129] betrakta ledningarna i exemplen Skogsgläntan 1 och Brunnby 3 såsom mindre »publika» än ledningarna i de förut anförda exemplen Jaktslottet 1 och Granen 1. Beträffande skyldigheten »att lämna plats» för ledningarna och beträffande behövligheten över huvud taget av en speciell ledningsklausul, som kompletterar den allmänna klausulen i ämnet, må hänvisas till vad ovan sagts apropå Jaktslottet 1 (och stockholmsformuläret för flerfamiljshus anslutet till kraftvärmeverk). — Faktiskt innehålla kontrakten rörande Skogsgläntan 1 och Brunnby 3 även andra föreskrifter, som böra noteras i detta sammanhang. Enligt nu åsyftade föreskrifter medgiver tomträttshavaren, att innehavarna av tomträtterna till vissa angränsande fastigheter erhålla »rätt att i tomten och därå uppförd byggnad anlägga och nyttja värme-, varmvatten-, vatten- och avloppsledningar samt rätt till fritt och obehindrat tillträde till ledningarna för tillsyn och reparation» (Skogsgläntan 1 p. 16 mom. 5 och Brunnby 3 p. 16 mom. 7). De i föreskrifterna avsedda ledningarna ägas visserligen — såvitt framgår — varken av samhället eller av det subjekt, varå samhället delegerat den lokala förvaltningen av arrangemangen för försörjningen med kallvatten, värme och varmvatten respektive för avloppsbehovets tillgodoseende. Emellertid torde kunna antagas att ledningarna äro anslutna till de ledningssystem, medelst vilka samhället (med hjälp av omförmälda mellanorgan) utövar angivna funktioner inom de aktuella tätbebyg-

[129] Jfr lydelsen av normalkontraktens standardklausul (medgivandet lämnas till »staden eller annan som — — — har stadens tillstånd») och vad i det föregående uttalats såsom kommentar till sagda lydelse. Om »främjandet av privata intressen» är ju alls icke fråga i detta fall.

gelseområdena. Är antagandet riktigt, synas tillräckliga skäl förefinnas för att även de av ifrågavarande koncessioner omfattade ledningarna uppfattas såsom instrument för samhällets serviceverksamhet på berörda gebit. De formellt till förmån för andra tomträttshavare gjorda koncessionerna bli därmed i djupare mening att betrakta såsom stipulationer till förmån för samhället.

Förmånsberättigad enligt den specialutformade ledningsklausulen uti det omnämnda avtalet från Solna (flerfamiljshus, Västan 1 28 §) är »staden eller dess rättsinnehavare». Det citerade uttryckssättet kan förmodas ha valts för att möjliggöra samma delegation av distributionsverksamheten (exempelvis vad gäller nyttigheterna vatten och värme) som i västeråsfallen Skogsgläntan 1 och Brunnby 3. Angående ledningarnas närmare karaktär med avseende å deras begagnande sägs intet i solnaklausulen; det talas allmänt om »underjordiska ledningar». I fråga om förevarande fall gör sig den synpunkten särskilt starkt gällande, att specialklausulen kanske kunnat undvaras. Utöver innehållet i kontraktets allmänna ledningsklausul (12 §; jfr vad som i det föregående anmärkts beträffande den allmänna ledningsklausulen i Solna stads universalformulär till tomträttskontrakt) utsäger specialklausulen något verkligt kompletterande endast såvitt avser eventualiteten av skador till följd av arbetet med ledningarna.[130]

Som nämnts skall åberopas även en kontraktsföreskrift från Malmö. Åtminstone i sin vidare tolkning torde företeelsen publika ledningar kunna anses möta jämväl i denna klausul (flerfamiljshus, Stacken 12 tilläggsföreskrifterna p. 6 första st.). Enligt klausulen är tomträttshavaren »skyldig att tåla», att innehavaren av tomträtten till viss närbelägen tomt »äger rätt dels att framdraga och vidmakthålla servisledningar för spillvatten över nämnda tomten 12 med därtill hörande anordningar och dels att vidtaga de åtgärder som erford-

[130] Därest solnaformuläret medtagit normalkontraktets föreskrift i skaderegleringshänseendet hade möjligen icke ens det sistnämnda elementet uti specialklausulen beträffande Västan 1 varit ofrånkomligt.

ras för reparation, omläggning, underhåll och tillsyn av anläggningarna». Omständigheterna äro här helt jämförbara med dem som nyss redovisats i fråga om ett par kontraktsföreskrifter rörande västeråstomterna Skogsgläntan 1 och Brunnby 3 (p. 16 mom. 5 resp. p. 16 mom. 7). Ehuru alltså de i förevarande malmöklausul aktuella avloppsledningarna icke ägas vare sig av samhället eller av något subjekt, varå samhället delegerat sina funktioner beträffande avloppsfrågans ordnande, skulle liksom i västeråsfallen — på skäl som beträffande dessa utvecklats — kunna anses att den formellt till förmån för annan tomträttshavare gjorda koncessionen är i djupare mening att betrakta såsom en stipulation till förmån för samhället.

Så över till de kasuistiskt upprättade ledningsklausulerna i citykontrakten.

Kontraktet rörande Beridarebanan 4, Stockholm, specificerar i sin allmänna ledningsklausul (p. 7) de olika slags ledningar som avses. Klausulen nämner för det första en »över fastighetens nordöstra del genom samtliga källarplan passerande ledningstunnel»; det är »staden» som tillagts befogenheten att framdraga denna tunnelanläggning. »Staden eller annan som därtill har stadens tillstånd» må vidare — såvitt nu är fråga — anlägga och vidmakthålla »dagvattenledningar till och trummor för inblåsning av ventilationsluft till ledningstunneln», ytterligare »oljepåfyllningsrör till värmecentral» å viss angränsande fastighet samt, slutligen, »ledningar i övrigt». Denna allmänna ledningsklausul i punkt 7, vilken klausul alltså — i synnerhet naturligtvis genom den universella syftningen uti orden »ledningar i övrigt» — motsvarar normalkontraktens standardklausul i ämnet, kompletteras av en annan kontraktsföreskrift rörande ledningar specifikt för försörjningen med värme och varmvatten samt elektrisk reservkraft (p. 15 b andra st.). Specialföreskriften i fråga uppvisar stor likhet med den förut omförmälda specialklausulen i stockholmsformuläret för flerfamiljshus anslutet till kraftvärmeverk. Tomträttshavaren förbinder sig genom nu förevarande specialföreskrift att tillåta staden att »i fastigheten

och genom därå uppförd byggnad framdraga och bibehålla, omlägga och underhålla samt tillse och borttaga ledningar samt övriga anordningar för distribution av värme, pumpning av vatten och tillhandahållande av elektrisk reservkraft, även om dessa äro avsedda att tillgodose andra fastigheter eller tomträtter». Jämväl här inställer sig frågan, huruvida icke den staden genom specialklausulen tillagda rätten möjligen kan anses vara en konsekvens redan av den allmänna klausulen om ledningar. Kanske har man dock haft grundad anledning särskilt poängtera rätten att framdraga ledningarna genom å fastigheten »uppförd byggnad»; jämför härvidlag vad som tidigare anmärkts beträffande stockholmsformuläret för flerfamiljshus anslutet till kraftvärmeverk och beträffande Jaktslottet 1, Västerås.

Vad gäller det övriga materialet från Stockholms centrala city upptaga de däri ingående allmänna ledningsklausulerna icke samma specificerande enumeration som den allmänna klausulen i kontraktet beträffande Beridarebanan 4. I nära anslutning till textutformningen i normalkontraktens standardföreskrift tillförsäkra de flesta av dessa andra allmänna ledningsklausuler (se Beridarebanan 11 p. 16, Beridarebanan 16 p. 17, Orgelpipan 8 p. 15 samt Beridarebanan 14 p. 15) »staden eller annan som därtill har stadens tillstånd» rätten att i eller över fastigheten »anlägga och vidmakthålla»[131] »dagvattenledningar» ävensom »ledningar i övrigt». Endast beträffande dagvattenledningarnas uttryckliga angivande skilja sig sålunda klausulerna — såvitt alltjämt rör här ifrågavarande ordinära ledningar — från normalkontraktens formulering. Med komplementet beträffande Beridarebanan 4 likartade specifika kompletteringsföreskrifter angående ledningar för distribution av värme, varmvatten och reservkraft möta även uti de senast åsyftade citykontrakten (se Beridarebanan 11 p. 17 b andra st., Beridarebanan 16 p. 18 b andra st., Orgelpipan 8 p. 16 b andra st. samt Beridarebanan 14 p. 16 b andra st.).

[131] I ett par av kontrakten talas därjämte uttryckligen om rätten att »omlägga och underhålla» samt att »tillse och borttaga» ledningarna (se Orgelpipan 8 och Beridarebanan 14).

Uti kontraktet beträffande Beridarebanan 14 stöter man på en speciell ledningsklausul, som kan vålla viss tvekan i systematiskt hänseende. Enligt klausulen i fråga förbinder sig tomträttshavaren »att tillåta innehavaren av tomträtten till fastigheten nr 13 i kvarteret Beridarebanan att anlägga och bibehålla, omlägga och underhålla samt tillse och borttaga gasledning i fastigheten och genom därå uppförd byggnad» (p. 16 b tredje st.). Vad som föranleder frågetecknet är att det i detta fall är annan fastighet som är förmånsberättigad, icke staden. Under sådana förhållanden skulle klausulen kunna synas höra hemma bland kontraktsföreskrifterna till förmån för enskild och behandlas nedan under C; klausulen skulle förtjäna uppmärksamhet såsom etablerande en servitutsliknande relation mellan Beridarebanan 14 (servient) och Beridarebanan 13 (dominant).[132] Emellertid torde det vara riktigare eller mera väsentligt att jämväl uti ifrågavarande klausul se ett arrangemang till säkerställande av publik ledning. Att det kommunala verket här som annars är leverantör av gasen torde icke behöva betvivlas. Det skulle följaktligen i detta fall — liksom i dem som avses med gängse allmänna ledningsklausuler — vara fråga om *stadens* befogenhet att över kvartersmark framdraga distributionsledning för möjliggörande av vedertagen samhällsservice. Varför klausulen tagit sikte på mottagarens intresse och ej på stadens leverantörsintresse är svårt att bedöma.[133] Ser man till stadens intresse må, i överensstämmelse med vad förut påpekats i diverse sammanhang, hävdas att klausulen egentligen är onödig; stadens rätt att dra gasledningen över Beridarebanan 14 för att kunna betjäna Beridarebanan 13 synes framgå redan av den allmänna ledningsklausulen beträffande Beridarebanan 14 (p. 15, »ledningar i övrigt»); sistnämnda klausul tillåter väl att märka ett framdragande även genom å fastigheten uppförd byggnad.

[132] Jfr de under C:I:5 behandlade företeelserna.

[133] Klausulens ordalag ge vid handen, att den sektion av gasledningen, varom är fråga, skall tillhöra innehavaren av Beridarebanan 13, ej staden. Måhända är denna omständighet en förklaringsgrund.

För fullständighetens skull må anmärkas att det återstående tillgängliga citykontraktet från Stockholms centrum — rörande Kortbyrån 16 — innehåller enbart en allmän ledningsklausul av kortfattad utformning, enligt vilken »staden må anlägga och vidmakthålla ledningar — — — i eller över fastigheten» (p. 6).

Slutligen skola omnämnas ett par citykontrakt från andra städer än Stockholm. Det första är det som avser Kapella 1 i Borås. Kontraktets allmänna ledningsklausul (p. 15) — speciella föreskrifter i särskilt sammanhang rörande rätten att framdraga ledningar finnas ej heller här — innehåller icke mycket utöver formuleringarna i normalkontraktens standardklausul på området. Det talas i boråsklausulen om »vatten- och avloppsledningar» samt om »ledningar i övrigt». Särskilt deklareras att rätten till anläggande av ledningar även innefattar »rätt att inkläda dessa».

Kontraktet beträffande Värdshuset 1, Karlstad, innehåller dels en allmän ledningsklausul (p. 7), vars formulering helt överensstämmer med ordalydelsen härvidlag i Stadsförbundets normalkontrakt för bostadsbebyggelseupplåtelser, dels en specialklausul, enligt vilken staden har rätt »att om ny huvudvattenledning skall läggas över tomten, utan vederlag i erforderlig utsträckning taga tomten i anspråk för sådant arbete — — —» (se närmare den i allmänna materialinventeringen återgivna klausultexten). Också i detta fall kan ifrågasättas om staden icke redan till följd av innehållet i den allmänna klausulen äger den rätt, som uttryckligen fastslås i specialklausulen.

b) Tunnelbaneanläggningar och jämförbara anläggningar (biltunnlar etc.).

Av givna skäl bli kontraktsexemplen beträffande tunnelbaneanläggningarna exklusivt hämtade från Stockholm, och materialet är faktiskt ännu mera begränsat än så, eftersom endast vissa av citykontrakten från Stockholms centrum till-

draga sig intresse i sammanhanget. Närmare bestämt figurerar tunnelbanan i kontrakten rörande Beridarebanan 11, Beridarebanan 16 samt Orgelpipan 8.

Av de nyssnämnda tomterna är det egentligen bara de två med höghusen (Beridarebanan 11 och 16) som beröras av själva bansträckningen (i kontraktet ang. Orgelpipan 8 har allenast frågan om tillfartsleder och dylikt varit att reglera). Beträffande bådadera höghustomterna är koncessionsformuleringen mycket kort och koncis. Uti kontraktet rörande Beridarebanan 11 heter det — för övrigt uti samma punkt som inrymmer den allmänna ledningsklausulen (p. 16) — att »tomträttshavaren medgiver staden att bibehålla[134], underhålla och nyttja å fastigheten befintlig tunnelbana». I fråga om Beridarebanan 16 är motsvarande lokution, som likaledes är upptagen tillsammans med den allmänna kontraktsföreskriften om ledningar (p. 17), att »tomträttshavaren medgiver staden att i enlighet med stadsplanen å fastigheten anlägga[135], bibehålla, underhålla och nyttja tunnlar för spårvägstrafik och ledningar».

De i kontraktet angående Orgelpipan 8 förekommande klausulerna rörande tunnelbanan äro splittrade på skilda kontraktspunkter. Uti punkt 17 upplåtes rätt för staden att »i fastigheten» och uti därå uppförd byggnad »anlägga och för all framtid bibehålla, underhålla och nyttja utrymmen för en tunnelbaneuppgång i enlighet med stadsplanen, däri inräknade rulltrappor och till dessa hörande maskinutrymmen». Denna punkt synes otvivelaktigt höra hemma inom förevarande avsnitt av den systematiska indelningen och alltså avse »samhällelig anläggning å tomträttsobjektet». Detsamma är fallet med punkt 23, som är supplerande i förhål-

[134] Det står ej »anlägga». Tydligen fanns tunnelbanan å fastigheten redan vid tiden för tomträttsupplåtelsen, något som bestyrkes av ett anslutande förbehåll enligt vilket »äganderätten till tunnelbaneanläggningarna tillkommer staden». Ang. sagda förbehåll se vad därom uttalas i särskilt avsnitt.

[135] Trots att här är fråga om en anläggning, som skall komma till stånd först efter tidpunkten för tomträttsupplåtelsen, återfinnes jämväl i anslutning till denna tunnelbanekoncession ett äganderättsförbehåll av samma slag som beträffande Beridarebanan 11.

lande till punkt 17; punkt 23 innefattar nämligen ett medgivande till staden att »inom fastigheten anlägga och därefter för all framtid bibehålla, underhålla och nyttja de anordningar för tunnelbaneändamål, som kunna komma att av staden beslutas utöver dem som avses i punkt 17». Föreskrifter rörande tunnelbanan förekomma emellertid också i punkt 19. Huruvida och i vad mån dessa äro att hänföra till förevarande avsnitt framstår som mera tveksamt. Enligt punkt 19 skall staden äga dels att »använda tunnelbaneuppgångens inom fastigheten belägna väggar för skyltningsändamål», dels att »å fastighetens fasader anordna — — — ljusskyltar samt uppsätta tavlor för trafikanvisningar». Vad beträffar befogenheten att använda ifrågavarande väggar får väl denna snarast betraktas såsom ett integrerande moment i den enligt punkt 17 föreliggande rätten för staden att å tomten anlägga och nyttja tunnelbaneuppgången. Självständig betydelse har däremot föreskriften om befogenheten att »å fastighetens fasader» uppsätta ljusskyltar och trafikanvisningstavlor. Och föreskriften bör nog — i likhet med vissa jämförbara klausuler om trafikanordningar vilka behandlas här nedan under c — få anses konstituera just en rätt till »samhällelig anläggning å tomträttsobjektet».[136]

Några exempel på bil- eller gångtunnlar för allmän trafik innefattas icke i det tillgängliga kontraktsmaterialet. I betydande omfattning torde väl emellertid de faktiska förhållandena och problemställningarna beträffande dessa senare trafiktunnlar bli desamma som beträffande tunnelbaneanläggningarna.

c) Andra samhälleliga anläggningar.

Vid sidan av de för sig behandlade »ordinära ledningarna» och »tunnelbaneanläggningarna» med jämförbara anläggningar kunna kontraktsföreskrifterna angående samhällets

[136] Det enda tänkbara klassificeringsalternativet vore väl att hänföra föreskriften till »nyttjanderättsupplåtelser för samhälleliga behov» (se II:3). Objektet för nyttjanderättsupplåtelser torde dock böra vara tomtområden eller utrymmen inom byggnad, knappast däremot husfasader.

rätt att ha anläggningar å fastigheten naturligtvis avse företeelser av högst varierande slag. Att exemplen ur det tillgängliga avtalsmaterialet röra transformatorstation, belysningsanordningar, för luftfart erforderliga signalanordningar, trafikanordningar för marktrafikens behov, gatuanordningar i övrigt samt planteringsanläggningar har redan omtalats. Samtliga exempel utom ett (Borås, Kapella 1) hänföra sig till citykontrakt från Stockholm.

Föreskriften angående transformatorstationen finnes i kontraktet rörande Kortbyrån 16, Stockholm (p. 7 andra st.). Staden skall enligt klausulen ha rätt att »anlägga och därefter bibehålla transformatorstation med erforderliga nedgångar inom — — —», »med fria ytdimensioner av 11 × 8 m² och med läge som bestämmes av staden».

I sammanhanget må noteras att viss klausul i kontraktet beträffande Beridarebanan 11, Stockholm, vilken klausul även den rör transformatorstation (p.21, kommenterad även i det föregående), icke hänföres till förevarande kategori föreskrifter. Uti sagda klausul fastslås som framgått en förpliktelse för tomträttshavaren att vid uppförandet av byggnaden »iordningställa — — — planerad lokal för transformatorstation för elverket». Att klausulen kan uppfattas såsom innebärande en inom den offentligrättsliga bebyggelseregleringens principiella ytterram hemmahörande komplettering av bebyggelseregleringen in casu har förut påpekats (under I:2); likaså har betonats att klausulen därjämte lägger viss prestationsskyldighet (»iordningställandet») å tomträttshavaren och att klausulen i denna sin egenskap kommer att inrangeras under II:4 i den systematiska indelningen. Ytterligare torde kunna göras gällande att klausulen innefattar en upplåtelse till staden av lokalen i fråga och därför är att räkna jämväl till de under II:3 upptagna föreskrifterna om »nyttjanderättsupplåtelser för samhälleliga behov». Till II:3 kommer för övrigt att hänföras jämväl viss kontraktsföreskrift om upplåtelse av område avsett att användas för »underjordisk nätstation» (flerfamiljshus, Malmö, Vendelsfrid 5 p. 7). Också den föreskriften konstituerar en mera

långtgående befogenhet än blott att ha anläggning å fastigheten, nämligen en nyttjanderätt till del av densamma.

Kontraktsföreskrifter om stadens rätt att å fastigheten ha »belysningsanordningar jämte erforderliga fästanordningar därför å byggnad» möta i stockholmsavtalen rörande Beridarebanan 4 (p.7), Beridarebanan 11 (p.16), Beridarebanan 16 (p.17), Orgelpipan 8 (p.15) och Beridarebanan 14 (p.15) samt i boråsavtalet rörande Kapella 1 (p.15). Föreskrifterna om belysningsanordningarna ha förmodligen föranletts av att allmän trafik över fastigheten medgivits i samtliga dessa fall. Huruvida belysningsanordningarna skulle kunna inbegripas under normalkontraktens ordalag »ledningar i eller över fastigheten med erforderliga ledningsstolpar och infästningsanordningar å byggnad» är nog ganska tvivelaktigt. Föreskrifterna få följaktligen anses ha självständig betydelse.

Detsamma gäller alldeles klart beträffande förefintliga medgivanden till staden att anlägga och vidmakthålla »för luftfart erforderliga signalanordningar». Dylika medgivanden äro meddelade (uti nyssnämnda punkter) i kontrakten angående Beridarebanan 4, Beridarebanan 14, Beridarebanan 16, Orgelpipan 8 samt Beridarebanan 14.

Uti kontraktet rörande Beridarebanan 4 medgives staden rätt att inom de områden och utrymmen, som skola få disponeras för allmän trafik, »anlägga och bibehålla enligt stadens bedömande erforderliga anordningar för trafiken» (p. 16 c). Motsvarande formuleringar äro intagna i kontrakten angående Beridarebanan 11 (p. 18 d), Beridarebanan 16 (p. 19 b), Orgelpipan 8 (p. 24 a) samt Beridarebanan 14 (p. 17 a). Avtalet rörande Kortbyrån 16, Stockholm, har en mera detaljerad, och möjligen även mera långtgående, lydelse i detta hänseende; det heter där, att »staden äger inom områdena (för allmän trafik) anlägga och bibehålla enligt stadens bedömande erforderliga rännstensbrunnar, brandposter med tillhörande ledningar, trafiksignaler och övriga å gata sedvanligen förekommande anordningar» (p. 7 första st.).[137] Be-

[137] Jfr kontraktet ang. Storö 1, Stockholm, p. 16 e; sagda klausul behandlas här nedan under II:4.

träffande Kapella 1, Borås, förutsätter kontraktet, att trafikanordningarnas utförande i princip vilar på tomträttshavaren (se p. 16 b första st. första meningen); mot bakgrunden härav föreskrives det, att staden skall ha »rätt att inom trafikområdena anlägga och bibehålla enligt dess bedömande ytterligare erforderliga anordningar för trafiken» (p. 16 b andra st.).

De åsyftade klausulerna angående planteringsanläggningar finnas i stockholmskontrakten rörande Beridarebanan 4 (p. 16 c) och Beridarebanan 11 (p. 18 d). I bådadera fallen är fråga om rätt för staden att å vissa terrassutrymmen, som skola få disponeras för allmän gångtrafik (jfr ovan under II:1), »anordna och bibehålla planteringar».

3. Kontraktsföreskrifter angående nyttjanderättsupplåtelser för publika behov.

Ett och samma publika intresse i samband med tomträttsupplåtelser kan ofta tryggas genom alternativa rättsliga arrangemang. Det allmännas behov av att till den upplåtna fastigheten förlägga viss för samhällsservicens fullgörande nödvändig anläggning kan sålunda tillgodoses genom att samhället förbehåller sig antingen just själva befogenheten att ha anläggningen å fastigheten eller rätten att förfoga över visst markområde i och för anläggningens placerande därstädes eller också, slutligen, förfoganderätten över visst utrymme av byggnad i vilket anläggningen vore avsedd att placeras. I stället för servitutsmässiga koncessioner av det slag, som nyss behandlats under II:2, kunna alltså träda nyttjanderättsupplåtelser, avseende mark (arrendemässiga upplåtelser) eller avseende hus eller del av hus (hyresmässiga upplåtelser). Vad som under II:2 anmärkts om hur man i tre situationer, som alla avsågo säkerställandet av samhällets rätt att placera transformatorstation, förfarit på inbördes olika sätt (Stockholm, Kortbyrån 16 — servitutsmässig upplåtelse; Malmö, Vendelsfrid 5 — nyttjanderättsupplåtelse av arrende-

karaktär; Stockholm, Beridarebanan 11 — nyttjanderättsupplåtelse av hyreskaraktär) illustrerar åskådligt nu åsyftade variationsmöjligheter.

En förutsättning för nyttjanderättsupplåtelsens antydda funktionsduglighet såsom likvärdigt alternativ till det servitutsmässiga arrangemanget är uppenbarligen, att nyttjanderättskoncessionen kan ske såsom ett integrerande moment i tomträttsavtalet. Härav skulle ju följa att koncessionen får samma sakrättsliga kvalifikation som övriga moment i tomträttsavtalet. Nyttjanderättsmedgivandet skulle bli lika tidsobegränsat som tomträttsavtalet såsom sådant; olika inskränkningsregler beträffande nyttjanderättsupplåtelser enligt nyttjanderättslagen — se framför allt 1 kap. 1 § — skulle vara helt irrelevanta.

Därmed har beträffande det i tomträttsavtalet intagna nyttjanderättsmedgivandet antytts icke endast att detta är brukbart såsom substitut för en motsvarande servitutsmässig koncession i tomträttsavtalet (eller för ett reguljärt servitut enligt servitutslagen i den mån ett dylikt kan anlitas i de fall då möjligheten till integrerande servitutskoncessioner i tomträttsavtalen erbjuder sig[138]) utan även att det innefattar företräden framför en reguljär nyttjanderättsupplåtelse enligt nyttjanderättslagen. Emellertid torde nog vara typiskt för de situationer, där tomträttskontrakten inbegripa nyttjanderättsmedgivanden till förmån för samhället, att dessa skett såsom alternativ till servitutsmässiga medgivanden, vilka i och för sig legat nära till hands. Nyttjanderättsmedgivanden, som innebära arrende- eller hyresupplåtelser av mera vanlig beskaffenhet, har man svårt att föreställa sig i hithörande sammanhang. I vart fall påträffas icke några sådana i det för granskning tillgängliga kontraktsmaterialet.

Över huvud taget må uttalas beträffande de kontraktsföreskrifter angående nyttjanderättsupplåtelse för samhälleligt behov, vilka här skola noteras, att de äro relativt fåtaliga. De flesta av dem ha för övrigt berörts redan i det föregående. Detta gäller t.ex. de båda nyttjanderättsmedgivandena till sä-

[138] Se därom under II:1 och II:2.

kerställandet av transformatorstation. Som bekant möter det ena uti ett malmökontrakt (flerfamiljshus, Vendelsfrid 5 p. 7)[139] och det andra uti ett citykontrakt från Stockholms centrum (Beridarebanan 11 p. 21). Enligt malmöklausulen är tomträttshavaren »pliktig att åt Malmö stads gas- och elektricitetsverk för underjordisk nätstation upplåta dels i moment 3 stycke 3 uti tomträttsavtalet angivna område om 42 m², vilket — — — är beläget — — — och dels erforderlig till- och utfartsväg för nätstationen». Angående det åberopade nyttjanderättsmedgivandet från Stockholms centrum är att säga — förutom att det ej avser markområde utan utrymme i byggnad — att det egentligen kommit till enbart indirekt uttryck. Vad ifrågavarande kontraktsföreskrift enligt ordalagen tar sikte på är skyldigheten att iordningställa utrymmet. Därom får hänvisas till uttalandena här ovan under I:2 och II:2.

Jämförbar med sistnämnda koncession av förfoganderätt till utrymme i byggnad är en föreskrift i citykontraktet rörande Kapella 1, Borås, (p. 18) vari »tomträttshavaren förbinder sig att till staden upplåta lokal för bekvämlighetsinrättning inom planerad byggnad å fastigheten till skälig hyra». Anknytningen till det vedertagna hyresinstitutet enligt 3 kap. nyttjanderättslagen är ju i detta fall klart påtaglig. Samtidigt är formuleringen sådan, att den föranleder viss tvekan, huruvida klausulen i fråga i sig själv konstituerar en nyttjanderättsupplåtelse eller enbart en skyldighet att i särskild ordning — genom hyresavtal enligt 3 kap. nyttjanderättslagen — verkställa upplåtelse. Skillnaden är icke alldeles betydelselös; i det senare fallet skulle nyttjanderättsupplåtelsen följa nyttjanderättslagens regler, något som skulle innebära bl.a. att den vore underkastad bestämmelserna om maximitid i 1 kap. 1 § (se härom närmare vad som anföres nedan vid legalitetsprövningen). Ordalagen skulle kanske närmast tyda på att klausulen grundar icke en upplåtelse utan

[139] Såsom framgår av materialinventeringen innefattar kontraktsmaterialet från Malmö ett antal andra klausuler, vilka äro helt likartade med den i kontraktet rörande Vendelsfrid 5.

enbart en upplåtelseskyldighet. Det torde emellertid icke vara uteslutet att anlägga det motsatta betraktelsesättet; klausulen skulle för sådant fall behöva kompletteras medelst vissa föreskrifter vid sidan av tomträttskontraktet, framför allt beträffande hyrans storlek.

Apostroferade i det föregående såsom hemmahörande bland förevarande föreskrifter om nyttjanderättsupplåtelser för samhälleliga behov äro vidare klausuler angående stadens rätt att utan avgäldsminskning nyttja mark som genom stadsplaneändring anvisats för gatuändamål.[140] Rörande bakgrunden till dylika föreskrifter får hänvisas till vad därvid anmärkts. Förebilden till föreskrifterna finnes, såsom nämnts, uti punkt 8 av Stadsförbundets båda normalkontrakt för bostadsbebyggelse. Den har anammats i samtliga granskade kontraktsformulär för egnahem och flerfamiljshus (p.8) samt dessutom i Göteborgs stads formulär beträffande upplåtelser för parkeringsändamål (p. 8) ävensom — med viss avvikelse — uti det av Solna stad för skilda slags tomträttsupplåtelser begagnade enhetsformuläret (13 §).[141] Vad angår tillgängliga kontrakt, vilka upprättats å andra formulär än de nu berörda eller vilkas text är helt individuellt utformad in casu, ha föreskrifter i ämnet påträffats dels beträffande en upplåtelse för industriellt ändamål (Västerås, Fältmätaren 15 p. 15 mom. c), dels i ett citykontrakt (Karlstad, Värdshuset 1 p. 15). Uti båda fallen är formuleringen helt överensstämmande med den i Stadsförbundets normalkontrakt.

4. *Kontraktsföreskrifter angående skyldighet till prestation för befrämjande av publikt intresse.*

Beträffande äganderättsmark är möjligheten att med sakrättslig verkan lägga prestationsförpliktelse å innehavaren synnerligen begränsad. Uttalandet gäller de rent avtalsmäs-

[140] Se under II: 1.
[141] Se materialinventeringen (upplåtelserna för egnahemsbebyggelse).

siga arrangemangen; från prestationsförpliktelser å fastighet såsom resultat av tvångsvisa anordningar bortses här.[142] Att utrymmet för att avtalsvis belasta fastighet med sakrättsligt verkande prestationsförpliktelser är högst inskränkt har antytts redan i tidigare sammanhang. Det är på sin plats att nu beröra förhållandet något mera ingående än vad förut skett.

I centrum för uppmärksamheten bör därvid naturligtvis stå 2 § servitutslagen. Av lagrummet i fråga framgår att servitutsavtal kan lägga prestationsskyldighet å ägaren av den tjänande fastigheten allenast såvitt angår förpliktelse att å fastigheten »underhålla väg, byggnad eller inrättning som för rättighetens begagnande erfordras».[143] Allmänt resonerat kan sägas att stadgandet är ett uttryck för den restriktiva inställning, som sedan gammalt präglat servitutsprinciperna i gemen; dessa vilja på skilda sätt undvika, att en upplåtelse skulle få leda till alltför vittgående ingrepp i vad man kallat »jordegendomens frihet».[144] Beträffande just stadgandet i 2 § har såsom ratio åberopats att stadgandet vore ägnat skydda den tjänande fastigheten mot ekonomiskt farliga belastningar.[145] Låt vara att detta kanske är den mest acceptabla bevekelsegrunden för lagstiftarens försiktighet visavi prestationsförpliktelser vilande å innehavaren av servientfastigheten. Vid servitutslagens tillkomst torde dock vissa rent begreppsmässiga överväganden ha betytt mest; sålunda underströks i lagberedningens motiv att »servitutet vilar å *en fastighet,* icke å en person», varjämte vidare anfördes: »Fas-

[142] Se därom översikten hos Westerlind i Stadsbyggnad 1962 s. 36 ff.

[143] 1960 års jordabalksförslag innefattade en viss utvidgning av möjligheten till prestationsskyldighet såtillvida att enligt förslagets motsvarighet till 2 § servitutslagen — 19 kap. 7 § andra p. — prestationen icke bara skall kunna avse vad »som för rättighetens begagnande erfordras» utan skall över huvud taget vara medgiven om den ligger inom ramen för »servitutets utövning»; se SOU 1960:25 s. 396.

[144] Undén, Svensk sakrätt II:2 s. 229 f.; se även Bergman, Studier i svensk servitutsrätt IV s. 137. Jfr SOU 1960:25 s. 461 (»— — — den restriktiva inställningen till möjligheten att ålägga den tjänande fastighetens ägare en fullgörelseskyldighet är gammal och [har] i sin mån bidragit till att förläna servitutet dess typiska struktur»).

[145] Hillert s. 90 och 112; se även lagberedningens bet. 1905 s. 279 (den möjlighet till prestationsskyldighet, vilken 2 § servitutslagen lämnar, betraktades av lagberedningen såsom »ekonomiskt ofarlig»).

tighetens ägare kan vara förpliktad att tåla, att en annan begagnar hans fastighet, eller att själv underlåta en viss utöfning av sin äganderätt. Men på grund av servitutsförhållandet kan han icke vara förpliktad att vidtaga åtgärd i den andra fastighetens intresse. Ett åtagande av sådant innehåll faller utom detta rättsförhållande; det är en rent obligatorisk förpliktelse, som icke kan på detta sätt bindas vid en fastighet.»[146]

Ett studium av rättspraxis visar, att domstolarna ganska rigoröst fasthållit vid grundsatsen, att positiv prestation må enbart inom en snävt begränsad ram vara moment i servitut.[147] För att illustrera rättstillämpningen må några avgöranden omnämnas. Ett av dessa avsåg möjligheten att stipulera förpliktelse »att om fastigheten hålla prydligt stängsel»; begärd servitutsinteckning vägrades.[148] Uti ett par andra rättsfall var fråga om tomtförsäljningar från Stockholms stad, varvid staden förbehållit sig att tomternas gårdsplaner skulle förläggas i viss närmare angiven nivå; uppenbarligen emedan förbehållen ansågos framtvinga positiv fullgörelse utom ramen för vad 2 § servitutslagen tillåter, vägrades jämväl härvid servitutsinteckning.[149] Av särskilt intresse kan vara att notera ställningstagandena till fullgörelseelement i upplåtelser, som röra försörjningen med värme och varmvatten; det ligger i sakens natur, att vissa utfästelser angående positiva prestationer ofta bli ofrånkomliga, när fråga är om

[146] Lagberedningens bet. 1905 s. 275.

[147] Se de av Undén i a.a. s. 241 citerade rättsfallen ur NJA ävensom Hillerts, s. 101—115, sorgfälliga genomgång av rättsavgöranden, jämväl sådana från underinstanserna. Ett frågetecken föranleder påståendet i SOU 1963:23 s. 38 att inskrivningsdomare såsom servitut godtaga avtal, vilka i sak innebära tämligen långtgående prestationsskyldighet för ägare till tjänande fastighet ehuru de icke genom ordalagen alltför tydligt utmärka detta. Direkt kontrasterande häremot är ett uttalande av Hillert s. 111, enligt vilket motståndet mot avtalsklausuler, som konstituera skyldighet till positiv prestation, rentav är särskilt starkt i fråga om klausuler som kunna uppfattas som omskrivningar av »positiva» klausuler.

[148] SvJT 1944 s. 34.

[149] NJA 1916 s. 522 och 524. Dessa båda rättsfall intressera därjämte speciellt ur den synvinkeln, att utfästelserna gjordes till befrämjande av samhälleligt intresse och att desamma måste sägas ha haft nära anknytning till den offentligrättsliga bebyggelseregleringen.

sådana eller därmed jämförliga upplåtelseändamål. Att ägaren av fastighet, varå panncentral är belägen, förpliktas ombesörja den även till förmån för angränsande fastigheter avsedda driften av anläggningen säger uppenbarligen samma sak som den uttryckliga uppfordringen att leverera värme och varmvatten till sagda fastigheter. Den förra formuleringen går likaväl som den senare ut på positiv fullgörelse av mera extensiv art än vad som täckes av 2 § servitutslagen, och i ärenden angående ansökan om servitutsinteckning synas bäggedera formuleringarna antingen avvisas av inskrivningsdomarna eller också av sökandena undantagas från inteckningsframställningen.[150] Även en upplåtelseföreskrift, enligt vilken ägaren till den tjänande fastigheten har att »rengöra, underhålla och *vid behov förnya* panncentralen», torde med hänsyn till den alltför långtgående fullgörelseskyldighet, som de kursiverade orden innebära, mestadels undantagas från beslut om servitutsinteckning.[151] Slutligen må här uppmärksammas upplåtelseföreskrifter, som ålägga de förmånstagande fastigheterna vissa underhållsförpliktelser i vad avser de på dessa fastigheter befintliga ledningarna från panncentralen. Dylika föreskrifter bruka ofta äga den utformningen, att ifrågavarande fastighetsägare skola »hålla ledningarna i sådant skick att driften icke försvåras, äventyras eller fördyras». Eftersom sagda underhållsförpliktelse sålunda i de angivna situationerna lagts icke på den fastighet, som är *tjänande* i det primära servitutsförhållandet, utan på den, som är *härskande* i primärsammanhanget, är förpliktelsen oförenlig med ordalagen i 2 § servitutslagen, och genom ett avgörande i högsta instansen har direkt fastslagits att dylik förpliktelse icke kan godtagas såsom servitut.[152]

[150] Se Hillert s. 103 f. jämte där åberopade rättsavgöranden.
[151] Hillert s. 105.
[152] Se NJA 1954 s. 166 samt Hillert s. 106 och 113 f. Jfr Malmström i SvJT 1955 s. 615, Westman, Stadssanering ur juridisk synpunkt s. 14 (art. i samlingen Kommunaljuridiska spörsmål I) och Westin i Stadsbyggnad 1959 s. 58 (i art. »Gruppbyggets gemensamhetsanläggningar och fastighetsjuridiken»).

Onekligen äro dessa antydanden om de ståndpunkter, som intagas i praxis, vittnesbörd om att principförbudet mot fullgörelseklausuler i servitutets form alltjämt respekteras fullt ut i svensk rätt.

En redovisning av rättsläget beträffande servitutet lämnar emellertid icke ett uttömmande besked om i vilken utsträckning svensk rätt bereder möjlighet att avtalsvis belasta fastighet med sakrättsligt verkande prestationsförpliktelser. Faktiskt kan utöver vad servitutslagen medgiver sådan möjlighet föreligga. Här avses i främsta rummet den skyldighet till leverans av elektrisk ström, vilken kan etableras enligt lagen den 22 juni 1920 med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m.m. Till lagens införande medverkade att i rättspraxis avvisats försök att vinna inskrivning för rätt till elektrisk kraft såsom för servitut.[153] Uppenbarligen står dock leveransrätt enligt 1920 års lag servitutet nära;[154] 1960 års jordabalksförslag har velat ytterligare närma instituten till varandra genom att lansera en speciell variant av leveransrätten, nämligen dylik rätt upplåten till förmån för fastighet eller jämförbart subjekt.[155] Förpliktelse att fullgöra positiva prestationer kan vidare åvila fastighet på grund av födorådsavtal och alltså ingå såsom element i en upplåtelse med karaktären av reallast. Födorådsavtalet kan uppfordra fastighetsägaren både till leveranser av fastighetsprodukter, såsom säd, mjölk eller ved, och till tjänster såsom städning, plöjning av potatisland, vård vid sjukdom och ombesörjande av begravning.[156] Slutligen må för fullständighets skull erinras om att underordnade accessoriska prestationsförpliktelser kunna innefattas som moment i ordinära nyttjanderättsförhållanden.[157]

[153] NJA 1906 s. 535 och 1910 s. 35; jfr SOU 1960:25 s. 432.

[154] Se Hillert s. 110. I särskilt sammanhang har dock — såsom påpekas i SOU 1960:25 s. 432 — gjorts gällande att rättigheten i fråga till sin materiella innebörd närmast vore att likställa med nyttjanderätt; se därom närmare prop. nr 298/1920 s. 101 ff., lagrådets yttrande (NJA II 1920 s. 598 ff.).

[155] Se 21 kap. 2 § i 1960 års jordabalksförslag samt SOU 1960:25 s. 432.

[156] SOU 1960:25 s. 253; se även Hillert s. 117.

[157] Exempelvis hyresvärds skyldighet att svara för underhåll och att

Att gällande rätt i så ringa mån tillgodoser de många och skiftande behoven att sakrättsligt binda fastighetsägare vid prestationsförpliktelse har givetvis skapat praktiska problem.[158] De allmänna servitutsreglerna kunna som framgått garantera det framtida *underhållet* av en anläggning, men motsvarande garanti kan icke ernås beträffande anläggningens *uppförande* liksom ej heller beträffande *driften* av densamma. Oftast är det just intresset att på lång sikt trygga driften som blivit mest nödlidande; den initiala engångsåtgärden att få anläggningen till stånd har icke oumbärligen varit lika påtagligt berörd av ifrågavarande brist på sakrättsliga trygghetsarrangemang. Nämnas kan att 1960 års jordabalksförslag inom samfällighetsinstitutets ram sökt tillhandahålla ett underlag för prestationsskyldighetens sakrättsliga tryggande även vad angår anläggnings drivande. Närmare bestämt talas därvid om »drift av pumpverk, elektrisk station, värmecentral eller annan sådan anläggning som erfordras för samfälligheten».[159] Nuvarande snäva utrymme för sakrättsliga prestationsförpliktelser har 1960 års jordabalksförslag velat vidga jämväl i så måtto att rätt till leverans av värme, vatten, gas eller annat dylikt, som skall överföras genom ledning, tillägges motsvarande sakrättsliga erkännande som genom 1920 års lag skänkts rätt till leverans av elektrisk kraft.[160]

När hitintills svårigheterna att beträffande äganderättsmark säkra prestationsförpliktelsers fortbestånd avhandlats, har framställningen icke befattat sig speciellt med de aktuella prestationerna för befrämjande av samhälleligt intresse. Tydligt är att i sistnämnda avseende ytterligare komplikationer anmäla sig. Dessa betingas av att hinder ofta möter redan i det faktum, att de så att säga elementära servitutsförutsättningarna icke skulle vara för handen. Servitutsreglernas krav

leverera värme och varmvatten. Se Hillert s. 117. Jfr Lejman, Om begreppet nyttjanderätt till fast egendom (Uppsala 1944) s. 23 f.

[158] Se exempelvis SOU 1960:25 s. 440 och SOU 1963:23 s. 37 f.

[159] 22 kap. 6 § i förslaget; se även SOU 1960:25 s. 471.

[160] 21 kap. 11 § i 1960 års jordabalksförslag (SOU 1960:24 s. 107) och SOU 1960:25 s. 433 f.

på rättighetens anknytning till viss härskande fastighet vore nämligen — här likaväl som beträffande rätt till allmän trafik över kvartersmark och beträffande rätt att ha ledningar eller andra anläggningar å sådan mark — merendels svårt att uppfylla. Därvidlag kan hänvisas till vad som anmärkts ovan under II: 1 och II: 2. Ett genomförande av de i 1960 års jordabalksförslag innefattade reglerna om samfällighetsrätt skulle i detta avseende icke medföra ett eftergivande av nuvarande villkor för ett sakrättsligt tryggat arrangemang.

Mot bakgrunden av vad nu utvecklats är det klart att, om frihet råder att via klausuler i tomträttskontrakten sakrättsligt belasta tomträttsmark med allsköns prestationsförpliktelser till befrämjande av samhälleligt intresse, denna frihet skulle stå i skarp kontrast till rättsläget i fråga om äganderättsmark. Själva spörsmålet, huruvida en dylik frihet verkligen kan accepteras i tomträttsförhållandet, skall tills vidare lämnas obesvarat; legaliteten av de under II granskade tomträttsklausulerna skall så småningom diskuteras i ett gemensamt sammanhang. Här skall framställningen i stället övergå till att, i anslutning till det faktiska avtalsmaterialets klausuler på gebitet, söka konkretisera vilka objekt dessa av samhällsnyttan betingade prestationer företrädesvis kunna avse.

Det för undersökningen tillgängliga avtalsmaterialets klausuler på förevarande område kunna sägas hänföra sig till tomträttsupplåtelser av samtliga de i detta arbete behandlade typerna (egnahem, flerfamiljshus,[161] industriändamål, citybebyggelse); exemplen från kontrakten rörande citybebyggelse äro emellertid talrikast. I betydande omfattning ha hithörande föreskrifter redan i det föregående klassificerats såsom konstituerande fullgörelseskyldigheter av nu åsyftad art. Att företeelserna i fråga här spårats företrädesvis i citymaterialet och allmänt kunna väntas förekomma ymnigast just i cityupplåtelser har väl sin naturliga förklaring. Den

[161] Det enda exemplet beträffande upplåtelser för bebyggelse med flerfamiljshus utgöres av det stockholmska specialformuläret ang. föreningssamfällighet; som förut nämnts är sagda formulär dock icke uttryckligen förbehållet enbart upplåtelser av sådant slag.

oundgängligt komplicerade tätbebyggelseplaneringen i citydistrikten — icke minst förstås i en storstad som Stockholm — kan ibland för sitt effektuerande tänkas förutsätta, att samhället måste avkräva de enskilda markexploatörerna viss fortgående aktivitet eller vissa engångsinsatser. Ett typiskt exempel erbjuda de situationer, där samhället nödgats ta kvartersmark i anspråk för allmän trafik. Det måste i dylika lägen stundom vara alldeles ofrånkomligt för samhälletplangenomföraren att tillförsäkra sig medverkan från markinnehavaren-bebyggarens sida. Så kan det bli nödvändigt att för trafikens dirigerande över tomt förständiga markinnehavaren att förse byggnad å denna med öppningar i bottenvåningen i omedelbar anslutning till gatumark å ömse sidor om byggnaden eller att utforma bottenvåningen såsom en arkad för gångtrafik. Även andra engångsinsatser från markinnehavaren kunna visa sig erforderliga eller önskvärda, t.ex. utförandet av beläggning å de stråk, varest trafiken skall passera. Emellertid är framtvingandet av engångsinsatser i samband med bebyggelsens tillkomst på sitt sätt av mindre intresse ur nu aktuella synvinkel; prestationsförpliktelsens sakrättsliga giltighet blir av underordnad betydelse beträffande dessa initiala insatser av engångskaraktär. När det gäller angelägenheten av att säkerställa den sakrättsliga effekten, träda i förgrunden för uppmärksamheten de prestationer, som kontinuerligt måste avkrävas markinnehavaren under en kanske oöverskådlig framtid. Därvid kan i det åberopade exemplet med allmän trafik över kvartersmark vara fråga om sådant som renhållning, snöröjning och sandning, d.v.s. arbetsinsatser som falla under kategorien underhållsåtgärder eller åtminstone ha nära samband med denna. Även en mera avancerad aktivitet från markinnehavarens sida kan emellertid tänkas vara aktuell, såsom leverans av värme för uppvärmning av gångbanor eller drift av hiss som ingår i det publika trafiksystemet (jfr i bådadera avseendena de i det följande anförda kasuistiska fallen).

Just de av allmän trafik över kvartersmark betingade prestationsföreskrifterna dominera det tillgängliga beståndet av

kasuistiska klausuler om fullgörelse till befrämjande av samhälleligt intresse. En redovisning av prestationsklausulerna i trafiksammanhanget, vilka alla påträffats i citybebyggelsekontrakten, kan lämpligen börja med engångsprestationerna. Den mest långtgående förpliktelsen härvidlag stadgar kontraktet beträffande Storö 1, Stockholm (p. 16 e). Inom det »trafikområde», varom där talas (jfr ovan under II: 1), skall tomträttshavaren, såvitt nu är i fråga, utföra »gata och torg med erforderliga trafiksignaler, ledningar, brandposter och övriga å allmän plats sedvanligen förekommande anordningar». Såsom framhållits ovan under II: 1 illustrerar trafikområdet å Storö 1 de företeelser, vilka formellt må karakteriseras såsom kvartersmarks utnyttjande för allmän trafik men mera reellt representera gatumarks underbyggande för enskilda syften. Arrangemang, alltså, vilka förestavats icke av något stadens intresse att framdraga trafik över kvartersmark utan av den enskilde exploatörens intresse att verkställa underbyggnad under gatumark. När i förevarande klausul deklareras att tomträttshavaren skall, vid sidan av nyss citerade åligganden med avseende å markytan, »utföra underbyggnad», utgör detta sistnämnda följaktligen ingalunda något onus; vad som härvidlag fastslås är i stället så att säga den tomträttshavaren tillerkända förmånen. Säreget för storötomten är att tomträttshavaren i så vid omfattning skall svara för markytans iordningställande för trafikändamålet. I jämförbara förhållanden bruka tomträttshavarens skyldigheter beträffande trafikytans gestaltande vara betydligt mindre vidsträckta; anläggningsarbetena ankomma där i första hand på samhället (jfr vad ovan under II: 2: c noterats ang. klausuler rörande stadens rätt att »anlägga och bibehålla — — — erforderliga anordningar för trafiken»). Sålunda begränsas uti kontraktet beträffande Beridarebanan 4, Stockholm, kraven på tomträttshavaren till utförande av »erforderlig vattenisolering och skyddsbetong» inom utrymmena i gatuplanet, medan på terrass, som är disponibel för allmän gångtrafik, ävensom på därtill ledande trappa tomträttshavaren skall utföra »såväl beläggning som övriga arbeten»

(p. 16 d); vidare skall tomträttshavaren utföra »fasta anordningar för planteringar på terrassen» (samma p.). I kontraktet beträffande Beridarebanan 11 äro tomträttshavarens skyldigheter med avseende å utförande av vattenisolering och skyddsbetong inom utrymmen i gatuplanet, beläggning och övriga anordningar å terrass med mera samt fasta anordningar för planteringar på terrassen bestämda på samma sätt som i fråga om Beridarebanan 4 (se p. 18 e i kontraktet beträffande Beridarebanan 11), varjämte emellertid tillkommer att tomträttshavaren skall anordna viss hydraulisk truckhiss och viss trappförbindelse, d.v.s. kommunikationsmedel som båda uttryckligen angivas ingå i det för publik användning avsedda trafiksystemet (p. 18 c); till de tomträttshavaren åvilande prestationer, vilka böra nämnas i sammanhanget, hör även utformandet av vissa källarbjälklag jämte tillhörande vertikala bärverk på sådant sätt att å dessa kunna uppläggas bjälklagen inom de för allmän trafik avsedda utrymmena å angränsande fastighet (p. 22). Innehavaren av tomträtten till Beridarebanan 16 har sina anläggningsarbeten inskränkta till att avse utförandet av viss vattenisolering och skyddsbetong (p. 19 c); till förevarande engångsinsatser kan måhända räknas även utförandet av planteringar å den terrass som är tillgänglig för allmän gångtrafik (p. 19 d). Beträffande Beridarebanan 14 är att notera dels skyldighet att utföra vattenisolering och skyddsbetong å de för allmän gångtrafik avsedda utrymmena (p. 17 b), dels åliggande att konstruera den å tomten uppförda byggnaden på sådant sätt att en arkad av vissa dimensioner kan (för den publika gångtrafikens behov) anordnas längs med Slöjdgatan (p. 23). Angående Orgelpipan 8, Stockholm, och Kapella 1, Borås, skall till sist anmärkas att tomträttshavarens skyldighet till prestation av engångskaraktär hänför sig enbart till utförandet av viss vattenisolering och skyddsbetong (p. 24 b resp. 16 b första st. tredje meningen).[162]

[162] Beträffande Stockholm, Kortbyrån 16 är läget det, att staden själv svarar fullt ut för de anläggningsarbeten, som påfordras av den allmänna trafikens behov (jfr ovan under II:2:c).

Förpliktelser att prestera kontinuerlig aktivitet ansluta mer eller mindre nära till nu redovisade skyldigheter att fullgöra initiala engångsinsatser. Vattenisolering och skyddsbetong skola underhållas (Beridarebanan 4 p. 16 d, Beridarebanan 11 p. 18 e, Beridarebanan 16 p. 19 c, Orgelpipan 8 p. 24 b, Beridarebanan 14 p. 17 b, Kapella 1 p. 16 b första st. tredje meningen). Detsamma gäller beläggning, där även dennas utförande åvilat tomträttshavaren (Beridarebanan 4 p. 16 d, Beridarebanan 11 p. 18 e), fasta anordningar för planteringar (Beridarebanan 4 p. 16 d, Beridarebanan 11 p. 18 e) samt själva planteringarna (Beridarebanan 16 p. 19 d).[163] Innehavaren av tomträtten till Beridarebanan 11, vilken ju haft att anordna omförmälda truckhiss, skall jämväl vara skyldig ombesörja driften av hissen (p. 18 c). Och slutligen skall noteras att tomträttshavaren i ett par fall har att ombesörja renhållning, snöröjning och sandning av den för publik gångtrafik upplåtna terrassen jämte tillfartsled (Beridarebanan 4 p. 16 f, Beridarebanan 11 p. 18 e andra st.).

Så långt prestationsklausulerna med konnektion till allmän trafik. Andra fullgörelseföreskrifter, vilka förete viss inbördes frändskap genom att röra ett och samma ämnesområde, äro sådana som anknyta till samhällelig försörjning med kallvatten, värme, varmvatten, gas och elektricitet ävensom samhälleligt omhänderhavande av avloppsfrågan. De förpliktelser, dessa klausuler konstituera, avse såväl initiala engångsinsatser som kontinuerlig aktivitet. Tillgängliga klausulexempel härröra från tomträttskontrakt av alla de olika slagen (egnahem, flerfamiljshus,[164] industriändamål och citybebyggelse).

För exemplen beträffande upplåtelser för egnahemsbebyggelse svara Malmö och Västerås. I malmökontraktet beträffande tomt i kvarteret Röksvampen förklaras att »till stadig-

[163] I fråga om Kortbyrån 16, där samtliga för trafiken över fastigheten erforderliga anläggningsarbeten såsom anmärkts i tidigare not vilat på staden, är det denna som fullt ut skall bestrida även underhållet (se p. 7 i kontraktet). Beträffande Storö 1, där motsvarande arbeten åvilat tomträttshavaren, ankommer underhållet likvisst på staden (se p. 16 d).

[164] Med förut angiven reservation.

varande bruk för de byggnader, som äro uppförda på tomterna nr — — — i kv. nr 362 Röksvampen, har anlagts för tillhandahållande av vatten uti samtliga dessa byggnader de anordningar, som äro erforderliga härför» (uppenbarligen är det staden som utfört dessa anläggningar), varefter tillägges att tomträttshavarna ha att »gemensamt ombesörja tillsynen och underhållet» av anläggningarna (p. 12 C första st.). På samma sätt heter det, att till gemensamt stadigvarande bruk för byggnaderna i fråga »anlagts för avledande av avlopp från samtliga dessa byggnader de anordningar, som äro erforderliga härför», samt att tomträttshavarna ha att »gemensamt ombesörja tillsynen och underhållet» av dessa anläggningar (p. 12 C andra st.). Med utgångspunkt i att samhället äger anläggningarna kan knappast föreligga tvivel om att skyldigheten att utöva tillsyn och underhåll är att hänföra till förpliktelser av den art, som här granskas. Detsamma skulle nog för övrigt ha varit förhållandet, även om anläggningarna varit i tomträttshavarnas ägo. Jämväl i ett dylikt läge skulle anläggningarna ha utgjort integrerande element i det ledningssystem, medelst vilket samhället ombesörjer sina funktioner i fråga om kallvattenförsörjning och avlopp; därmed skulle den tomträttshavarna ålagda tillsyns- och underhållsuppgiften trots allt vara att betrakta såsom en fullgörelse till förmån för samhället (se ovan under II: 2: a beträffande flerfamiljshus, Malmö, Stacken 12 tilläggsföreskrifterna p. 6 första st.).

Enligt de båda västeråskontrakt, som här ha aktualitet (Skogsgläntan 1 och Brunnby 3), förpliktas respektive tomträttshavare att vara medlem i ekonomisk förening, vilken det i sin tur åvilar »dels att anskaffa, äga och underhålla för föreningens medlemmar erforderliga gemensamhetsanordningar för avlopp och för distribution av vatten, värme och varmvatten, dels att träffa avtal med styrelsen för Västerås stads tekniska verk om erforderlig leverans av värme, varmvatten och vatten från verkets värmeverk och vattenverk till föreningens undercentral och vattenintag samt tillhandahålla dessa förnödenheter till medlemmarna till av tekniska ver-

ken godkända priser» (p. 16 mom. 1 i vartdera kontraktet). Under II: 2: a har redan framhållits att de med dessa klausuler avsedda anläggningarna, oaktat de ägas icke av samhället självt utan av särskilt mellanorgan varå samhället har i det lokala sammanhanget delegerat sina funktioner i fråga om försörjning med kallvatten, värme och varmvatten samt i fråga om avlopp, otvivelaktigt ha karaktären av publika anläggningar i den härstädes använda begreppstolkningen, d.v.s. ledningar medelst vilka samhällsservice effektueras. I överensstämmelse härmed måste likaså konstateras att de nu citerade fullgörelseskyldigheterna — vilka gå ut både på engångsinsatser i form av anläggningsarbeten och på kontinuerliga prestationer — äro stipulerade för befrämjande av samhälleligt intresse.

Det enda hithörande klausulexemplet beträffande upplåtelser för bebyggelse med flerfamiljshus innefattas uti det av Stockholms stad begagnade specialformuläret med särskilda bestämmelser angående föreningssamfällighet för vatten-, avlopps-, gas- och elektricitetsfrågornas ordnande.[165] Formulärtexten förbinder tomträttshavaren att, om stadens fastighetsnämnd så påfordrar, »ingå såsom medlem och fullgöra därmed förenade förpliktelser i den eller de föreningssamfälligheter, åt vilka nämnden kan komma att anförtro förvaltningen av med andra tomträtter gemensamma ledningar för vatten, avlopp, gas och elektricitet ävensom andra gemensamma anordningar» (mom. 1 första st.). Texten klargör som synes, att det rör sig om *ledningar i stadens ägo,* vilka skola *förvaltas* av samfälligheten. Av anslutande föreskrifter i formuläret framgår vidare att tomträttshavaren, intill dess han ingår som medlem i föreningssamfälligheten, skall vara skyldig att »på egen bekostnad underhålla servisledningarna» (mom. 2 a).

Ej heller upplåtelserna för industriändamål representeras i sammanhanget av mer än en enda kontraktsklausul. Denna återfinnes i göteborgsavtalet beträffande Ljuddämparen 8.

[165] Beakta förut anmälda reservation visavi typbeteckningen å de tomträttsupplåtelser, detta formulär avser.

Där föreskrives att »det åligger tomträttshavaren att på egen bekostnad anlägga och under avtalstiden underhålla särskilda servisledningar för spillvatten och regnvatten för att staden skall ha möjlighet att avleda vattnet i skilda avloppssystem» (p. 17). Angående denna anläggnings- och underhållsskyldighets karakteriserande såsom fullgörelse till befrämjande av publikt intresse får hänvisas närmast till vad förut anmärkts dels under II: 2: a beträffande en ledningsklausul i malmökontraktet flerfamiljshus, Stacken 12 (tilläggsföreskrifterna p. 6 första st.), dels här ovan under II: 4 beträffande ledningsföreskrifterna i malmökontraktet egnahem, Röksvampen (p. 12 C).

De två återstående åskådningsexemplen på detta ämnesområde komma från stockholmskontrakt rörande citybebyggelse. Båda exemplen äro i viss mån av mera speciell beskaffenhet.

Enligt den ena klausulen (Orgelpipan 8 p. 16 d) är tomträttshavaren »skyldig att i den omfattning, som bestämmes av staden, mot ersättning för självkostnaderna, vari icke skall inräknas bolagets [d.v.s. tomträttshavarens] administrationskostnader, leverera värme till de gångbanor på Drottninggatan och Klarabergsgatan, som gränsa till fastigheten». Skenbart framstår härvid tomträttshavaren såsom producent av nyttigheten. Skulle han reellt ha haft dylik funktion, hade det icke varit motiverat att upptaga förevarande klausul bland dem, som äro dikterade av samhälleliga intressen; i stället för här under A: II: 4 skulle den då ha noterats nedan under B: I. Att värmen skall levereras till gångbanorna på offentliga trafikleder är nämligen icke i sig ägnat att ge klausulen prägeln av att främja ett publikt intresse. Såsom koncessioner till förmån för intressen av detta slag kunna i enlighet med principerna för den valda systematiska indelningen accepteras enbart koncessioner vilka i sig själva tillgodose sådana intressen, alltså när det gäller t.ex. trafikintresset enbart koncessioner som möjliggöra den ifrågavarande trafiken.[166] Vad som nu emellertid skäligen bör föranleda,

[166] Jfr vad nedan under B:I anmärkes beträffande klausulerna fler-

att förevarande klausul inrangeras under A: II: 4, är att den i verkligheten icke går ut på leverans av värme, som produceras av tomträttshavaren, utan enbart på vidarebefordran av den värme, vilken staden från sina värmeproducerande anläggningar levererar till tomträttshavaren (se här nedan under 5).[167] Eftersom kommunalt bestridande av värmeförsörjningen betraktas i detta arbete såsom en form av samhällets offentligrättsliga serviceverksamhet och i enlighet därmed kontraktsföreskrifter angående skyldighet att mottaga de kommunala värmeleveranserna anses vara dikterade av publika intressen (se därom närmare nedan under 5), måste detsamma gälla jämväl i fråga om klausul, som förpliktar till vidarebefordran av dylik leverans, oavsett för vilket ändamål vidarebefordringen sker.

Den andra av de båda åsyftade klausulerna från stockholmskontrakt rörande citybebyggelse stadgar förpliktelse för tomträttshavaren att »iordningställa del av planerad lokal för transformatorstation för elverket» (Beridarebanan 11 p. 21); den har berörts uti den föregående framställningen såväl under I: 2 som under II: 2: c. Att klausulen konstituerar en prestationsförpliktelse till befrämjande av publikt intresse torde icke behöva betvivlas, och onekligen hör den hemma inom det särskilda ämnesområde, som utmärkes av att fullgörelseföreskrifterna anknyta till bl.a. samhällelig försörjning med olika slags förnödenheter.

Bland övriga hithörande fullgörelseföreskrifter i det kontraktsmaterial vilket stått till förfogande — samtliga de resterande klausulerna emanera från citybebyggelseavtal — framträder ytterligare en grupp med någotsånär homogen anknytning, nämligen sådana föreskrifter, som avse allmänna parkeringslokaler och liknande utrymmen. Först må härvidlag andragas en bestämmelse i ett malmökontrakt, enligt vilken »tomträttshavaren är skyldig att i byggnad å tomten

familjshus, Malmö, Vendelsfrid 9 p. 12 c och Vendelsfrid 2 tilläggsföreskrifterna p. 4.

[167] Nämnda karaktär av »vidarebefordran» framgår för övrigt klart av p. 16 första st. resp. 16 a i detta kontrakt rörande Orgelpipan 8. Se härom vidare nedan under 5.

anordna utrymme till allmänt skyddsrum och till parkeringsgarage» (Spinneriet 8 p. 3 andra st.). Att skyddsrummet är exklusivt motiverat av samhällsintresset ligger i öppen dag. Ej heller rörande motivet för parkeringsgaragets inrättande torde tvivel behöva föreligga. Garaget, som skall ha en golvyta av minst 10.000 kvm och innehålla minst 360 uppställningsplatser för bilar (se materialinventeringen), skall tjäna publika behov; att denna parkeringsservice uppenbarligen icke skall lämnas gratis utan tillhandahållas kommersiellt lär icke kunna undanskymma det faktum, att här är fråga om en förpliktelse till prestation för befrämjande av publikt intresse. Sagda karaktär hos kontraktsbestämmelsen tydliggöres av en kompletterande föreskrift, enligt vilken tomträttshavaren är skyldig att under hela tomträttstiden »bibehålla och underhålla» såväl det allmänna skyddsrummet som parkeringsgaraget (p. 3 tredje st.). I sistnämnda formulering får väl inläsas ett krav på att garageutrymmet verkligen skall hela tiden användas som sådant för det avsedda publika ändamålet (jfr formuleringen av de stockholmsklausuler i ämnet vilka strax skola kommenteras).[168] Till båda dessa före-

[168] Ett tomträttskontrakt, som så att säga inom ramen för ändamålsbestämningen stipulerar, att bottenvåningen av byggnad å tomten skall inredas såsom butikslokal, och kanske t.o.m. i någon mån angiver den närmare arten av butiksrörelsen, får icke därmed anses ha konstituerat en förpliktelse för tomträttshavaren till prestation för befrämjande av ett exklusivt samhälleligt intresse. I sammanhanget må framhållas att en i princip jämförbar ändamålsinriktning ju kan fixeras såsom ett moment i den offentligrättsliga bebyggelseregleringen (se härom framställningen ovan under I:1) utan att bebyggelseplanen därmed torde uppfattas såsom tillskapande en fullgörelseskyldighet. Mot sistnämnda bakgrund är det svårt att tolka utgången i rättsfallet NJA 1924 s. 629 såsom förestavad av domstolarnas obenägenhet att acceptera positiv fullgörelse som servitutselement (jfr Hillert s. 111 och 150). Konstaterandet, att en tomträttsklausul, som på nyss skisserat sätt bestämmer upplåtelseändamålet, ej får anses ha konstituerat en förpliktelse till prestation för befrämjande av publikt intresse, står sig, även om butiksrörelsen ofrånkomligt behöves på platsen såsom ett led i vad man kan kalla samhällsservice i begreppets mera vida innebörd. Men lägges däremot på tomträttshavaren — såsom i det aktuella malmökontraktet — en tvingande uppfordran att svara för att den av samhällsintresset motiverade verksamheten kommer till stånd och fortlöpande bedrives under hela tomträttstiden, blir läget ett annat. Då måste man kunna tala om skyldighet till prestation för befrämjande av ett utanförstående samhälleligt intresse.

skrifter i malmökontraktet — såväl till den rörande den så att säga initiala engångsinsatsen, anläggningsprestationen (p. 3 andra st.), som till den rörande den fortgående aktiviteten (p. 3 tredje st.) — ansluter sig en vitesklausul, som ytterligare framhäver att det är ett externt intresse som här pockar på sitt tillgodoseende. — Ett par stockholmskontrakt uppfordra även de till inrättandet av parkeringsutrymmen för publik användning (Beridarebanan 11 p. 5 b och Beridarebanan 14 p. 18). Åtminstone i det ena fallet kan man av kontraktet utläsa, att tomträttshavaren är underkastad jämväl en skyldighet att fortsättningsvis svara för att utrymmet verkligen nyttjas för avsedd parkeringsverksamhet (se Beridarebanan 11 p. 5 c). I det andra fallet är kontraktsutformningen härvidlag mera tveksam; det heter att utrymmet »får användas för parkeringsändamål» (Beridarebanan 14 p. 5 b sista meningen). Faktiskt torde emellertid i bäggedera fallen vara fråga om en och samma garageyta (se Beridarebanan 14 p. 18); alltför stort avseende bör följaktligen icke tillmätas olikheterna i kontraktsavfattningen.[169]

Uti förevarande uppräkning böra slutligen också medtagas dels invallningsklausulen beträffande Orgelpipan 8, Stockholm, (p. 4) i vad densamma rör invallning kring det för tunnelbaneanläggningen avsedda rulltrappsschaktet, dels, om än med tvekan, den klausul angående ventilationsutrymmen »för utom fastigheten belägna ändamål», vilken möter i kontraktet beträffande Beridarebanan 14 (p. 19). Såsom redan tidigare anmärkts beträffande sistnämnda klausul (se ovan under I: 2) är det möjligen icke publika intressen denna skall tillvarataga; måhända innefattar den i stället en servitutsliknande koncession till förmån för grannfastigheterna.

[169] Sant är å andra sidan att hela utgångsläget blir tveksamt i fråga om ett fall sådant som det beträffande Beridarebanan 14. Den å sagda fastighet uppförda byggnaden skall ju i dominerande utsträckning vara avsedd såsom uppställningsplats för bilar; endast bottenvåningen samt första och andra källarvåningarna äro reserverade för andra syften. Måhända måste dock ändå medgivas att det garageutrymme, varom ovan varit tal (tredje källarplanet, anslutet till eller rättare sagt utgörande del av en universell garageyta under Hötorgscity), på ett särskilt sätt må anses framtvingat av det publika intresset.

Fullbordad är därmed denna aperçue över det tillgängliga kontraktsmaterialets klausuler angående tomträttshavarens skyldighet till prestation för befrämjande av samhälleligt intresse. Understrykas behöver knappast att det urval föreskrifter, som presenterats, under inga förhållanden kan anses täcka alla de situationer och sammanhang, vari fullgörelseföreskrifter av hithörande slag skulle kunna ha en mission att fylla. Ett försök att söka uttömmande antyda vilka områden som finge anses utgöra principgebiten för ifrågavarande prestationsklausulers förekomst vore naturligtvis fruktlöst.

Att samtliga de faktiska klausuler om initiala engångsinsatser, vilka här passerat revy, falla långt utanför den prestationsskyldighet, som kan konstitueras enligt 2 § servitutslagen, är ju alldeles klart. Men såsom redan förut antytts är det icke dessa engångsinsatser — olika anläggningsarbeten vilka förutsättas bli utförda i samband med tomträttsavtalets tillkomst — som tilldraga sig den största uppmärksamheten, när diskussionen gäller möjligheten att förläna sakrättslig respekt åt prestationskravet. Den sakrättsliga effekten i fråga om rätten till dessa engångsprestationer sättes nog sällan på prov i praktiken.[170]

Vad beträffar skyldigheten till fortgående aktivitet får spörsmålet om garantien för prestationernas framtida utkrävande en helt annan vikt; det må ännu en gång betonas. Många av de granskade föreskrifterna rörande dylik skyldighet rymmas inom servitutslagens regelformulering; d.v.s. de gå ut på underhållsarbeten av skiftande beskaffenhet. Såtillvida (här bortses t.ex. från rekvisitet anknytning till visst härskande subjekt) skulle koncessionerna i fråga kunna komma till stånd redan enligt allmänna servitutsnormer. Men redovisningen här ovan har uppvisat åtskilliga kontinuerliga förpliktelser, som gå utöver underhållsramen. Till denna senare kategori höra utan vidare klausulerna angående drift av olika anläggningar och angående leverans av nyt-

[170] Själva spörsmålet, huruvida kontraktsklausuler, som ev. icke skulle kunna accepteras såsom sakrättsligt verkande, dock kunna tilläggas obligationsrättslig giltighet, kommer att behandlas i bokens avslutningskapitel.

tigheter;[171] förmodligen måste emellertid hit räknas även förpliktelser sådana som skyldigheten att sörja för renhållning, snöröjning och sandning av trafikutrymmen. Om föreskrifter angående prestationsförpliktelse till fromma för publika intressen befinnas kunna fritt accepteras såsom integrerande moment i tomträttskontrakt, kommer alltså sist angivna kategori att främst beröras därav. I den mån gällande rätt verkligen reser hinder mot att fullgörelseförpliktelse lägges å dominantparten (jfr rättsfallet NJA 1954 s. 166) skulle naturligtvis den ifrågavarande friheten i tomträttssammanhanget bl.a. även därvidlag bli av viss betydelse.

5. Kontraktsföreskrifter angående skyldighet att acceptera nyttighetsleveranser och tjänster från samhällets sida.

De klausuler, som skola uppmärksammas under denna rubrik, äro sådana som förplikta tomträttshavaren att för sitt behov av vissa nyttigheter (eller tjänster) hålla sig till vad samhället härvidlag erbjuder. Det mest nära till hands liggande exemplet utgör väl skyldigheten att för uppvärmning av byggnad och för beredning av varmvatten till densamma anlita ett av kommunen ägt och drivet värmeverk. Kommunala, för kollektivt bruk avsedda värmecentraler synas i allt större utsträckning komma till användning såsom alternativ till privatägda anläggningar, avsedda var och en för sin fastighet eller gemensamt för flera fastigheter (beträffande gemensamma anordningar av detta slag se nedan under C). Den tilltagande förekomsten av kommunala värmecentraler är i själva verket en god illustration till en i det föregående berörd företeelse, nämligen att i och med den fortskridande utvecklingen allt större och större krav resas på samhällets

[171] Beträffande den särskilda frågan huruvida, där prestationsskyldigheter av exemplifierad natur icke skulle kunna godtagas såsom servitutsmoment enligt allmänna servitutsnormer, betraktelsesättet blir ett annat för den händelse resp. onera läggas icke å fastighetsägaren (tomträttshavaren) själv utan å ekonomisk förening, vari han förpliktas inträda, må det tillåtas att här hänvisa till framställningen nedan under C:III.

serviceverksamhet inom områden med kvalificerad tätbebyggelse. Måhända kommer man jämförelsevis snart att beträffande husuppvärmning och varmvattenberedning inom tätbebyggelseområden anse, att prestationerna åvila det allmänna lika självklart som det allmänna redan nu har att bestrida t.ex. försörjningen med vatten. De i det tillgängliga kontraktsmaterialet förefintliga klausulerna angående tomträttshavarens skyldighet att acceptera kommunala nyttighetsleveranser och tjänster avse i dominerande omfattning just värme och varmvatten. Därutöver röra de i vissa särskilda fall kallvatten, avlopp, gas, elektricitet eller mera speciella nyttigheter eller tjänster; närmare bestämt är i sistnämnda hänseende fråga om leverans av »elektrisk reservkraft» och ombesörjande av viss pumpning. Naturligtvis kunna även andra nyttigheter än de, vilka det tillgängliga materialet exemplifierar, figurera i tomträttsklausuler av den art, som nu behandlas. Avgörande för intresset att genom en privaträttslig föreskrift binda tomträttshavaren vid förpliktelse att begagna sig av de kommunala nyttighetsleveranserna eller tjänsterna är naturligtvis huruvida tomträttshavaren icke i annan ordning är underkastad dylik förpliktelse eller, oaktat formell förpliktelse icke föreligger, likväl de facto är nödsakad anlita den kommunala anläggningen, eftersom annan leverantör av nyttigheten icke står till förfogande.

En i annan ordning gällande förpliktelse att begagna samhällelig anläggning är såvitt rör tätbebyggelseområde regelmässigt för handen beträffande kallvattenförsörjning och avlopp. Av central relevans rörande de kommunala arrangemangen i dessa hänseenden äro reglerna i lagen den 3 juni 1955 om allmänna vatten- och avloppsanläggningar.[172] Lagen konstituerar i sig ett anslutningstvång för fastighet, som ligger inom verksamhetsområdet för den kommunala vatten- och avloppsanläggningen och behöver anordningar för vattenförsörjning och avlopp (6 §).[173] Anslutningstvånget kan

[172] Jfr beträffande avloppsanordningarna 8 kap. vattenlagen (se bl.a. 8 kap. 2 § andra st.).

[173] Ang. förbud mot nybyggnad, innan avloppsfrågan ordnats, se 38 § andra st. och 110 § andra st. byggnadslagen.

utövas gentemot tomträtt likaväl som mot fast egendom (24 §[174]), och tomträttshavare är sålunda i samma mån som fastighetsägare underkastad den i lagen angivna avgiftsskyldigheten (14—16 §§; se även 25 §). Avgiftsskyldigheten må uppdelas att avse dels engångsavgift och dels årliga eller på annat sätt periodiska avgifter (16 § första st.).[175] — I fråga om kommunala kallvattens- och avloppsanläggningar föreligger alltså i allmänhet icke något behov av att genom privaträttslig föreskrift binda markinnehavaren vid anläggningen, och sagda konstaterande gäller såväl äganderättsmark som tomträttsmark. Likväl visar det sig, att några av de i det tillgängliga avtalsmaterialet ingående kontrakten innefatta klausuler rörande anslutningen till den kommunala vatten- och avloppsanläggningen. Till en början må härvid erinras om föreskrifter uti vissa norrköpingskontrakt (se egnahem, Rullen 1 p. 16 och Vaggan 2 p. 16; flerfamiljshus, Ugnen 1 p. 16 och Ugnen 5 p. 16). Vad ifrågavarande norrköpingsklausuler fastslå är emellertid icke själva anslutningstvånget. De påminna i stället om skyldigheten för tomträttshavaren att erlägga anslutningsavgift (= nyss omnämnda engångsavgift enligt 16 § första st.); dylik påminnelse torde dock vara lika överflödig som en påminnelse om anslutningstvånget som sådant. Reell betydelse ha däremot uppenbarligen kontraktsbestämmelser, varigenom samhället cederar sin rätt till anslutningsavgift. Även klausuler med denna senare innebörd ha påträffats i det tillgängliga materialet; samtliga exempel härröra i detta fall från Västerås (egnahem, Skogsgläntan 1 p. 16 mom. 3, Brunnby 3 p. 16 mom. 3 och Jaktslottet 1 p. 16 mom. 2; flerfamiljshus, Granen 1 p. 16 b; industriupplåtelse, Fältmätaren 15 p. 15 b).[176] I själva centrum för intresset i det-

[174] Jfr 8 kap. 54 § vattenlagen.

[175] För närmare kommentarer till 1955 års lag må hänvisas till Körlof, Vattenförsörjning och avlopp (Sthlm 1957). Jfr Westman i Förvaltningsrättslig Tidskrift 1958 s. 230 ff. (i art. »Kommunallagen och Va-lagen»), samme förf. i Svenska Stadsförbundets Tidskrift 1959 s. 527 f. samt rättsfallet Regeringsrättens Årsbok 1961 s. 7.

[176] Jfr vad som vid den allmänna materialinventeringen (i not 28) anmärkts rörande Stadsförbundets syn på lämpligheten av att i tomträttskontrakt intaga klausul, varigenom staden eftergiver kravet på anslutningsavgift. När samhället vid tomträttsupplåtelser cederar sin rätt

ta sammanhang stå emellertid några kontraktsföreskrifter, som åtminstone medelbart kunna sägas gå ut på en förpliktelse för tomträttshavaren att för kallvattenförsörjningens ordnande och avloppsbehovets tillgodoseende exklusivt hålla sig till de kommunala leveranserna och tjänsterna. Över lag är därvid fråga om situationer, vari särskilt subjekt — ekonomisk förening eller annan samfällighet — fått uppgiften att för de berörda angelägenheternas ombesörjande fungera såsom mellanorgan mellan samhället och respektive tomträttshavare. Nu åsyftade situationer ha samtliga behandlats redan under 4. Närmare bestämt rör det sig om det därvid kommenterade innehållet dels i några egnahemskontrakt (Malmö, Röksvampen p. 12 C; Västerås, Skogsgläntan 1 p. 16 mom. 1 och Brunnby 3 p. 16 mom. 1), dels i Stockholms stads specialformulär med särskilda bestämmelser angående föreningssamfällighet för vatten-, avlopps-, gas- och elektricitetsfrågornas ordnande (mom. 1 första st.). Onekligen måste sagda föreskrifter, som direkt ta sikte på tomträttshavarens skyldighet att ingå i föreningen eller samfälligheten ävensom på dennas skyldighet att svara för vissa positiva prestationer, indirekt anses innebära jämväl att tomträttshavaren är bunden vid förpliktelsen att utnyttja de kommunala föranstaltningar, som inom den lokala regionen förvaltas av föreningen eller samfälligheten.

När här ovan uttalats att privaträttslig föreskrift angående tomträttshavarens skyldighet att acceptera nyttigheter från samhällets sida kan sakna intresse med hänsyn till att tomträttshavaren är under alla förhållanden nödsakad att begagna sig av samhällets tjänster, ha i främsta rummet åsyftats sådana nyttigheter som elektrisk kraft och hushållsgas. Vad

till anslutningsavgift, kan detta ibland tänkas stå i samband med att ett flertal fastigheter, vilka tillsammans utgöra ett större sammanhängande område, upplåtas till ett och samma subjekt (t.ex. byggnadsföretag), som skall ha att utföra och bekosta anläggning av gator samt anordningar för vattenförsörjning och avlopp inom området (jfr 73 § byggnadslagen), innan de individuella tomträtterna genom överlåtelser föras vidare till de egentliga avnämarna. Jfr t.ex. Hernmarck i Förvalningsrättslig Tidskrift 1953 s. 327 (i art. »Byggnadslagen och stadsplaneavtalen»).

angår tätbebyggelseområdena betraktas det sedan länge som vedertaget, att kommunala verk skola ombesörja leveranserna av elektrisk kraft och gas; dessa leveranser uppfattas i praktiken som ett ofrånkomligt led i den service, samhället anses skola tillhandahålla.[177] Liksom i fråga om vattenförsörjningen har man sålunda beträffande både elektricitet och gas rest mera långtgående anspråk på samhället än blott och bart att detta skall vid bebyggelseplaneringen beakta behovet av att plats reserveras för distributionsledningarna.[178] I och med att samhället de facto underkastat sig dessa mera långtgående prestationskrav, har resultatet ur den enskilde markinnehavarens synvinkel blivit, att för honom uppkommit en rätt att till kommunens distributionssystem ansluta sin mark och byggnaderna därå samt att via respektive system mottaga behövliga kvantiteter elektrisk kraft och gas.[179] Med sagda anslutningsrätt för markinnehavaren korresponderar ett honom realiter åvilande anslutningstvång. Något skäl för den i sistnämnda hänseende berättigade parten — samhället — att påfordra tvångets uttryckliga proklamerande i författning eller i privaträttsligt fördrag föreligger knappast. Med hänsyn till leverantörens monopolställning saknar markinnehavaren praktisk möjlighet att finna ett alternativt

[177] Bortses från det nu beskrivna läget i tältbebyggelsemiljön, äro möjligheterna för fastighetsägare att med sakrättslig effekt trygga fortbeståndet av rätt till nyttighetsleverans ganska begränsade enligt gällande rättsregler. Egentligen kan i detta hänseende åberopas enbart vad därvidlag stadgas i lagen 22/6 1920 med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m.m., närmare preciserat innehållet i lagens 14—23 §§. Jämförbara stadganden ha i 1960 års jordabalksförslag förordats beträffande vissa andra nyttigheter än elektrisk kraft, nämligen värme, vatten, gas eller annat dylikt som skall överföras genom ledning. Uti förevarande sammanhang knyter sig emellertid intresset icke till *rätten* att mottaga nyttighetsleverans utan till skyldigheten att mottaga leverans.

[178] Att stadsplan (byggnadsplan) skall svara för att vederbörliga utrymmen — i regel inom gatumark eller andra allmänna platser, undantagsvis inom kvartersmark — finnas reserverade för framdragandet av publika ledningar för vatten och avlopp samt för gas och elektricitet har avhandlats ovan under I:3.

[179] Att beträffande fastigheter med hyreshus hyresgästerna såsom konsumenter av elektricitet och gas träda i direkt kontraktsförhållande till det kommunala verket torde icke vara ägnat rubba den bild, som här skisserats.

sätt att förskaffa sig de erforderliga nyttigheterna. Tydligt framträder här olikheten med omständigheterna exempelvis i fråga om försörjningen med kallvatten. Att markinnehavaren i det senare avseendet äger helt andra förutsättningar att oberoende av samhällets arrangemang förvärva nyttigheten har nödvändiggjort särskilda anstalter för att binda honom vid den kommunala anordningen, något som i det fallet skett genom lagstiftning med direkt verkan å de kasuistiska förhållandena (omförmälda lag av år 1955). — Oaktat alltså i regel knappast torde föreligga grundad anledning att beträffande det kommunala tillhandahållandet av elektrisk kraft och hushållsgas uttryckligen föreskriva förpliktelse för konsumenten att exklusivt hålla sig till de samhälleliga leveranserna, kunna undantagsvis påträffas bestämmelser i tomträttskontrakten, vilka åtminstone indirekt innebära en dylik förpliktelse. Kontraktsbestämmelser, varå här anspelas, äro av den art och figurera i de lägen, som förut berörts visavi det kommunala omhänderhavandet av kallvattens- och avloppsangelägenheterna. Fråga är sålunda om situationer, i vilka förening eller annan samfällighet anförtrotts funktionen att inom viss lokalt avgränsad region svara för själva distributionen av el-kraften och gasen. Det enda tillgängliga klausulexemplet på detta gebit utgör Stockholms stads specialformulär med särskilda bestämmelser angående föreningssamfällighet för vatten-, avlopps-, gas- och elektricitetsfrågornas ordnande (mom. 1 första st.). Härvidlag må närmare hänvisas till vad som apropå samma formulär uttalats i samband med kallvattens- och avloppsfrågornas behandlande. Vissa föreskrifter i de stockholmska citykontrakten, vilka röra leverans av speciell s.k. reservkraft, synas egentligen icke ha så mycket att göra med den ordinära elkraftförsörjningen och skola därför icke kommenteras här utan i ett senare sammanhang.[180]

Återstå så de situationer som ha verkligt påtaglig relevans

[180] Ang. kommunal försörjning med elektrisk kraft må allmänt hänvisas till Westman, Elverksjuridik, några juridiska frågor vid elverksdrift (Sthlm 1962).

vid förevarande undersökning, d.v.s. de där påtagligt behov föreligger av att genom privaträttslig överenskommelse binda markinnehavaren vid skyldigheten att mottaga den av samhället levererade nyttigheten. Här liksom i förut uppmärksammade likvärdiga lägen må då först ventileras spörsmålet, vilket utrymme som i fråga om äganderättsmark står till buds för att åstadkomma en privaträttslig bindning av beskaffenhet att hävdas icke endast kontrahenterna emellan utan jämväl gentemot tredje man. Att servitutsformen i viss utsträckning låter sig begagnas för etablerandet av dylik bindning torde numera få anses erkänt. Sålunda lära inskrivningsmyndigheterna ej längre vägra servitutsinteckning till säkerhet för avtal, varigenom fastighetsägare förbinder sig att icke å fastigheten upprätta egen anläggning för centralvärme och centralvarmvatten.[181] Måhända skulle också förbud mot anläggning för alstrandet av annan nyttighet kunna tänkas bli accepterat såsom servitut. Om det alltså kan förväntas råda en viss allmän beredvillighet att under servitutsrubriceringen acceptera föreskrifter angående nu berörda s.k. negativa befogenheter, synes å andra sidan därmed vara uttömmande redovisat i vilken mån servitutsinstitutet kan utnyttjas såsom instrument för att trygga nyttighetsleverantörens intressen. Själva förpliktelsen att mottaga nyttigheten lär följaktligen — åtminstone enligt för närvarande härskande uppfattning — knappast kunna godtagas såsom servitutsmässig.[182] Kanske ligger det nära till hands med en invändning, att sist angivna förpliktelse icke är annat än en konvertering till positivt uttryckssätt av förbudet mot anläggning å den egna fastigheten. Men invändningen är ej helt berättigad, eftersom den positivt formulerade förpliktelsen framtvingar icke bara såsom förbudsföreskriften ett beroende av annan fastighet vilken det än vara månde utan av viss annan fastighet. Den positivt formulerade förpliktelsen är med andra ord i än högre grad än den negativt formulerade ägnad att snävt låsa den belastade fastigheten. Det torde

[181] Jfr NJA 1954 s. 166 samt Hillert s. 107 och 295 ff.
[182] Se Hillert s. 107 f.

främst vara sagda omständighet som föranlett motståndet mot att godkänna den positivt formulerade föreskriften såsom servitut.[183]

I anslutning till dessa anmärkningar rörande servitutets användbarhet i föreliggande situation må noteras att, där servitutsformen icke står till förfogande såsom medel att trygga nyttighetsleverantören, ej heller kan tillgripas något annat sakrättsinstitut till leverantörens säkerställande. Under II: 4 har förut berörts den rätt till nyttighetsleverans, som kan konstitueras enligt lagen med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m.m. Det förtjänar påpekas, att de åsyftade bestämmelserna i lagen icke grunda någon med konsumentens rätt att erhålla produkten korresponderande rätt för producenten till avsättning av produkten. Konsumenten behöver ju ingalunda vara fastighetsägare, men skulle så vara fallet må likväl beaktas att den sakrätt uti fast egendom, varom fråga är, vilar ensidigt å producentens fastighet.

Nu tecknade bild av de begränsade förutsättningarna för sakrättsligt gestaltade arrangemang beträffande äganderättsmarken ger vid handen, att i tomträttskontrakt intagna klausuler, som förplikta tomträttshavaren att för sitt behov av nyttigheter (eller tjänster) hålla sig till viss leverantör (i detta fall samhället), gå längre än de koncessioner med jämförligt sakrättsligt fortbestånd, vilka kunna komma till stånd visavi fast egendom. Detta konstaterande göres — liksom motsvarande i fråga om tidigare under II behandlade tomträtts-

[183] Hillert uttalar s. 108 (noten) att ett förbud mot leveranser från annat (än visst) håll torde ha uppfattats såsom mera främmande innehåll i ett servitut än förbudet mot egen anläggning på den tjänande fastigheten. Såsom i främsta rummet avgörande för den avvisande hållningen till »positiva klausuler» har Hillert emellertid (s. 108) åberopat att dylika klausuler skulle ha »klart inriktats på positiv prestation». Detta Hillerts betraktelsesätt förefaller en smula förvånande. Vad det i sammanhanget rör sig om är icke en rätt till positiv prestation (sådan rätt är som tidigare utvecklats icke servitutsmässig) utan en förpliktelse att *mottaga* prestation. Förmånen är således konstituerad icke för den mottagande parten utan för den levererande. Och oviljan mot att såsom servitut godtaga ett förmånsarrangemang av dylikt slag är väl icke ett utflöde av principförbudet mot servitutsonera innebärande förpliktelse till positiv prestation för den belastade parten.

klausuler — utan att ännu anmälts något ställningstagande till huruvida den överskjutande räckvidden hos tomträttskoncessionerna verkligen är lagligen grundad. Som omnämnts i det föregående kommer legaliteten av tomträttsföreskrifterna under II att så småningom i ett sammanhang diskuteras beträffande föreskrifterna i gemen.

Det har redan framhållits, att det tillgängliga kontraktsmaterialets klausuler angående tomträttshavarens skyldighet att mottaga kommunala nyttighetsleveranser (jämförbara tjänster) företrädesvis röra försörjningen med husvärme och varmvatten. Nu vidtagande översikt över hithörande värme- och varmvattenklausuler bör först erinra om att sådan klausul möter redan i ett av kontraktsformulären. Så stadgar Stockholms formulär för flerfamiljshus anslutet till kraftvärmeverk (formulär I C), att tomträttshavaren skall »låta staden förse honom med all värme, som förbrukas för uppvärmning av byggnad å tomten och för central beredning av varmvatten — — —» (p. 16 b första st.).[184] Formuläret nöjer sig emellertid icke med denna föreskrift; ändamålet att trygga leverantörsintresset har ansetts böra påfordra jämväl ett förbud — av ovan avhandlad beskaffenhet — mot att å tomten finnes »pannanläggning för tillgodoseende av därå uppförd byggnads behov av uppvärmning och varmvatten» samt mot att å tomten finnas »andra än staden tillhöriga huvudledningar för tillgodoseende av nämnda behov från annan pannanläggning» (p. 16 a). Som det kommer att visa sig synes dylik klausul angående »negativ befogenhet» allmänt uppträda i kombination med klausul angående förpliktelse att mottaga respektive leverantörs (här kommunens) nyttighetsleveranser; se därom jämväl här nedan under C: I—III (varest fråga är om leverans icke från kommunala anläggningar utan från för flera fastigheter i enskild besittning gemensamma anläggningar).

Uppenbarligen kunna klausuler till tryggandet av kommu-

[184] Jfr den härmed förenade, i p. 16 b andra st. upptagna klausulen om stadens rätt att över tomten framdraga ledningar; klausulen har behandlats här ovan under II:2:a.

nens intresse i fråga om värme- och varmvattenöverföring från någon dess anläggning förekomma beträffande allehanda slags tomträttsupplåtelser; det tillgängliga faktiska kontraktsmaterialet uppvisar sådana klausuler uti upplåtelser för egnahemsbebyggelse, flerfamiljshusbebyggelse och citybebyggelse. Exemplen från citykontrakten äro allra talrikast. Rörande kategorierna egnahemskontrakt och flerfamiljshuskontrakt må först åberopas ett par exempel rörande västerås tomterna Jaktslottet 1 (egnahem) och Granen 1 (flerfamiljshus). Formuleringarna äro sinsemellan helt överensstämmande i dessa föreskrifter. Dels heter det att »tomträttshavaren skall med styrelsen för Västerås stads tekniska verk träffa avtal — — — om erforderlig leverans av värme och varmvatten från verkets värmeverk» (Jaktslottet 1 p. 16 mom. 1 första st. och Granen 1 p. 16 a första st.). Dels uppställes förbud mot att å tomten finnes »pannanläggning eller annan uppvärmningsanordning för tillgodoseende av byggnads eller annans behov av värme och varmvatten än sådan, som enligt ovan angivna avtal anordnas efter överenskommelse med verket» (Jaktslottet 1 p. 16 mom. 1 andra st. och Granen 1 p. 16 a andra st.).[185] Kontraktsbestämmelserna rörande Jaktslottet 1 och Granen 1 representera som framgått den mest okomplicerade modellen för relationerna mellan samhället-producenten och tomträttshavaren-konsumenten; producent och konsument stå där i direktförhållande till varandra. Såsom påvisats under II: 2: a och II: 4 förekommer här och var en annan modell (jfr även här ovan under II: 5 beträffande kallvatten, avlopp, elektricitet och gas), enligt vilken en förening eller annan samfällighet uppträder såsom mellanorgan med uppgift att i det lokala sammanhanget svara för själva distributionen. Vad nu angår värme- och varmvattenförsörjningen har denna modell som bekant kommit till användning bl.a. rörande västerås tomterna Skogsgläntan 1 och Brunnby 3. Till säkerställandet av kommunen-producentens intresse och väl också till tryggandet av föreningen-distributörens posi-

[185] Ang. ledningsklausulerna i Jaktslottet 1 p. 16 mom. 1 tredje st. och Granen 1 p. 16 a tredje st., se ovan under II:2:a.

tion ha i kontrakten beträffande sistnämnda båda tomter intagits klausuler, som överensstämma med de nyss citerade från upplåtelserna rörande Jaktslottet 1 och Granen 1. Även med avseende å Skogsgläntan 1 och Brunnby 3 föreskrives sålunda att »på tomten må icke finnas pannanläggning eller annan uppvärmningsanordning för tillgodoseende av byggnads eller annans behov av värme och varmvatten än sådan, som enligt ovan angivna avtal anordnas efter överenskommelse med i mom. 1 härovan angiven förening» (p. 16 mom. 2 första st. i resp. kontrakt).

Överensstämmelse inbördes utmärker också hithörande exempel ur citymaterialet, samtliga från centrala Stockholm. Genomgående förbinder sig sålunda tomträttshavaren »att låta staden med anlitande av egna eller andra anläggningar — — — förse tomträttshavaren med den värme, som förbrukas för uppvärmning av byggnad å fastigheten och för central beredning av varmvatten — — —», varjämte meddelas förbud mot att å fastigheten finnes »pannanläggning för tillgodoseende av därå uppförd byggnads behov av uppvärmning och varmvatten» eller »andra än staden tillhöriga huvudledningar för tillgodoseende av nämnda behov från annan pannanläggning» (Beridarebanan 4 p. 15 b första st. resp. p. 15 a, Beridarebanan 11 p. 17 b första st. resp. p. 17 a, Beridarebanan 16 p. 18 b första st. resp. p. 18 a, Orgelpipan 8 p. 16 b första st. resp. p. 16 a samt Beridarebanan 14 p. 16 b första st. resp. p. 16 a).[186] I ett fall nämnes i sammanhanget jämväl »uppvärmning av till byggnaden gränsande gångbanor» (Orgelpipan 8 p. 16 b första st. resp. p. 16 a).[187]

Nyss avhandlade klausuler ur citykontrakten från Stockholms centrum röra alla jämväl leverans av viss elektrisk reservkraft. Närmare bestämt tillförbindes tomträttshavaren

[186] Ang. ledningsklausulerna i Beridarebanan 4 p. 15 b andra st., Beridarebanan 11 p. 17 b andra st., Beridarebanan 16 p. 18 b andra st., Orgelpipan 8 p. 16 b andra st. samt Beridarebanan 14 p. 16 b andra st., se ovan under II:2:a.

[187] Jfr den ovan under II:4 behandlade klausulen rörande Orgelpipan 8 — p. 16 d — enligt vilken tomträttshavaren är skyldig »leverera värme till de gångbanor på Drottninggatan och Klarabergsgatan, som gränsa till fastigheten».

»att låta staden med anlitande av egna eller andra anläggningar — — — tillhandahålla erforderlig elektrisk reservkraft till å fastigheten uppförd byggnad», och såsom komplement härtill föreskrives att å fastigheten icke må finnas »anläggning för produktion av elektrisk ström (reservkraftanläggning)». Formuleringarna äro alltigenom identiskt lika varandra. Förmodligen är det från en särskild s.k. reservkraftanläggning — ej från det ordinära distributionssystemet för elektrisk ström — som ifrågavarande »reservkraft» levereras.

Slutligen är då fråga om tidigare berörda »ombesörjande av pumpning»; här möter följaktligen en förpliktelse att acceptera, icke nyttigheter av omförmält slag utan tjänster. Även i förevarande avseende är det citykontrakten från centrala Stockholm som bestå exemplen. Kontraktsföreskrifterna förplikta tomträttshavaren »att låta staden med anlitande av egna eller andra anläggningar» dels »ombesörja erforderlig pumpning av vatten till å fastigheten uppförd byggnads högzon» (Beridarebanan 4 p. 15 b första st., Beridarebanan 11 p. 17 b första st. och Beridarebanan 16 p. 18 b första st.), dels ock »ombesörja erforderlig pumpning av avloppsvatten från byggnadens källarvåning» (Beridarebanan 11 p. 17 b första st. och Beridarebanan 14 p. 16 b första st.[188]). I kombination med sagda föreskrifter uppställas förbud mot att å fastigheten finnes »pumpanordning för pumpning av vatten till å fastigheten uppförd byggnads högzon (tryckstegringsstation)» (Beridarebanan 4 p. 15 a, Beridarebanan 11 p. 17 a och Beridarebanan 16 p. 18 a) respektive »pumpanordning för pumpning av avloppsvatten från byggnadens källarvåning» (Beridarebanan 11 p. 17 a och Beridarebanan 14 p. 16 a[188]).

[188] Såsom framgår av redovisningen inom ramen för materialinventeringen är formuleringen något avvikande i kontraktet rörande Beridarebanan 14.

6. Övriga av publika intressen dikterade kontraktsföreskrifter utom ramen för vad den offentligrättsliga bebyggelseregleringen må avse.

Under denna samlingsrubrik skola presenteras ytterligare några i det faktiska kontraktsmaterialet belagda avtalsföreskrifter, vilka ehuru de röra ämnen utanför den offentligrättsliga bebyggelseregleringens ram dock äro betingade av samhälleliga intressen. Det är ganska disparata företeelser som här skola uppmärksammas. Genom att det kontraktsmaterial, som står till förfogande, trots allt är begränsat, kunna de faktiska exemplen på förevarande område lika litet som på andra skänka en alldeles fullständig bild av vilka klausuler som florera. Otvivelaktigt kunna alltså vid sidan av de kontraktsföreskrifter, som strax skola beröras, förekomma åtskilliga sådana av beskaffenhet att höra hemma i detta delavsnitt. En erinran härom må vara berättigad.

Vidare bör, liksom skett vid behandlingen av övriga klausulgrupper under II, betonas att framställningen låter det anstå med ställningstagandet till klausulernas legalitet. Bedömningen härav kommer såsom förut antytts att ske i ett enda sammanhang beträffande alla de under II granskade avtalsföreskrifterna. När t.ex. uppvisas klausuler, varigenom beträffande vissa anläggningar å tomträttsmarken förklarats att äganderätten förbehålles samhället-upplåtaren, lämnas tills vidare därhän huruvida dylika förbehåll verkligen äro lagligen grundade.

Därmed har redan nämnts en av de klausultyper, vilka ansetts vara att inrangera i förevarande indelningsfack. Vad beträffar kontraktsföreskrifter angående egendoms förbehållande åt tomträttsupplåtaren finnas emellertid icke endast sådana, som avse anläggningar av här åsyftad beskaffenhet, utan även klausuler, vilka anknyta till egendom av annan karaktär. Gruppen förbehållsklausuler är tydligen icke i sin helhet att hänföra till II-kategorien. Dessa klausuler synas nämligen icke över lag vara betingade av renodlat samhälleliga aspekter. Tveksamhet härvidlag behöver icke råda beträffan-

de föreskrifter, enligt vilka kommunen förbehåller sig äganderätten till anläggningar för publik samfärdsel eller dylikt (t.ex. tunnelbaneanläggningar). Det ligger i öppen dag, att kommunen i detta fall låtit kontraktsutformningen bestämmas av hänsyntagandet till de allmänna intressen, kommunen företräder i sin egenskap av offentligrättsligt subjekt. Somliga av de påträffade klausulerna angående förbehållande av egendom ha icke motsvarande självklart publika motivering. Nu åsyftas vissa föreskrifter om kommunens rätt till »vid schaktningsarbetens utförande tillvarataget material, uttagna massor och dylikt». Att åstadkomma en strikt gränsdragning i detta hänseende är såsom i det föregående erkänts en besvärlig uppgift; stipulationer av den sist angivna arten synas likväl mestadels vara dikterade i främsta rummet av upplåtarens privatekonomiska intresse. De ha därför ansetts vara att räkna till den kategori, som skall behandlas här nedan under B, d.v.s. kontraktsföreskrifter vilka visserligen gälla till förmån för samhället-tomträttsupplåtaren men dock icke — åtminstone icke i samma mån som de under A behandlade — äro betingade av publika intressen utan företrädesvis av samhällets privatekonomiska intressen. Till de omförmälda förbehållen angående schaktmaterial återkommer framställningen följaktligen i ett senare avsnitt.[189]

De förbehållsklausuler, som enligt den deklarerade distinktionen böra upptagas här, företrädas i det tillgängliga kontraktsmaterialet egentligen blott av ett par exempel, båda avseende tunnelbaneanläggningar. Uti ett av citykontrakten från centrala Stockholm (se Beridarebanan 11 p. 16) heter det, att »tomträttshavaren medgiver staden att bibehålla, underhålla och nyttja å fastigheten befintlig tunnelbana» (se härom ovan under II: 2), varjämte tillägges att »äganderätten till tunnelbaneanläggningarna tillkommer staden». Bak-

[189] Schaktmassor figurera — som nedan kommer att framgå — även i ett annat slags klausulsammanhang. Där är ej fråga om schaktmassornas förbehållande för samhällets räkning utan om förbud mot deras bortförande från fastigheten. I den mån schaktmasseklausulerna ha en renodlad karaktär av dylika förbud behöver tvivel ej råda ang. det publika intresset bakom dem.

grunden till dessa föreskrifter är, att tunnelbaneanläggningarna å fastigheten funnos uppförda redan före tidpunkten för tomträttsupplåtelsen; det har under sådana förhållanden tydligen ansetts väsentligt att genom uttrycklig bestämmelse förebygga, att tomträttsupplåtelsen kommit att innebära anläggningarnas överlåtande å tomträttshavaren. Nu är väl ingalunda den situationen sällsynt att publika anläggningar — det må vara tunnelbana eller s.k. publika ledningar eller jämförbara ting (se ovan under II: 2) — äro iordningställda och på plats redan när tomträttsupplåtelsen sker. Ur den synvinkeln skulle förbehåll av ifrågavarande beskaffenhet kunna tyckas vara behövliga också i andra fall än beträffande de i den åberopade klausulen aktuella tunnelbaneanläggningarna. Ett kommensurabelt läge utgör exempelvis ett sammanhang (Stockholm, Beridarebanan 4 p. 7), vari »tomträttshavaren medgiver staden rätt att bibehålla och vidmakthålla en av staden utförd, över fastighetens nordöstra del genom samtliga källarplan passerande ledningstunnel» (jfr ovan under II: 2). Tydligen var även sagda ledningstunnel färdigställd före tidpunkten för tomträttsupplåtelsen, men det oaktat förknippades icke denna med någon reservation angående stadens bevarade äganderätt till anläggningen i fråga. Det andra av de båda exemplen på förbehållsklausuler rörande tunnelbaneanläggningar hänför sig till ett fall (Stockholm, Beridarebanan 16 p. 17), där tomträttshavaren medgav staden att anlägga banan — denna fanns alltså icke vid tiden för tomträttsupplåtelsen — men där kontraktet icke förty proklamerade, att »äganderätten till tunnelanläggningarna tillkommer staden».[190]

Här skall inskjutas att beträffande äganderättsmark föreligger icke något hinder mot att i samband med överlåtelse fångesmannen förbehåller sig äganderätten till anläggning å fastigheten, exempelvis till byggnad. Men väl att märka blir förbehållet ej gällande mot tredje man, med mindre anlägg-

[190] Förbehållet har i detta fall möjligen föranletts av regeln i 4 § första st. andra p. lagen ang. vad till fast egendom är att hänföra. Denna regel kommer att beröras i ett senare sammanhang.

ningen så skiljes från fastigheten, att den ej längre är att anse som tillbehör till denna.[191] Först vid tidpunkten för avskiljandet inträder alltså den sakrättsliga effekten av förbehållet. Ett speciellt läge är för handen, när fångesmannen förbehållit sig servitutsrätt till den överlåtna fastigheten. Byggnader eller andra anläggningar, vilka uppföras å den tjänande fastigheten i och för servitutsrättens tillgodogörande och vilka tillhöra ägaren av den härskande fastigheten, bli då att anse såsom tillbehör till denna.[192]

Så långt tomträttsklausulerna angående särskild egendoms förbehållande åt samhället-upplåtaren. Viss anknytning till dessa uppvisa kontraktsföreskrifter, varigenom stadgas förbud mot att utan samhället-upplåtarens medgivande bortforsla jord från fastigheten. Föreskrifter av dylik innebörd ha påträffats i kontraktsmaterialet från Karlstad och från Solna. Karlstadsbestämmelserna i ämnet avse närmare bestämt schaktmassor och matjord — vid en av industriupplåtelserna omnämnes dock icke annat än schaktmassor — medan motsvarande föreskrifter i solnamaterialet röra enbart matjord. Möjligen kan formuleringen av karlstadsbestämmelserna ge utrymme för någon tvekan, huruvida verkligen är fråga allenast om ett förbud av angivet slag; ordalydelsen skulle måhända kunna tyda på att tomträttsupplåtaren velat i första hand betinga sig en optionsrätt till jordmassorna. Det heter nämligen, att tomträttshavaren skall »till staden anmäla överblivna schaktmassor, inklusive matjord, vilka ej får bortforslas utan medgivande av stadens fastighetskontor» (egnahemsformuläret p. 15 ävensom de faktiska avtalen flerfamiljshus, Bjälken 4 p. 16 andra st. samt industriupplåtelser, Ässjan 2 p. 15 andra st. och stadsägan nr 580 A p. 14 a). Kanske är det oavsiktligt som ordalagen bereda underlag för en stadens egen rätt till jordmassorna; har däremot förelegat direkt syftemål att åstadkomma en sådan koncession till stadens förmån, torde klausulen väl i det hänseendet vara att

[191] Jfr SOU 1947:38 s. 12 (regeln i 2 kap. 6 §) och 109 ävensom rättsfallet SvJT 1940 s. 55 (kommenterat i SvJT 1944 s. 408 f.).

[192] Se härom SOU 1960:25 s. 61 samt nedan i den fortsatta framställningen.

inrangera bland dem, som skola behandlas nedan under B (jfr vad förut anmärkts rörande outrerade föreskrifter ang. schaktmassors förbehållande åt upplåtaren). Det av Solna stad begagnade enhetsformuläret för tomträttsupplåtelser vållar icke några jämförbara tolkningssvårigheter; där utsäger den ifrågavarande bestämmelsen kort och gott, att »matjord får icke bortföras utan stadens skriftliga medgivande» (9 § sista meningen).

Regler med förbud mot jords bortförande från fastigheten kunna i och för sig tyckas stå ganska nära stadganden med förbud mot trädfällning eller med påbud om vidmakthållande av plantering, vilka stadganden såsom framgått kunna gälla redan i kraft av den offentligrättsliga bebyggelseregleringen (se ovan under I: 3); en förpliktelse om vidmakthållande av viss plantering innebär uppenbarligen såtillvida ett förbud mot den erforderliga jordens bortförande. Att kategoriska, totalt gällande, förbud mot jords bortförande icke äro av den karaktär, att de höra hemma inom den principiella ramen för sistnämnda reglering, synes emellertid vara ställt utom tvivel. De måste anses ligga utanför den tillåtliga räckvidden för samhällets på själva byggnadslagstiftningens stadganden stödda ingripanden. Förbud av detta slag skulle följaktligen vara beroende av privaträttsliga överenskommelser. Det låter svårligen tänka sig, att dylika överenskommelser, utrustade med sakrättslig effekt, kunna komma till stånd beträffande äganderättsmark.[193]

Förbuden mot att bortföra jord låta inordna sig som en särskild grupp inom den vidare kategori, som kan rubriceras »förbud mot faktiska förfoganden». Föreskrifter, som inskränka tomträttshavarens rätt till faktiska dispositioner, ha för övrigt uppmärksammats jämväl i det föregående. Så ha under II: 5 behandlats de förbud av dylik art, vilka ingå såsom moment i klausuler angående skyldighet att acceptera

[193] Denna förmodan är icke oförenlig med att det ev. förekommer exempelvis ömsesidiga s.k. villaservitut, vilka gå ut på, bl.a., att matjorden på tomterna ej får bortforslas i sådan utsträckning, att trädgårdskaraktären hos villaområdet helt försvinner. Vad som diskuteras är ju *kategoriska* förbud mot jords bortförande.

nyttighetsleveranser från samhällets sida och innebära att tomträttshavaren ej äger uppföra egna anläggningar för nyttighetens producerande eller tillförsel; vidare må här erinras om de förbud mot anordnande av bensinstation, vilka redovisats under I: 1 såsom negativt utformade element i bestämningen av upplåtelseändamålet. Såvitt angår förfogandeförbud av mera självständig karaktär bör emellertid — vid sidan av förbuden mot jords bortförande — ytterligare en speciell typ omnämnas. Det tillgängliga kontraktsmaterialet uppvisar bara ett enda exempel på de förbudsklausuler, som nu åsyftas, men man kan mycket väl föreställa sig, att jämförliga föreskrifter kommit till användning på andra håll. Exemplet, som står till buds, härrör från det centrala cityområdet i Stockholm. Enligt klausulen i fråga förbinder sig tomträttshavaren »att icke själv anordna eller till annan upplåta rätt till sådan skyltning[194] å fasaden, som kan försvåra orienteringen till» en i byggnad å fastigheten befintlig tunnelbaneuppgång (Orgelpipan 8 p. 19 in fine[195]). Beträffande klausulens klart publika motivering torde icke behöva råda någon tvekan; den tjänar det allmänna kommunikationsväsendets intressen. I själva verket får nog föreskriften till sitt innehåll anses ligga mycket nära sådana förhållningsregler, som må meddelas genom stadsplanebestämmelserna. Enda egentliga hindret mot föreskriftens inrymmande bland de offentligrättsliga bebyggelsereglerna skulle väl vara den synnerligen detaljbetonade inriktningen. I den mån på grund härav en privaträttslig form för föreskriftens tryggande anses vara ofrånkomlig, framträder på samma sätt som i så många andra, tidigare berörda situationer metoden att inbegripa föreskriften uti tomträttsavtalet såsom en värdefull lösning. För äganderättsmarks vidkommande är man helt hänvisad till servitutsarrangemang (av non-facere-natur). Lik-

[194] Klausulen innefattar som synes också ett förbud mot *rättslig* disposition. Detta är ju dock enbart ett komplement till förbudet mot faktiskt förfogande. I det aktuella sammanhanget kan ett isolerat förbud mot rättslig disposition knappast tänkas, och några kommentarer till en dylik förbudsregel påfordras följaktligen icke här.

[195] Ang. innehållet i övrigt uti Orgelpipan 8 p. 19 se ovan under II:2:b.

som i vissa jämförbara lägen, vari det gäller att tillgodose publika intressen, yppar sig emellertid därvid svårigheten att finna anknytning till ett adekvat servitutssubjekt (jfr ovan under II: 1).

Till sist skall andragas en kontraktsföreskrift utan närmare anknytning till tidigare i förevarande sammanhang åberopade klausultyper. I ett av kontrakten från Stockholms centrala cityområde (Kortbyrån 16 p. 9) förpliktas tomträttshavaren att »framdeles medverka dels till sådan ändring av för kvartaret gällande stadsplan, att å stadsplanekartan med Z jämte små cirklar betecknat område omvandlas till gata dels ock till härav föranledd ändring av detta tomträttsavtal». Det tillägges att »av stadsplaneändringen förorsakade tomtindelnings-, tomtmätnings-, inskrivnings- och inteckningskostnader skola bestridas av tomträttshavaren». Tveksamt kan vara vilka uppfordringar som realiter ligga i dessa kontraktsföreskrifter. Här må erinras om samma tomträttsavtals bestämmelser uti punkt 7 första stycket — kommenterade ovan under II: 1 — enligt vilka tomträttshavaren medgivit staden rätt att såsom gata nyttja bl.a. det »med Z jämte små cirklar» betecknade området. Själva den projekterade stadsplaneändringen kan genomföras utan tomträttshavarens biträde. Detsamma gäller i och för sig beträffande det skeende, varigenom fastighetsindelningen bringas att ansluta sig till den reviderade stadsplanen[196] (i den mån aktiv medverkan skulle erfordras från fastighetsägarens sida, må ihågkommas att det är staden som är fastighetsägare[197]). Emellertid torde, trots avsaknad av stadgande därom i lag, förändring av ytvidd hos tomt, som är upplåten med tomträtt, förutsätta uppgörelse med tomträttshavaren, varigenom tomträtts-

[196] Enligt 1 kap. 1 § andra st. lagen om fastighetsbildning i stad är tomtdel som enligt fastställd stadsplan skall uteslutas ur tomtindelning att, då tomtdelen skall utan föregången lagfart avföras ur tomtboken, anse såsom avstyckad från tomten genom fastställelsen å stadsplanen. Jfr den korresponderande regeln i 1 kap. 3 §. Ang. rättslig tomtbildning se lagens 1 kap. 2 § andra p. och 7 kap. 3 § tredje st. in fine.

[197] Jfr fastighetsbildningslagens 3 kap. 8 §, vilket lagrum ej avser tomträttshavare.

objektet undergår en motsvarande förändring.[198] Uttrycklig regel av denna innebörd har för övrigt föreslagits av lagberedningen.[199] I så måtto blir alltså tomträttshavarens villighet att medverka av direkt betydelse, och det får väl därför anses vara främst avtalsjämkningen som ifrågavarande kontraktsföreskrifter vilja på förhand trygga.[200] Ett reellt onus å tomträttshavaren föranledes även av föreskriften om att av stadsplaneändringen förorsakade tomtindelnings- och tomtmätningskostnader skola bestridas av denne; dylika kostnader skulle ej utan vidare ha vilat å honom.

*

Här skall så följa det förebådade gemensamma skärskådandet av legaliteten hos de klausultyper, som sammanförts och analyserats under A: II. Egentligen behöver knappast påminnas om att, när dessa överväganden kring behörigt innehåll och tillåtlig räckvidd nu anställas, utgångsläget blir ett annat än beträffande motsvarande bedömanden med avseende å kontraktsföreskrifterna under A: I, d.v.s. de principiellt inom ämnesområdet för vad den offentligrättsliga bebyggelseregleringen må röra hemmahörande klausulerna. Eftersom det är kännetecknande för A: II-klausulerna att de, ehuru dikterade av publika intressen, hänföra sig till ämnen utanför nyssnämnda reglerings ram, måste vid prövningen av dessa klausulers legalitet genomgående beaktas att i fråga om äganderättsmarken de jämförliga rådighetsinskränkningarna skulle kunna etableras allenast inom gränserna för vad de vedertagna sakrättsinstituten medgiva. Erinringar härom ha för övrigt lämnats grupp för grupp under den i det föregående redovisade granskningen av de olika A: II-klausulerna. Närmare bestämt har därvid framgått att det i dominerande

[198] Det i prop. 177/1953 s. 73 i anslutning till 9 § tomträttslagen gjorda uttalandet, att en delning av fastigheten »icke medför någon uppdelning av tomträtten», synes följaktligen icke vara alldeles adekvat.

[199] Se SOU 1960:24 s. 247 (förslag om införande av en tilläggsparagraf uti 1 kap. fastighetsbildningslagen) samt SOU 1960:26 s. 247 jfrt med SOU 1960:25 s. 371.

[200] Därvid kan också inteckningshavares samtycke erfordras; se 13 § lagen om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt samt av fång till sådan rätt.

utsträckning skulle ha varit servitutskonstruktionen som fått anlitas för att åstadkomma de kommensurabla koncessionerna beträffande äganderättsmark; i viss omfattning skulle nyttjanderättsinstitutet ha haft aktualitet. Likaså har vid sagda granskning kunnat på den ena punkten efter den andra konstateras att de sakrättsinstitut, till vilka man sålunda varit exklusivt hänvisad såvitt angår äganderättsmarken, ingalunda skulle ha möjliggjort så extensiva åtaganden som kommit till stånd i kraft av föreskrifterna i tomträttskontrakten.

Bör då verkligen godtagas en åtskillnad mellan fast egendom och tomträtt vad gäller räckvidden och den allmänna innebörden av de belastningar, som må vila å objekten?[201] Frågeställningen är densamma som formulerats redan i den allmänna inledningen. Den har berörts jämväl vid skisserandet av mönstret för materialets indelande i och för undersök-

[201] Ang. tysk rätt må här anmärkas följande: Vilka slags avtalsklausuler som få upptagas vid upplåtelse av Erbbaurecht är direkt enumererat i 2 § Verordnung über das Erbbaurecht. Bara sådana avtalsklausuler, som inbegripas i uppräkningen, äga sakrättslig verkan såsom element i »Inhalt des Erbbaurechts» (se Staudinger s. 893 och Ingenstau s. 40). Den enda punkt i uppräkningen som har intresse i förevarande sammanhang är punkt 3, enligt vilken »Vereinbarungen» må avse »die Tragung der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben». Under denna bestämning torde — såvitt gäller privaträttsliga belastningar — falla dylika av alla slag, t.ex. »an sich als Reallasten oder Dienstbarkeiten eintragungsfähige Rechte» (jfr Ingenstau s. 41 och s. 49 samt Staudinger s. 897). Huruvida ifrågavarande belastningar äro beträffande allmän innebörd och räckvidd bundna av de fordringar, vilka Bürgerliches Gesetzbuch uppställer visavi »dingliche Haftungen des Erbbaurechts als solchen» (se 11 § i Verordnung über das Erbbaurecht), har icke kunnat avgöras med ledning av granskad tysk doktrin (jfr Staudinger s. 897 där det i sammanhanget talas icke bara om »Reallasten» utan också om »Lasten mit reallastartigem Charakter»). — Med avseende å österrikisk Baurecht erbjuda sig i viss mån gynnsammare förutsättningar att bedöma det nyss antydda spörsmålet. Såsom redovisats i det föregående saknar den österrikiska Gesetz betreffend das Baurecht uttrycklig motsvarighet till omförmälda enumererande regel i 2 § uti den tyska Verordnung über das Erbbaurecht. Frånvaron av dylik regel har inom doktrinen föranlett ett påstående, att olika slags överenskommelser mellan fastighetsägaren och Baurechts-innehavaren rörande ömsesidiga rättigheter och förpliktelser icke skulle kunna vinna sakrättslig verkan blott genom att upptagas i Baurechts-upplåtelsen; för sådan verkan skulle fordras att överenskommelserna bleve inskrivna såsom *å* ifrågavarande *Baurecht vilande »Reallasten»* (se Ehrenzweig s. 409). Riktigheten av detta påstående har visserligen med bestämdhet tillbakavisats i ett senare arbete (Klang och Gschnitzer s. 145: »die Vertragsbestimmungen über die

ningsarbetet. Därvid har vad just beträffar A: II-klausulerna ett förhandsuttalande vedervågats; så har antytts att man förmodligen skulle vid den närmare undersökningen finna tolerabelt, att dessa klausuler innefatta mera vittgående belastningar å markinnehavaren än som vore möjliga att åvägabringa exempelvis i servitutets form. Angivna fråga fordrar nu ett definitivt svar, och ställningstagandet bör trots sammanhanget avse spörsmålet i hela dess vidd, sålunda ej enbart A: II-klausulerna.

Eftersom denna problematik hittilldags icke varit föremål för egentlig penetration, bör man kanske icke söka utpeka några redan föreliggande, helt bestämda uppfattningar i saken. Ändå har man intrycket av ett utbrett betraktelsesätt, enligt vilket tomträttssituationen skänker synnerligen frikostigt utrymme för att konstituera inskränkningar i markbesit-

gegenseitigen Rechte und Pflichten zwischen Grundeigentümer und Baurechtsinhaber müssen — — — als Bestandteil der Eintragung [des Baurechts] im Hauptbuche gelten und gehören in diesem Sinne zum Inhalt des Baurechts»; jfr s. 144 ang. Bauzins). Själva denna meningsskiljaktighet ang. huruvida separat inskrivning kräves eller ej låter väl närmast antyda, att man betraktar resp. genom »Vertragsbestimmungen» grundade belastningar såsom till allmän innebörd och räckvidd lydande under ordinära normer rörande »Reallasten». — För den schweiziska rättens del är fullt tydligt att de Baurechts-innehavaren »durch den Bestellungsvertrag» ålagda förpliktelserna måste för att vinna sakrättslig effekt uppfylla ordinära krav på belastningar, som läggas å »Grundeigentum» eller »Baurecht». Jfr härom t.ex. Gmür, Zweite Abteilung s. 583 f.: »Die Unterhaltspflicht (skyldighet att underhålla byggnad) kann durch Eintragung einer Grundlast zu Lasten des Baurechts dinglich gesichert werden.» — Vad angår norsk rätt synes däremot förefalla ganska klart att en problematik av nu aktuell natur icke gör sig praktiskt gällande. Så uttalar Lid, s. 164: »Det er visstnok ein hovudregel i norsk rett at det er fritt høve til å stelle til nye servituttar av alle slag over fast eigedom. Detta må også vera hovudregeln når det gjeld brukspåbod og -forbud som kjem i stand gjennom saerlege vilkår i festeavtaler.» Lids uttalande är emellertid uppenbarligen av stort intresse icke minst såsom uttryck för att han i och för sig synes tillerkänna relevans åt en frågeställning sådan som den vilken uppställts i förevarande arbete. Måhända än tydligare framträder detta i ett senare uttalande av Lid, intaget å s. 171 i hans bok: »Så ulike som tilhøva kan vera og så mange slags omsyn som kan gjera sig gjeldande vil det ved ei lovregulering av tomtefesteinstituttet ikkje vera tilrådeleg å forby reint generelt at det i festeavtaler blir sett inn bruksforbod, brukspåbod og heller ikkje teke atterhald om saerlege bruksrettar for andre. *Så lenge det er fritt høve til å hefte servituttar av naer sagt alle slag på fast eigedom, står ein nokså opprådd med eit generelt forbod mot slike avtaler* (kurs. av förf.).»

tarens rådighet och generellt möjliggör ett genombrytande av de barriärer, som gälla för de vedertagna sakrättsinstituten. Främsta belägget för att det florerar en åsikt om dylik frihet vid tomträttsavtalens utformande tillhandahåller själva det disponibla kontraktsmaterialet. Redan avsnittet med den samfällda inventeringen av stoffet har — icke minst i fråga om klausuler angående gemensamhetsanordningar (jfr den närmare granskningen av sistnämnda klausuler nedan under C) — illustrerat vad här åsyftas; särskilt betecknande i detta hänseende äro ju kontraktsföreskrifter, som grunda prestationsförpliktelser utöver vad servitutslagen tillåter. Inställningen, att de restriktiva normerna för sakrätter i fast egendom icke behöva respekteras när koncessionerna ske i tomträttsklausulens form, har emellertid, direkt eller indirekt, kommit till synes även i litteraturen. Ståndpunkten baseras därvid mer eller mindre uttalat på tomträttslagens 4 § och vissa formuleringar i motiven till paragrafen. På samma underlag vilar tydligen det i kontraktsmaterialet återspeglade betraktelsesättet. Det sagda ger anledning dröja något vid omförmälda lagrum och därtill anknytande kommentarer i förarbetena till tomträttslagen.

Den passus i 4 §, som tillmätts betydelse i sammanhanget, är uppenbarligen första stycket andra punkten, där det heter att upplåtelsehandlingen »skall» — utöver central ändamålsbestämning och avgäldsbelopp — »innehålla de närmare föreskrifter rörande fastighetens användning och bebyggelse samt de bestämmelser i övrigt som skola gälla i fråga om tomträtten».

Efterforskar man bakgrunden till detta stadgande, finner man till en början ett uttalande i den av lagberedningen under våren 1951 utarbetade promemorian angående huvudgrunderna för en revision av tomträttslagstiftningen. Rörande frågan, huruvida i en tomträttsupplåtelse borde kunna ingå bestämmelser om fastighetens bebyggelse, anfördes där att det intresse, som härvidlag gjorde sig gällande, numera i stor utsträckning tillgodosåges genom byggnadslagstiftningen, särskilt genom stadsplanebestämmelser, men att det dock från

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.[202]

I sitt slutliga betänkande med förslag till ny tomträttslagstiftning har lagberedningen närmare utvecklat vilka överväganden som ligga till grund för 4 § första stycket andra punkten. Därvid har beredningen bl.a. velat ytterligare klargöra själva den allmänna funktionen hos regeln. För att bevisningen om tomträttsupplåtelsens innehåll skall vara tryggad under avtalets hela giltighetstid bör det, anför beredningen, uppställas krav på att alla avtalsbestämmelser intagas i upplåtelsehandlingen. Ett sådant formkrav utgjorde även en förutsättning för att tomträttsinskrivningen skulle kunna fylla sin uppgift att lämna tredje man upplysning om upplåtelsens innehåll. Det vore dessa skäl som förestavat föreskriften, att upplåtelsehandlingen skall innehålla de bestämmelser som skola gälla om tomträtten. Stadgandet innebure icke, att upplåtelsehandlingen måste i alla avseenden fullständigt reglera rättsförhållandet. Tomträttslagen innehölle nämligen för det stora flertalet frågor kompletterande regler. En del av dessa regler vore tvingande, andra däremot dispositiva. Ville kontrahenterna överenskomma om avvikelse från sådana regler, som tilläte avvikelser, måste de emellertid intaga bestämmelse härom i upplåtelsehandlingen, yttrar beredningen.[203]

Tillika har lagberedningen i betänkandet berört — låt vara ganska summariskt — vad den inlägger för innebörd speciellt i orden »närmare föreskrifter rörande fastighetens användning och bebyggelse». Ordagrant återgivet säger beredningen därom, att »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* (kurs. av förf.), utan även om inskränkningar i dispositions-

[202] SOU 1952:28 s. 41.
[203] SOU 1952:28 s. 77 f.

rätten, t.ex. att viss del av tomten icke får bebyggas eller att träd icke få fällas utan fastighetsägarens samtycke».[204]

Efter att ha hänvisat till sist citerade lagberedningskommentar konstaterar 1954 års fastighetsbildningskommitté uti sitt år 1963 avgivna betänkande med förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar m.m., att »i motsats till vad fallet är vid servitut vinna även anspråk på positiva prestationer sakrättsligt skydd» därest de grundas på åtaganden i ett tomträttsavtal.[205] Med tanke på den kategoriska formen kan konstaterandet icke tolkas annorlunda än såsom gällande kontraktsåtaganden över lag, icke enbart sådana som åsyfta ett tillgodoseende av offentligrättsliga intressen och i förevarande arbete klassificerats som A: II-klausuler. Måhända är ett av 1951 års byggnadsutredning i dess betänkande av år 1957 gjort uttalande uttryck för samma inställning som den sedermera av fastighetsbildningskommittén deklarerade. Apropå möjligheten att få till stånd erforderliga gemensamhetsanordningar i samband med fastigheters bebyggande noterar utredningen, att vår lagstiftning saknar allmänt tillämpliga bestämmelser, med stöd av vilka fastighetsägarna kunna förpliktas att för framtiden sköta och underhålla gemensamhetsanordningarna. Utfästelser, som fastighetsägaren eventuellt lämnar i sådant hänseende, kunna, om fastigheterna bli föremål för överlåtelse, ej göras gällande mot de nya ägarna med mindre särskilda förbehåll träffats i samband med överlåtelserna, erinrar utredningen. Men sedan tillfogas att, »för det fall att marken upplåtes allenast med tomträtt, ligger dock saken annorlunda till; nödiga förbehåll kan då intagas i tomträttskontraktet».[206]

Likväl saknas icke förespråkare för en annan attityd till möjligheten att genom klausuler i tomträttskontrakt tillskapa

[204] SOU 1952:28 s. 77. Uttalandet har refererats jämväl av lagrådet uti dess i den allmänna inledningen redovisade utlåtande.

[205] Se SOU 1963:23 s. 38 f.

[206] SOU 1957:21 s. 112 f. Kanske är det samma mening ang. de i tomträttssituationen speciella möjligheterna vilken framskymtar hos Westman, Stadssanering ur juridisk synpunkt s. 13 (art. i samlingen Kommunaljuridiska spörsmål I), hos Romson, Om tomträttsinstitutet s. 21 (art. i nyssnämnda samling) samt hos Westin i Stadsbyggnad 1959

förpliktelser för markinnehavaren, vilka vore otänkbara såsom produkter av ordinära sakrättsutfästelser. Även härpå tillhandahålles exempel i det faktiska undersökningsmaterialet från de tomträttsupplåtande kommunerna. Så anmärkes kategoriskt uti en inom Malmö stads fastighetskontor upprättad promemoria till ledning för formulerandet av tomträttskontrakt rörande vissa tomter inom kvarteret Vendelsfrid m.fl. kvarter att »positiv prestationsplikt, t.ex. skyldighet att leverera värme, kan icke vara servitut och får icke heller sakrättslig verkan i tomträttsavtal».[207]

Att rättsordningen skulle fritt medgiva uppkomsten av vilka sakrättsbelastningar som helst å tomträtten är onekligen en uppseendeväckande tanke. Ofrånkomligt måste den utlösa stark hesitation. Reglerna om begränsade sakrätter i fast egendom ha sedan gammalt varit strikt omgärdade. Koncentreras uppmärksamheten till servitutet och nyttjanderätten, kunna såsom exempel åberopas ett par i flera tidigare sammanhang omförmälda restriktionsregler, nämligen 2 § servitutslagen, varav framgår att å servient ej kan läggas annan prestationsskyldighet än att »underhålla väg, byggnad eller inrättning som för rättighetens begagnande erfordras» (se härom närmare framför allt ovan under II:4), och 1 kap. 1 § nyttjanderättslagen, där vissa maximitider för nyttjanderättsupplåtelser stipuleras (jfr ovan under II:3). I och med tomträttsinstitutets införande ha reglerna om sakrätter i fast egendom fått vinna direkt tillämpning å tomträtten, varvid dock icke alls något avkall å restriktiviteten kring sakrätternas extension eller övriga innebörd meddelats. Med hänsyn härtill kan det sägas att en frihet av det diskuterade slaget skulle vara märklig ur tvåfaldig synvinkel. Dels i sig därför att den på ett så vidsträckt gebit — hela tomträttsfältet — skulle rasera de hävdvunna spärrarna. Dels dessutom därför

s. 59. Med avseende å förhållandena under den äldre tomträttslagstiftningens bestånd tyda åtskilliga uttalanden på motsvarande inställning som fastighetsbildningskommittén anmält; se t.ex. Stadsförbundets tomträttskommittés bet. (av år 1949) s. 26 f.

[207] Promemoria av mars 1960 s. 2. Promemorian har citerats jämväl i avsnittet med den allmänna materialinventeringen.

att den skulle i tomträttssituationen åstadkomma en besynnerlig paradox; för att belysa vad sist åsyftas må nämnas att en i fristående form upplåten servitutsrätt i tomträtten icke skulle få avse positiv prestation utöver vad 2 § servitutslagen tillåter, medan däremot motsatsen skulle gälla beträffande ett såsom integrerande moment i tomträttskontraktet konstituerat servitutsmässigt åtagande, och att en i fristående form upplåten nyttjanderätt till tomträttsmark inom stadsplanerat område icke skulle få avse längre tid än 25 år, medan icke någon som helst tidsbegränsning skulle finnas för en beträffande samma mark gjord nyttjanderättsupplåtelse i tomträttskontraktet.

En eventuell hänvisning till att koncessioner i själva tomträttskontraktet förutsätta samhället-tomträttsupplåtarens beredvilliga medverkan och sålunda kunna sägas ske under offentligrättslig kontroll och offentligrättsligt ansvar synes icke vara ett tillräckligt försvar för att sist antydda inkonsekvenser skulle få uppkomma. Såvitt angår servitutsmässiga koncessioner — och sådana tilldraga sig här otvivelaktigt det allra största intresset — är ju läget för övrigt det, att samhället-tomträttsupplåtaren är oförhindrad att även beträffande koncessioner i fristående form bestämma vilka slags utfästelser som skola få komma till stånd och hur dessa närmare skola vara gestaltade (jfr 6 § tomträttslagen som i detta hänseende ej stadgar någon inskränkning i tomträttsupplåtarens befogenhet). Såsom ett övertygande argument till förmån för den speciella friheten att via kontraktet etablera vilket slags belastningar som helst synes ej heller kunna tjäna det förhållandet, att därigenom är fråga om en frihet som står till buds enbart i ett enda tidsmoment.[208] Måhända kan sägas att en presumtiv kreditgivare med tanke härpå känner mindre ovisshet vid uppskattningen av tomträttens kreditvärde än om framför den pantsäkerhet, som erbjudes honom, kunde befaras ligga jämväl i separat ordning konstituerade

[208] Med visst fog kan här bortses från avtal om tomträttens förändrande, eftersom de därvidlag aktuella situationerna kunna på sitt sätt jämställas med upplåtelsesituationerna.

belastningar av vilket slag som helst. Vad först angår en kreditvärdeuppskattning in casu är dock knappast troligt att skillnaden skulle uppfattas som betydande; även beträffande i separat ordning grundade belastningar skulle kreditgivaren ha möjlighet att underrätta sig om deras existens. Och vid en bedömning av tomträttens kreditvärde i allmänhet skulle säkerligen de betänkliga verkningarna av att tomträtten må belastas med vilka onera som helst icke te sig nämnvärt ringare blott därför att dessa belastningar icke kunde tillkomma annat än vid tomträttens upplåtande. Vid en kalkyl in casu likaväl som vid en allmän bedömning skulle det nämligen icke räcka med vetskapen om belastningarnas frekvens; finge dessa äga obegränsad räckvidd — exempelvis gå ut på prestationsskyldighet utanför den i servitutslagen angivna ramen — skulle kvarstå svårigheten att bedöma belastningarnas tyngd på lång sikt. Härmed är man tillbaka vid de skäl, som i respektive sammanhang medverkat till lagstiftarens obenägenhet att tillåta en fri utformning av onera uti fast egendom. I detta hänseende må erinras om hurusom en alltför vittgående prestationsbörda såsom element i servitut ansetts innebära en för den tjänande fastigheten ekonomiskt farlig belastning (tydligen framför allt på grund av att förpliktelsens tyngd vore oförutsebar i framtidsperspektivet);[209] såvitt rör maximeringen av upplåtelsetiden för nyttjanderättsupplåtelser har såsom ett avgörande motiv uttalats att det icke blott för fastighetsägaren själv utan ock i utvecklingens intresse är av högsta vikt, att han icke genom att under lång tid framåt ha lämnat ifrån sig dispositionsrätten över fastigheten satt sig ur stånd att handla så som de skiftande, av den ekonomiska utvecklingen betingade omständigheterna kräva.[210] Det förtjänar slutligen framhållas att i fråga om servitut uti fast egendom någon som helst åtskillnad i förevarande avseende icke göres mellan servitut, som konstitueras såsom ett led i fastighetsbildandet (jorddelningsservituten), och de konventionellt tillskapade; nyttjanderätts-

[209] Jfr uttalandena och hänvisningarna ovan under II:4.
[210] Se lagberedningens bet. 1905 s. 69.

upplåtelser tillskapade såsom element i fastighetsbildandet förekomma alls icke.

Inställningen, att sakrättsbelastningar skulle kunna ges en ohämmad räckvidd och en över huvud fri innebörd så snart objekten utgöras av tomträtter, är särskilt anmärkningsvärd just därför att den skulle radikalt motverka de strävanden att i görligaste mån skänka tomträtten paritet med äganderätten, vilka voro den primära utgångspunkten för 1953 års lagrevision. Den obegränsade friheten att belasta tomträttsobjektet med allsköns onera skulle uppenbarligen bidraga till att tomträtten i stället för att vinna en mera kvalificerad position än tidigare bleve på ett markant sätt deklasserad i förhållande till äganderätten. Man måste ge lagrådet rätt i att resultatet bleve en försämring av tomträttshavarens ställning i jämförelse med den han ägde under de ursprungliga tomträttsreglernas giltighetstid.[211] Och man kan knappast bestrida lagrådets uttalande, att avsaknaden av varje som helst spärr för belastningarna skulle föranleda stora svårigheter att över huvud taget kunna precisera tomträttens begreppsmässiga innebörd.[212] På längre sikt skulle dessa svårigheter säkerligen få mycket menliga verkningar å tomträttens kreditvärde.

Den äldre tomträttslagstiftningen skänkte icke något stabilt fotfäste för åsikten, att reglerna om begränsade sakrätter i fast egendom kunde få åsidosättas i fråga om sådana å tomträtter vilande onera, som tillskapats genom klausuler i själva tomträttsavtalen.[213] Låt oss då syna, huruvida 1953 års revision på ett alldeles ovedersägligt vis måste anses ha medfört en förändring i detta avseende.

Själva texten i den nya tomträttslagen tillhandahåller icke stöd för ett förändrat tänkande. Vad som utsäges i 4 § första

[211] Prop. 177/1953 s. 32. Lagrådets uttalande härvidlag har återgivits i den allmänna inledningen.

[212] Prop. 177/1953 s. 22. Jfr den allmänna inledningen.

[213] Detta hindrar icke, att man även i äldre kontrakt varsnar spår av en sådan åsikt. Se härom även de i tidigare not åberopade uttalandena i Stadsförbundets tomträttskommittés bet. s. 26 f.

stycket är — såsom lagberedningen (se ovan) själv utvecklat — att alla avtalsbestämmelser skola intagas i upplåtelsehandlingen för att lämna tredje man full klarhet om upplåtelsens innehåll. Det särskilda omnämnandet av »närmare föreskrifter rörande fastighetens användning och bebyggelse» lär icke som sådant kunna tolkas som att därmed vore fråga om användnings- och bebyggelsebestämmelser utanför servituts- och nyttjanderättsinstitutens tillämpningsområden.

Å andra sidan kan man icke blunda inför att beredningen, på sätt förut redovisats, till lagtextens speciella apostroferande av användnings- och bebyggelseföreskrifterna fogat kommentaren, att dylika föreskrifter kunna gå ut på bl. a. »positiva åtgärder». Det närmare ordvalet uti sagda kommentar ger otvetydigt vid handen, att även prestationer utanför vad 2 § servitutslagen tillåter ha varit i åtanke. Kanske kunde det vara frestande att söka avfärda detta motivuttalande såsom till formuleringen mera vittgående än som egentligen reellt avsetts. En sådan argumentering torde emellertid icke kunna bedrivas med framgång. Här möter med andra ord en klar indikation till förmån för tolkningen, att vedertagna skrankor för de begränsade sakrätternas räckvidd icke skulle lägga hinder i vägen vid bestämmandet av onera å tomträtten.

Även om detta erkännes, behöver lagberedningsuttalandet likväl icke ovillkorligen uttydas som att tomträttsbelastningarna kunna generellt — i vilken situation som helst — få vara mera extensiva än de ordinära begränsade sakrätterna. Uttalandet, som trots allt fällts mera i förbigående, synes icke vara tillräckligt expressivt för att oundgängligen framtvinga en sådan tydning. Efterlyser man en precisering av innebörden, ligger det givetvis närmast till hands att granska propositionen i lagstiftningsärendet. Denna har nu endast helt flyktigt berört de förhållanden, som äga samband med här aktuella problematik, och kan icke sägas lämna fullt pålitlig vägledning. Icke förty är vad propositionen yttrar av visst intresse uti förevarande sammanhang. Yttrandet är ett genmäle mot de av lagrådet anförda betänkligheterna mot ända-

måls- och användningsföreskrifter i tomträttsavtal,[214] och departementschefen deklarerar däri, att enligt hans uppfattning framstår det som en av tomträttsinstitutets fördelar, att »det bereder samhället möjlighet att närmare än som kan ske genom byggnadslagstiftningen inverka på markens användning»; det tillägges att »det torde knappast behöva befaras, att denna möjlighet skulle komma att begagnas för att ålägga tomträttshavare en oskäligt tryckande bundenhet».[215] Man noterar betonandet av att det är direkta samhällsuppgifter som skola tillgodoses genom föreskrifter av den räckvidd, som uppväckt lagrådets farhågor; det går mycket väl för sig att i departementschefens ord inlägga meningen, att dessa mera vittgående tomträttsklausuler skola vara dikterade av renodlat publika intressen låt vara att fråga är om en »närmare» reglering »än som kan ske genom byggnadslagstiftningen». Jämför man departementschefsyttrandet med formuleringarna i lagrådsutlåtandet, tycker man sig i viss mån finna ytterligare stöd för förnimmelsen av att departementschefen velat framhäva, att de mera extensiva koncessionerna skulle få föranledas enbart av samhällets omsorg om de oförmedlat publika intressena. Det visar sig nämligen, att lagrådet låtit sina farhågor för konsekvenserna av lagberedningens motivuttalande angående »positiva åtgärder» avse jämväl förpliktelser till förmån för enskilda fastigheter.[216] Departementschefens yttrande kan följaktligen läsas som ett lugnande besked om att diskussionen kring vådan av prononcerat långtgående kontraktsföreskrifter i hägnet av 4 § ej angår förpliktelser av det senare slaget.

Naturligtvis är det — såsom redan förutskickats — ändå osäkert huruvida departementschefsyttrandet verkligen erbjuder fundamentet för en differentiering mellan kontraktsföreskrifter förestavade av rent publika intressen och andra

[214] Se ang. dessa betänkligheter prop. 177/1953 s. 32 f. (lagrådsuttalandet är i sagda del refererat ovan i den allmänna inledningen).

[215] Prop. 177/1953 s. 69.

[216] Lagrådets slutsats av lagberedningens ifrågavarande motivuttalande är bl.a. att »förpliktelser som ålagts tomträttshavaren till förmån för en eller ett flertal fastigheter — — — kunna avse — — — positiv verksamhet»; se prop. 177/1953 s. 33.

kontraktsföreskrifter. Oavsett hur därmed förhåller sig, anvisar en sådan differentiering likväl vägen för en någotsånär rimlig tolkning av den frihet, som 1953 års tomträttsregler i enlighet med lagberedningens motivuttalande angående möjligheten till positiva förpliktelser synas vilja inaugurera. Utan uttrycklig deklaration i lagtexten och i avsaknad av förarbeten, som röja full medvetenhet om betydelsen av en så uppseendeväckande förändring, går det icke gärna att acceptera en ståndpunkt, innebärande att tomträtten skulle generellt kunna belastas med onera av t.ex. servitutets eller nyttjanderättens grundkaraktär men utan de räckviddsbegränsningar och särskilda förbehåll i övrigt, vilka servitutslagen respektive nyttjanderättslagen uppställer. Däremot torde man kunna godtaga dylika belastningar under den särskilda förutsättningen, att de äro betingade av publika intressen. Med andra ord, den såsom A: II-klausulerna betecknade kategorien kontraktsföreskrifter skulle beträffande räckvidd och övrig innebörd icke vara underkastad restriktionerna i nämnda båda lagar och med dem jämförliga författningar. Denna hållning bör icke betraktas allenast såsom ett nödtvunget respekterande av lagberedningens motivuttalande. Den kan i sak motiveras medelst en argumentation, som förberedelsevis framförts redan i det föregående (i samband med skisserandet av indelningsmönstret). Argumentationens utgångspunkt är det faktum, att det ibland icke så exakt låter sig fastställas var den yttersta gränsen går för samhällets befogenhet att ingripa reglerande i kraft av byggnadslagstiftningen. Till dels beror detta på att utvecklingen är ägnad leda till en fortgående utvidgning av tillämpningsområdet för den samhälleliga regleringen. De oupphörligt ökade kraven på samhällsservicen tala härför; skall samhället alltmera beställa, påfordrar ju detta en korresponderande expansion av samhällets rådighetssfär. Med hänsyn härtill kan tänkas att åtminstone vissa av de ingripanden, vilka samhället för närvarande verkställer med stöd av tomträttsklausuler, så småningom skulle kunna komma till stånd redan i kraft av den offentligrättsliga reg-

leringen. Under sådana omständigheter kunna — har det framhållits i det tidigare sammanhanget — de av det direkta samhällsintresset betingade ingripandena via tomträttsavtalen ses såsom förelöpare till offentligrättsligt grundade föreskrifter. Denna aspekt torde utan tvekan tala för en tämligen liberal syn på A: II-klausulernas tillåtliga räckvidd.

Därmed skulle vara uttömmande angivet, i vilken mån det bör anses finnas utrymme för att i tomträttskontrakten stipulerade rådighetsinskränkningar av karaktär att kunna jämföras med dem, som konstitueras enligt reglerna för begränsade sakrätter i fast egendom, överskrida den räckvidd och åsidosätta de förbehåll i övrigt, vilka sistnämnda regler stadga. Ställningstagandet innebär alltså — något som må konstateras redan nu — att de i det systematiska schemat under B och C upptagna tomträttsklausulerna icke kunna med sakrättslig verkan tillåtas överträda sagda restriktionsregler.

Eftersom övervägandena till förmån för differentieringen mellan å ena sidan A: II-klausulerna samt å den andra sidan B- och C-klausulerna genomgående åberopat sig av de förras struktur av instrument för publikt betingade intressen, må för full tydlighets skull några ord tillfogas. Ur vidare synvinkel skulle även de senare klausulgrupperna kunna klassificeras såsom motiverade av samhälleliga hänsyn. Närmast torde detta omdöme, motsägelsefullt nog, gälla klausulerna under C, vilka visserligen uppställas till förmån för enskilda men dock tillkomma på tomträttsupplåtaren-samhällets initiativ (eller i allt fall med upplåtarpartens begivande) huvudsakligen för att främja en ändamålsenlig fastighetssamverkan inom en lokalt mer eller mindre avgränsad ram. Naturligtvis kan man ej frånkänna tomträttsupplåtarens ansträngningar att få dylik samverkan till stånd egenskapen att utgöra led i arbetet för samhällets förkovran. Såsom antytts också vid behandlandet av indelningsmönstret för undersökningen äro dock dessa samverkansarrangemang ej samhällspräglade i den meningen, att de stå till allas eller ens det stora flertalets förfogande. Med särskild emfas har i differentieringsresonemanget tryckts på att det

är klausuler för tillgodoseende av *publikt* betingade intressen — ibland har talats om »renodlat» publika intressen eller liknande — som förtjäna den privilegierade positionen (klausuler till förmån för allmän samfärdsel, försörjning med vatten, elektrisk ström och dylikt ävensom jämförliga företeelser som hänföra sig till samhällsmedborgarna i gemen). Enligt det betraktelsesätt, som varit avgörande för ställningstagandet till spörsmålet om koncessionernas tillåtliga räckvidd, är det enbart i fråga om de i den trängre meningen publikt betingade klausulerna som samhällsintresset må anses vara så starkt att det bör kunna få tillgodoses med åsidosättande av principiellt viktiga sakrättsnormer.[216a]

Ett särskilt spörsmål är, huruvida och i vad mån i stället för direkta rådighetsinskränkande kontraktsklausuler av icke tillåtlig räckvidd eller eljest icke tillåtlig innebörd kunna accepteras substitutarrangemang med reellt likvärdig syftning (klausuler som stadga förpliktelse att upprätthålla direktavtal med annan tomträttshavare eller skyldighet att vara medlem i ekonomisk förening, etc.). Det tillgängliga beståndet av B-klausuler innefattar — såsom kommer att framgå — icke några exempel på substitutarrangemang av antydd art. Så är däremot fallet vad angår C-klausulerna; det ifrågavarande spörsmålet har beträffande dessa klausuler betydande praktisk vikt och kommer att tillmätas vederbörligt beaktande, när framställningen når fram till dem (se C: II och C: III). De resultat, varuti därvid anställda överväganden utmynna, kunna appliceras jämväl på eventuellt tänkbara substitutkonstruktioner av beskaffenhet att höra hemma under B; problematiken skulle nämligen för dylika konstruktioners vidkommande vara alltigenom densamma. Substitutarrangemang i A: II-sammanhanget aktualisera ju icke motsvarande spörsmål, eftersom i det sammanhanget icke skulle behöva iakttagas några jämförbara

[216a] Ang. publikt intresse kontra enskilt jfr t. ex. lagberedningens bet. 1909 s. 168 f., Strahl, Fyra expropriationsrättsliga uppsatser (Uppsala 1926) s. 33 ff. samt Ljungman, Om skada och olägenhet från grannfastighet (Uppsala 1943) s. 5 ff.

restriktioner visavi de direkta rådighetsinskränkande kontraktsklausulernas räckvidd och allmänna innebörd. Som i det följande skall beröras påkalla likväl även substitutarrangemang av det sist angivna slaget viss uppmärksamhet.

Därmed må synfältet förträngas till att ånyo avse endast A: II-klausulerna.

Att ordinära förutsättningar för och fordringar på sakrättsligt gestaltade upplåtelser icke behöva uppfyllas såvitt rör denna klausulkategori innebär — vilket förtjänar den dominerande uppmärksamheten — att de i servitutslagen och nyttjanderättslagen uppställda rekvisiten ej äro relevanta vid prövningen av klausulernas legalitet. Och detta konstaterande gäller rekvisiten i gemen. Såvitt angår de servitutsliknande utfästelserna har man alltså att bortse, icke endast från huruvida eventuell skyldighet till positiva prestationer ligger inom den i 2 § servitutslagen angivna gränsen utan även från omständigheter sådana som att åtagandet icke sker till förmån för ett i servitutslagens mening adekvat subjekt eller att kravet på utilitas fundo ej är uppfyllt. Beträffande upplåtelser av nyttjanderätts natur blir givetvis av särskild betydelse att upplåtelsetiden tillåtes vara obegränsad trots innehållet i nyttjanderättslagens 1 kap. 1 §, men också friheten från andra band kan understundom tänkas vara av praktiskt intresse. Ur nu diskuterade synvinkel kunna invändningar sålunda icke resas mot förekommande kontraktsföreskrifter angående allmän trafik över fastigheten (II: 1), angående samhällets rätt att ha ledningar eller andra anläggningar å fastigheten (II: 2), angående skyldighet till prestation för befrämjande av publikt intresse (II: 4) eller angående skyldighet att acceptera nyttighetsleveranser och tjänster från samhällets sida (II: 5) och lika litet mot kontraktsklausuler angående nyttjanderättsupplåtelser för publikt behov (II: 3). Alltjämt utifrån den granskning, som här är aktuell, torde samma hinderslöshetsbevis kunna utfärdas beträffande de under II: 6 behandlade förbuden mot faktiska förfoganden.

Vad som härmed uttalats om friheten att utforma kon-

traktsföreskrifterna utan hänsynstagande till servitutslagens och nyttjanderättslagens fordringar har väl närmast åsyftat klausuler, som i sig själva uttömmande precisera och reglera koncessionerna, men har sin tillämpning icke enbart å dylika klausuler — »de direkta rådighetsinskränkande kontraktsklausulerna» såsom de förut benämnts — utan även på substitutarrangemang. Alltså måste sakrättslig giltighet tillerkännas icke bara en kontraktsklausul, som i sig förpliktar tomträttshavaren att fullgöra prestation utanför den i 2 § servitutslagen angivna gränsen, utan jämväl en kontraktsklausul, som förpliktar tomträttshavaren att genom separat avtal underkasta sig dylik fullgörelseskyldighet eller förständigar honom att ingå såsom medlem i ekonomisk förening, vars verksamhet inbegriper fullgörelsen i fråga. Å andra sidan bör beaktas att det i exempelfallet är allenast den uppfordrande kontraktsklausulen som har denna sakrättsliga giltighet, d.v.s. kan åberopas gentemot ny innehavare av tomträtten. Separatavtalet har som sådant blott obligationsrättslig verkan, eftersom det ju icke kan accepteras såsom servitut,[217] och vad beträffar medlemskapet i ekonomisk förening är detta personligt och kan ej alls knytas vid en fastighet eller tomträtt.[218] Sakrättseffekten hos den uppfordrande klausulen i tomträttskontraktet är emellertid värdefull nog; den föranleder uppenbarligen, att ny tomträttshavare måste övertaga företrädarens kontrahentställning enligt det separata avtalet eller ingå nytt avtal av likartat innehåll respektive att han måste ingå i föreningen. Det tillgängliga klausulmaterialet ger knappast intrycket av att substitutarrangemang spela någon framträdande roll i A: II-sammanhanget; en mera grundlig granskning av hithörande situationer, jämbördig med den som kommer att bestås de till C hänförliga substitutkonstruktionerna (se C: II

[217] Servitutslagen och nyttjanderättslagen kräva naturligtvis ovillkorlig respekt såvitt angår egentliga servitut resp. nyttjanderätter. Något som helst avkall från dessa lagars efterlevnad i fråga om servitut eller nyttjanderätt uti tomträtt kan icke härledas ur tomträttslagstiftningen och vore för övrigt icke gärna tänkbart.

[218] Se närmare framställningen nedan under C:III.

och C: III), är följaktligen icke motiverad. Utöver vad som redan sagts må blott erinras om att vissa klausuler med uppfordran till medlemskap i förening behandlats ovan under II: 2, II: 4 och II: 5, medan förpliktelse till separatavtal mött bara i ett enda sammanhang vari för övrigt anmälts viss tvekan huruvida klausulinnehållet konstituerade en upplåtelse eller allenast en upplåtelseskyldighet (citybebyggelse, Borås, Kapella 1 p. 18). Redan i anslutning till behandlingen av sistnämnda klausul, som upptagits under II: 3 och sålunda rör nyttjanderätt, har anmärkts att, för den händelse enbart upplåtelseskyldighet konstituerats, nyttjanderättsupplåtelsen skulle vara underkastad nyttjanderättslagens maximitidsregel. Men som torde ha framgått av det nyss anförda skapar tomträttskontraktet en skyldighet för tomträttshavaren att ständigt vara kontrahent i ett nyttjanderättsavtal av det närmare angivna slaget; vid utgången av den enligt nyttjanderättslagen gällande maximitiden har tomträttshavaren fördenskull att verkställa ny nyttjanderättsupplåtelse. Icke förty kan det, såväl i det åberopade kasuistiska fallet som i andra nyttjanderätts- och servitutssammanhang, för den förmånsberättigade parten finnas anledning föredraga alternativet med kontraktsklausuler, vilka i sig innefatta den uttömmande regleringen av koncessionen; härom får närmare hänvisas till vad som utvecklas nedan under C: II.

Helt kan en legalitetsprövning av A: II-klausulerna icke inskränkas till ett bedömande av det tillåtna i att ge dem ett rättsligt innehåll, som icke skulle godtagas i fråga om jämförbara upplåtelser med stöd av reglerna om begränsade sakrätter i fast egendom. Också andra aspekter på hithörande klausulers tillåtlighet kunna vara erforderliga.

Närmast visar sig detta gälla en grupp kontraktsföreskrifter som knappast beröras av den hittills ventilerade problematiken, nämligen de under II: 6 upptagna klausuler varigenom tomträttsupplåtaren förbehåller sig äganderätten till vissa anläggningar å tomträttsmarken. I själva verket torde det vara en angelägen uppgift att komma till rätta med den särskilda frågan om dylika klausulers legalitet.

Som bekant stadgar tomträttslagen i sin 5 § första punkten, att »tomträttsupplåtelse skall anses innefatta överlåtelse å tomträttshavaren av byggnad och annan egendom, som vid upplåtelsen enligt lag hör till fastigheten». Enligt motsvarande äldre bestämmelse (4 §) gällde detsamma såvitt anginge »byggnad, stängsel eller annan för stadigvarande bruk avsedd anläggning, som finnes å fastigheten». Den nya lokutionen innebär, att hela det i reglerna om tillbehör till fast egendom preciserade adpertinensbeståndet inbegripes. Utan inskränkning skall alltså iakttagas att fastighetsägaren-tomträttsupplåtaren icke får vid upplåtelsen förbehålla sig något föremål, som utgör tillbehör till fastigheten.[219] Kongruent med 5 § tomträttslagen är bestämmelsen i lagens 9 § andra stycket, där det utsäges att angående frågan vilken egendom som är tillbehör till tomträtten skola, sedan inskrivning skett, gälla de grunder, som äro stadgade i fråga om tillbehör till fastighet.[220] Till detta regelkomplex hör dessutom en föreskrift i 4 § första stycket andra punkten lagen angående vad till fast egendom är att hänföra. Den fastslår såvitt här är av intresse, att byggnad, stängsel eller annan för stadigvarande bruk avsedd anläggning å område, som besväras av inskriven tomträtt, ej må, ändå att byggnaden eller anläggningen tillhör ägaren av den fasta egendomen, hänföras till denna. Såsom lagberedningen framhåller har föreskriften ringa betydelse, eftersom redan den allmänna regeln i samma styckes första punkt äger verkan även i tomträttssituationen.[221] I första punkten heter det att, om någon efter särskilt stadgande eller på annan emot envar gällande grund har äganderätt till byggnad eller annat, som enligt 2 eller 3 § lagen angående vad till fast egendom är att hänföra skulle höra till annans fasta egendom, det ej må räknas till sagda egendom. Sådant »särskilt stadgande», varom förmäles i denna allmänna regel, utgör i tomträttssituationen just 5 § första punkten tomträttslagen jämförd med

[219] Se SOU 1952:28 s. 79 samt prop. 177/1953 s. 35 (lagrådets utlåtande).
[220] Jfr SOU 1952:28 s. 82.
[221] SOU 1952:28 s. 103.

9 § andra stycket samma lag.

Förefintliga konkreta exempel på de under II: 6 upptagna förbehållsklausulerna hänföra sig som framgått enbart till tunnelbaneanläggningar; fråga är därvid både om anläggningar, som voro färdigställda å den staden tillhöriga marken redan när denna uppläts med tomträtt, och om efter upplåtelsen tillkomna anläggningar. Klart är att varje synsätt, som ginge ut på att tunnelbaneanläggningarna vore att uppfatta såsom i tomträttsobjektet ingående element, skulle vara fullständigt omöjligt att godtaga i praktiken. Hur skall man då i det teoretiska resonemanget rättfärdiga, att dessa anläggningar lämnas utanför tomträttsegendomen? Med hänsyn till den otvetydiga avfattningen av de nyss anförda reglerna är det icke fruktbart att tänka sig möjligheten av vissa »rimliga» modifikationer i reglernas faktiska tillämpning; principen, att fastighetsägaren ej får förbehålla sig vad som utgör tillbehör till fastigheten, måste tillmätas obönhörlig respekt. Återstår då alternativet att betrakta ifrågavarande anläggningar såsom a priori ej ingående i den fastighet, vilken tomträttsupplåtelsen kommer att avse. Uppenbarligen är detta alternativ mera givande. Härvid syftas emellertid icke till spekulationer i att tunnelbanan skulle vara framdragen på sådant djup i markens innandöme, att den till följd därav alls icke kunde omfattas av äganderätten. Visserligen är väl erkänt att en fastighetsägares rådighet på djupet icke är oinskränkt,[222] men vad angår nu diskuterade anläggningar är i allmänhet ingalunda fråga om djuplägen av den kvalifikationen, att överväganden av dylikt slag skulle vara motiverade. Nej, underlaget för att anse anläggningarna a priori sakna anknytning till tomträttsupplåtarens fasta egendom torde böra sökas på visst annat håll, nämligen i de normer som i tillbehörshänseende förbinda somliga anläggningar, icke med den fastighet varå de äro belägna utan med främmande fastighet.[223] Ehuru uttryckli-

[222] Se härom t.ex. lagberedningens bet. 1909 s. 102, Undén, Svensk sakrätt II:1 s. 59, Malmberg i Svenska Stadsförbundets Tidskrift 1957 s. 35 f. samt Rietz i Förvaltningsrättslig Tidskrift 1957 s. 253.

[223] Jfr not ang. dessa normer ovan under II:6.

ga lagstadganden därom alltjämt saknas, synes sedan länge vara vedertaget att med äganderätten till ett jordområde följa i vissa fall rättigheter, som ha konnektion med annan fastighets område. Särskilt beaktande i detta sammanhang förtjänar servitutsförhållandet. I motiven till lagen angående vad till fast egendom är att hänföra förklarades att, enär servitutsrätt är förenad med äganderätten till den härskande fastigheten, jämväl de särskilda byggnader och andra anläggningar, som för rättighetens tillgodogörande uppförts på den tjänande fastigheten, måste anses såsom hörande till den härskande fastigheten, såvida de tillhörde ägaren av denna. Grundsatsen i fråga ansågs så obestridlig, att expressiv lagregel i ämnet ej var behövlig.[224] Sedermera ha vid upprepade tillfällen framlagts förslag till en kodifiering av sagda grundsats.[225] Det senaste försöket innefattas i 1960 års jordabalksbetänkande. Till fastighet höra enligt dess textformulering bl. a. »byggnader, stängsel och andra för stadigvarande bruk anbragta anläggningar utanför fastigheten, vilka äro uppförda med stöd av servitut eller samfällighetsrätt».[226] För de nu aktuella övervägandena kring tunnelbaneanläggningarna är ett av motivuttalandena till sistnämnda formulering av speciellt intresse; lagberedningen betonar, att ordet servitut bör fattas i vidaste mening och alltså anses inbegripa ej allenast de med stöd av jordabalksförslagets 19 kap. — motsvarande servitutslagen — tillkomna servituten utan även de s. k. tvångsservituten, ja det borde ej ens vara uteslutet att såsom servitut i lag-

[224] Nya lagberedningens bet. 4/7 1892 s. 39.

[225] Se lagberedningens bet. 1909 s. 102 f., SOU 1947:38 s. 88 f. och SOU 1960:25 s. 59 ff. — Jfr de särskilda tillbehörsreglerna i lagen med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m.m. Av intresse i ämnet är jämväl det specifika fastighetsbegrepp, som konstitueras av reglerna i förordningen 15/10 1880 ang. lagfart, inteckning och utmätning av järnväg, så ock i fråga om förvaltning av järnväg under konkurs; det bör påpekas att tunnelbanan i Stockholm icke faller under förordningens järnvägsbegrepp.

[226] SOU 1960:24 s. 15 (2 kap. 1 § första st. i jordabalksförslaget). 1960 års formulering har lämnats orörd i 1963 års överarbetning av jordabalksförslaget; se SOU 1963:55 s. 11.

textens mening betrakta en sådan inskränkning i jordägarens förfoganderätt, som grundades direkt å lag.[227] I och med att lagberedningen proklamerat en så extensiv tolkning av normen i fråga, måste denna anses låta sig appliceras även på de servitutsmässiga förhållanden, vari förevarande tunnelbaneanläggningar figurera; åtminstone är en analogisk tilllämpning försvarad. Uti de aktuella tomträttssituationerna anknyta följaktligen dessa anläggningar icke i tillbehörshänseende till tomträttsobjekten utan till den fastighet som, fiktivt eller reellt, må betraktas som dominant i det servitutsliknande förhållandet; i den mån en dominantkomponent icke ens fiktivt skulle kunna utpekas, torde resultatet ändå såtillvida böra bli detsamma att anläggningarna icke uppfattas såsom rättsliga element i de tomträttsobjekt, de beröra. Huruvida anläggningarna färdigställts före tidpunkten för tomträttsupplåtelsen eller tillkommit först sedermera saknar betydelse på den grund, att det servitutsmässiga förhållande, med stöd varav de uppförts, måste anses ha varit för handen redan innan tomträttssituationen etablerats; något hinder för ett sådant betraktelsesätt möter ju ingalunda i den omständigheten, att vid det laget både servientkomponenten och dominantkomponenten voro i samhällets omedelbara besittning. Är fråga om först efter upplåtelsetidpunkten tillkomna anläggningar, blir naturligtvis det underliggande servitutsmässiga förhållandet mera uttalat, och anläggningarnas »förbehållande» ter sig då knappast alls som någonting uppseendeväckande.

Slutsatsen skulle alltså bli, att i sak ingen invändning kan resas mot innehållet i klausuler, varigenom äganderätten till tunnelbaneanläggningar å tomträttsmark förklaras tillkomma samhället-tomträttsupplåtaren. Från formell synpunkt däremot böra klausulerna kritiseras, och kritiken går givetvis ut på att de äro helt överflödiga eftersom de icke utsäga något annat än vad som ändock skolat gälla. Enär de därtill vilseledande kunna framstå som om de — i strid med en betydelsefull regel i tomträttslagen — förbehölle

[227] SOU 1960:25 s. 66 f.

fastighetsägaren-tomträttsupplåtaren element, som utgjorde tillbehör till fastigheten, torde deras slopande vara desto mera önskvärt.

Vad nu sagts har uppenbarligen sin tillämpning också när fråga är om andra anläggningar, vilka samhället för tillgodoseende av ett publikt intresse fått med stöd av en servitutsliknande koncession bibehålla eller uppföra å den med tomträtt upplåtna marken; icke minst komma olika slags ledningar därvid i betraktande.

Härmed ha med ett undantag samtliga under A: II noterade klausultyper granskats från legalitetssynpunkt. Undantaget avser den under II: 6 upptagna kontraktsföreskrift, varigenom tomträttshavaren förpliktar sig att lämna sin medverkan i samband med en projekterad framtida stadsplaneändring; det har redan framhållits, att vad klausulen innefattar av reellt åtagande hänför sig främst till utfästelsen att i sinom tid biträda den ändring av tomträttsavtalet, vilken stadsplaneändringens effektuerande kommer att nödvändiggöra. Någon gensaga mot tomträttsupplåtarens befogenhet att i tomträttskontraktet utverka sig dylik förbindelse torde ej kunna anföras. Exempelvis lär icke kunna göras gällande att utfästelsen skulle beröra den i 6 § tomträttslagen meddelade kardinalregeln om det förbjudna i villkor, varav tomträttens inträde eller bestånd skulle vara beroende. Uti den situation, klausulen avser, synes vara fråga om en jämförelsevis obetydlig jämkning av tomträttsobjektets ytvidd; skulle ett tomträttskontrakt däremot underkasta tomträttsupplåtaren skyldighet att vid viss framtida tidpunkt avstå en väsentlig del av tomträttsmarken — något som naturligtvis liksom i det aktuella fallet skulle förutsätta förändrad fastighetsindelning (se ovan under II: 6) — funnes nog skäl att anse klausulen därom ogiltig med hänsyn till regeln i 6 §.

I vad sistnämnda paragraf meddelar förbud mot inskränkning i tomträttshavarens rätt att överlåta tomträtten eller i denna upplåta panträtt eller nyttjanderätt, torde den ej äga egentlig aktualitet i samband med klausuler av den art, som

granskats under A: II. Därest man i de lägen, vari mött begränsningar av tomträttshavarens rätt till faktiska förfoganden över tomträttsobjektet, i stället skulle kunna tänka sig isolerade förbud mot vissa rättsliga dispositioner, t.ex. ett självständigt förbud mot att upplåta visst utrymme för reklamskyltar, vore måhända tanken på ifrågavarande stadgande i 6 § nära till hands. Såsom antytts i det föregående (se not under II: 6) lär emellertid knappast finnas praktisk grundval för dylika isolerade förbud mot rättsliga förfoganden.

B. Kontraktsföreskrifter, vilka gälla till förmån för samhället-tomträttsupplåtaren men dock icke i samma mån som de under A äro dikterade av publika intressen.

Redan förut har erkänts — inledningsvis under A: II — att det ibland kan vara vanskligt att uppdraga en exakt gräns mellan rådighetsinskränkningar som dikteras av samhälleliga intressen i meningen av publika intressen (A-klausulerna) och rådighetsinskränkningar vilka betingas av samhällets intressen såsom privaträttsligt subjekt (B-klausulerna). När vissa klausultyper av det senare slaget nu skola här närmare presenteras, må emellertid påstås att urvalet gjorts så restriktivt, att tvekan rörande klausulernas klassificering icke behöver inställa sig annat än på sin höjd i ett enda fall;[228] präglas den verkställda gränsdragningen mellan A- och B-klausulerna av osäkerhet, har denna i så fall snarare lett till att bestämningen av A-kategoriens område gjorts alltför generöst. Något större bestånd av B-klausuler innefattar det tillgängliga kontraktsmaterialet icke, åtminstone icke om antydda fordringar på klassificeringens otvetydighet upprätthållas. De tre klausultyper, framställningen kommer att avse, utgöras — såsom det skisserade grupperingsmönstret givit vid handen — av kontraktsföreskrifter

[228] Se noter i anslutning till framställningen nedan under B:III.

rörande servitutsliknande koncessioner, föreskrifter varigenom tomträttsupplåtaren förbehåller sig fastighetselement samt vissa speciella föreskrifter till förmån för tomträttsupplåtarens privatekonomiska intressen. Säkerligen skulle under B finnas utrymme även för kontraktsföreskrifter av annan struktur än den någon av omförmälda kategorier företräder. Genom att inskränkas till dessa sistnämnda, vilka äro de enda som klart exemplifieras av det faktiska materialet, torde framställningen emellertid vinna i åskådlighet.

I. Kontraktsföreskrifter, vilka stadga servitutsliknande koncessioner.

De exempel, som här skola åberopas, äro hämtade från malmökontrakt rörande upplåtelser för bebyggelse med flerfamiljshus. Uti några av dessa kontrakt (se Vendelsfrid 9 p. 12 c och Vendelsfrid 2 tilläggsföreskrifterna p. 4) förekommer en klausul, enligt vilken Malmö stad »äger rätt dels för byggnader, som äro uppförda, uppföras eller komma att uppföras å tomten nr 2 i kvarteret nr 37 Lorensborg, och dels för den stadionanläggning, som är uppförd å stadsägan nr 103 inom Pildammsstaden, att för uppvärmning utav och tillhandahållande av varmvatten uti samtliga dessa byggnader och stadionanläggningen begagna» viss å tomträttsmarken uppförd anläggning för centralvärme och centralvarmvatten »ävensom att hava för stadionanläggningen erforderliga — av staden framdragna — förbindelseledningar anslutna till anläggningen» (se första st. av angivna kontraktspunkter). Klausulen har sedan en fortsättning, där det heter att tomträttshavaren förbinder sig att från anläggningen »tillhandahålla erforderlig värme och varmvatten till de i första stycket uti denna punkt angivna byggnader och stadionanläggning» (andra st. av angivna kontraktspunkter).

Som noterats i samband med den allmänna materialinventeringen ägas såväl tomten nr 2 i kvarteret Lorensborg som stadsägan nr 103 av staden; i nämnda sammanhang har tillika framgått att tomten i fråga är en skoltomt. Den om-

ständigheten, att båda de i sammanhanget figurerande dominantfastigheterna tagits i anspråk för publika ändamål (skola resp. idrottsanläggning), synes icke i sig vara ägnad föranleda, att förevarande koncessioner vore att anse såsom betingade av publika intressen. Såsom upplåtelser till förmån för intressen av den sist angivna arten kunna, i enlighet med principerna för den systematiska indelningen, godtagas enbart upplåtelser vilka i sig själva tillgodose dylika intressen (jfr de ovan under A: II behandlade kategorierna); detta har betonats redan i ett tidigare sammanhang.[229] Det må alltså fastslås, att i förevarande fall verkligen är fråga om koncessioner hemmahörande under B; betraktelsesättet är med andra ord icke annorlunda än om staden disponerat tomten och stadsägan för icke-offentliga syften (t.ex. för bostadsändamål).

*

I spörsmålet om legaliteten hos dessa kontraktsåtaganden, vilka otvivelaktigt samtliga ha en servitutsmässig karaktär, kan det synas vara påkallat att göra en åtskillnad mellan å ena sidan utfästelserna, att staden berättigas att *över tomträttsmarken framdraga förbindelseledningar* anslutna till anläggningen, samt å andra sidan utfästelserna, att staden berättigas *begagna anläggningen* och att tomträttshavarna skola från anläggningen *leverera nyttigheterna.*

Utan vidare må konstateras att utfästelserna av rätten att framdraga ledningar över tomträttsmarken ligga klart innanför de enligt servitutslagen gällande limitationerna. Klausulerna skulle i detta hänseende ha varit fullt acceptabla, även om de tillkommit såsom självständiga servitut (av pati-natur). Betänkligheter visavi deras tillåtlighet i denna del behöva följaktligen icke hysas.

Vad däremot angår först åtagandena om leveransskyldigheten skulle dessa ha varit oförenliga med den i 2 § servitutslagen proklamerade begränsningen av servientens pres-

[229] Jfr vad som under A:II:4 anmärkts beträffande klausulen citybebyggelse, Stockholm, Orgelpipan 8 p. 16 d.

tationsskyldighet.[230] I enlighet med den ståndpunkt, som anmälts såsom resultat av de ovan under A: II gjorda legalitetsövervägandena, måste dessa koncessioner följaktligen anses ha överskridit den tillåtliga räckvidden. Man tvingas därför frånkänna dem sakrättslig giltighet. Intressant är att finna hurusom staden-tomträttsupplåtaren varit redan på förhand införstådd med att klausulerna skulle i denna del komma att sakna verkan mot tredje man. I den inom Malmö stads fastighetskontor upprättade promemorian till ledning för berörda tomträttskontrakts utformande sägs uttryckligen att stipulationerna om leveransskyldighet torde ha blott obligatorisk effekt.[231]

Såvitt slutligen rör stadens rätt att begagna ifrågavarande anläggning skulle denna förmån vid första anblicken kunna förefalla otvetydigt acceptabel såsom ett egentligt servitut enligt servitutslagens fordringar; skilda slags koncessioner av rätt att begagna naturtillgångar (t.ex. vattenkälla) eller anläggningar (väg; brygga) å fastighet utgöra ju typiska servitut av pati-karaktär. Förevarande rättighet skulle dock kunna bedömas annorlunda. I själva verket är den belastade partens åtagande här icke inskränkt till att »tåla» ett intrång i hans rättssfär; ordet begagna är i så måtto missvisande. Eftersom fråga är om en rätt att »begagna» värme- och varmvattenanläggning, där drift är en ofrånkomlig betingelse för nyttighetsalstrandet och där driften förutsättes ankomma på den belastade parten, går den sistnämndes åtagande de facto ut på en leveransskyldighet. Vid sådant förhållande ha utfästelserna om stadens rätt att begagna anläggningen egentligen samma innebörd som de nyss kommenterade angående den uttryckliga rätten till leveranser och borde följaktligen falla under samma dom som dessa. Emellertid visar sig vid studium av rättspraxis — något alldeles klart bekräftande av högsta instansens inställning föreligger dock ej — att domstolarna numera äro benägna att

[230] Ang. innebörden av 2 § servitutslagen se framställningen därom ovan under A:II:4.
[231] Promemoria daterad mars 1960.

som servitut godtaga en rätt att begagna värmecentral och varmvattenanläggning.[232] Med hänsyn härtill lär invändning icke kunna resas mot den sakrättsliga giltigheten av i själva tomträttskontrakten etablerade koncessioner av enahanda innebörd.

Själva spörsmålet, huruvida kontraktsföreskrifter, vilka måste underkännas såsom sakrättsligt bindande, därmed äro alltigenom nulliteter eller dock kunna äga avseende mellan kontrahenterna, kommer att beröras i bokens avslutningskapitel.

II. Kontraktsföreskrifter angående förbehållande av fastighetselement.

I några av citybebyggelsekontrakten från det centrala Stockholm föreskrives att »staden äger fritt disponera vid schaktningsarbetenas utförande tillvarataget material, uttagna massor och dylikt» (Beridarebanan 11 p. 4 andra st., Beridarebanan 14 p. 3 andra st. och Orgelpipan 8 p. 3 andra st.). Vad som åsyftas med uttrycket »tillvarataget material» kan vara en smula tveksamt; bortsett från »å rot stående träd» (jfr ordalagen i 2 § lagen ang. vad till fast egendom är att hänföra) torde knappast kunna vara fråga om annat än av människohand förfärdigade anläggningar som vid tomträttsupplåtelsen »enligt lag hör till fastigheten» (se lokutionen i 5 § första st. tomträttslagen). I vad angår formuleringen »uttagna massor och dylikt» är syftningen fullt klar; här avses beståndsdelar av själva den fasta grunden, d.v.s. berg- eller jordarter. Sammanfattningsvis kan alltså sägas att dessa klausuler förbehålla fastighetsägaren-tomträttsupplåtaren vissa element i den fasta egendomen, egentliga beståndsdelar likaväl som adpertinenser.

Såsom anmärkts under A: II: 6 böra i förevarande sammanhang möjligen även vissa andra kontraktsföreskrifter komma i betraktande, nämligen några klausuler i kontraktsmaterialet från Karlstad, där det heter att tomträttshavaren

[232] Se Hillert s. 439 ff. och där åberopade rättsavgöranden.

skall »till staden anmäla överblivna schaktmassor, inklusive matjord, vilka ej får bortforslas utan medgivande av stadens fastighetskontor» (egnahemsformuläret p. 15 ävensom de kasuistiska avtalen flerfamiljshus, Bjälken 4 p. 16 andra st. samt industriupplåtelser, Ässjan 2 p. 15 andra st. och stadsägan nr 580 A p. 14 a). Måhända innebär som sagt formuleringen i dessa klausuler icke enbart ett krav på stadens tillstånd till jordmassornas bortförande från tomträttsmarken utan därjämte en stadens optionsrätt till massorna.

Från framställningen under A: II: 6 må erinras om att beträffande äganderättsmark hinder icke föreligger mot att i samband med överlåtelse fångesmannen förbehåller sig äganderätten till föremål, som utgör tillbehör till fastigheten, dock att förbehållet blir gällande mot tredje man först i och med att föremålet skiljes från fastigheten på sådant sätt, att det ej längre är att anse som tillbehör till fastigheten. Vad angår förhållandena i fråga om äganderättsmark kan vidare anmärkas att i en överlåtelsesituation fångesmannen kan betinga sig viss rätt till berg- eller jordarter å den överlåtna marken. Ett förbehåll härom kan gå ut på antingen en nyttjanderättsupplåtelse (jfr 1 kap. 7 § nyttjanderättslagen) eller ett servitut; beträffande servitutsformen är likväl att beakta att vid substansupplåtelserna kravet på utilitas fundo begränsar institutets användning till husbehovet.[233]

*

I samband med legalitetsövervägandena under A: II har utförligt behandlats den i 5 § tomträttslagen inskrivna principen, att fastighetsägaren-tomträttsupplåtaren icke kan vid tomträttsupplåtelsen förbehålla sig byggnad eller annan anläggning, som vid upplåtelsen enligt lag utgör tillbehör till fastigheten; kategoriskt fastslår paragrafen, att upplåtelsen skall anses innefatta överlåtelse å tomträttshavaren av dylik anläggning. Den vid överlåtelse av äganderättsmark existerande möjligheten för överlåtaren att förbehålla sig ägande-

[233] Se SOU 1960:24 s. 99 (lagregeln i 19 kap. 3 § första st.) samt SOU 1960:25 s. 392.

rätten till föremål med tillbehörskaraktär har sålunda ingen motsvarighet vid tomträttsupplåtelse; oavsett om avsikten skulle vara att avskilja föremålet från tomträttsmarken eller ej, gäller obönhörligt normen, att tomträttsupplåtelsen innebär en överlåtelse av egendom, som utgör tillbehör till fastigheten. Mot denna bakgrund skulle det kunna vara tveksamt, huruvida kontraktsföreskrifter om tomträttsupplåtarens rätt till vid schaktningsarbeten »tillvarataget material» låta sig försvaras; i det föregående har ju »tillvarataget material» uttytts icke som substanser av den fasta grunden utan såsom tillbehörsföremål. Slutsatsen om dessa koncessioners otillåtlighet vore dock en produkt av ett synnerligen formalistiskt bedömande. I den mån »tillvarataget material» verkligen är att tolka såsom avseende anläggningar (eller delar av sådana), är fråga om föremål som skola raseras genom schaktningsarbetet. Vid sådant förhållande måste anses att hithörande materia icke behöver avgränsas från övriga schaktmassor utan är att likställa med de egentliga beståndsdelarna av den fasta grunden.

Det enhetliga spörsmålet blir då, huruvida förbehåll om rätt till egentliga fastighetssubstanser — berg- och jordarter — må godtagas. Hinder med tanke på 5 § tomträttslagen, som avser allenast adpertinensegendom, föreligger icke. Av relevant betydelse för legalitetsprövningen äro däremot de under A: II hävdade synpunkterna på tillåtlig utformning av servituts- eller nyttjanderättsliknande upplåtelser i tomträttsavtal. Som framgått innebar ställningstagandet beträffande dylika koncessioner av det till B hänförliga slaget, att de måste anses vara underkastade samma fordringar som om de etablerats såsom självständiga upplåtelser enligt servitutslagen eller nyttjanderättslagen. Rekvisiten för en servitutskonstruktion förtjäna icke närmare uppmärksamhet i den aktuella situationen; denna synes över huvud taget icke förete anknytning till ett servitutsmässigt arrangemang. Stadens rätt att disponera schaktmassorna låter sig mera osökt rubriceras såsom en nyttjanderätt. Betraktad som en nyttjanderättsupplåtelse lär koncessionen icke kunna föranleda

invändningar. Vad speciellt gäller nyttjanderättslagens stipulationer om maximal upplåtelsetid, förefalla dessa in casu ovidkommande, eftersom fråga är om en rättighet av utpräglad engångsnatur; rättigheten är till fullo konsumerad redan under det initiala skedet av byggnadsverksamheten. Åtminstone i fråga om de åberopade exemplen från Stockholm framträder detta klart. I den mån omnämnda kontraktsföreskrifter från Karlstad skall tillmätas avseende i sammanhanget, må väl konstateras att samma tydlighet där icke möter; även sagda föreskrifter kunna dock förmodas främst ta sikte på förhållandena vid det initiala exploaterandet av tomträttsmarken.

III. Andra kontraktsföreskrifter till förmån för tomträttsupplåtaren såsom privatekonomiskt agerande subjekt.

Det granskade kontraktsmaterialet uppvisar utöver de ovan under I och II uppmärksammade föreskrifterna allenast två klausuler av beskaffenhet att böra hänföras till B-gruppen. Båda klausulerna återfinnas i en göteborgsupplåtelse för industriändamål (Ljuddämparen 8).

Enligt den ena är tomträttshavaren »skyldig att utan anspråk på ersättning av något slag tåla de olägenheter, som kunna förorsakas honom därigenom, att källarvåning uti byggnad icke kan dräneras eller torrläggas» annat än till viss nivå »över stadens nollplan» (p. 18).

Den andra klausulen utsäger, att »statens järnvägar, trafikerande enskilt järnvägsföretag och Göteborgs stad frikallas från ersättningsskyldighet för all den skada, som genom gnistor eller rök från lokomotiv eller eljest vid trafikering av järnväg kan tillskyndas å tomten varande byggnader eller annan egendom» (p. 21).

Klausulerna ha som synes samma funktion; båda gå ut på att i förväg avvärja eventuella skadeståndsanspråk från

tomträttshavarens sida.[234] De speciella förhållanden, till vilka respektive bestämmelser anknyta, lära här icke behöva närmare kommenteras. Föreskriften rörande ersättningsskyldighet för skada till följd av järnvägstrafik gäller ju icke bara till förmån för tomträttsupplåtaren; den kan åberopas jämväl av statens järnvägar och enskilt järnvägsföretag och faller i så måtto under C.[235]

*

Någon invändning mot tillåtligheten av klausuler sådana som de båda här berörda torde icke kunna anföras.

C. Kontraktsföreskrifter till förmån för tredje man.

Redan förut har antytts att det dominerande intresset vad beträffar C-klausulerna knyter sig till de rättsliga arrangemang, som avse att trygga gemensamhetsanordningar. Som bekant innehåller det tillgängliga kontraktsbeståndet en tämligen rikhaltig flora av exempel på föreskrifter, vilka tänkts skola uppbära sistnämnda funktion. Vid sidan av dessa klausuler för den gemensamma nyttans främjande, beträffande vilka det i viss utsträckning är kännetecknande att förmåner och onera äro ömsesidiga för komponenterna i intressekollektivet, påträffas dock jämväl koncessioner, som

[234] Måhända kan i fråga om den senare klausulen göras gällande att den grundar en servitutsliknande koncession (pati-servitut). Hillert berör, s. 194, möjligheten av att såsom servitutsförmån klassificera en befogenhet för fastighetsägare att å den egna fastighetens mark bedriva verksamhet av sådan art, att det uppstår en för annan fastighet besvärande »immissionsverkan». Jfr vidare det av Hillert i ett senare sammanhang — å s. 207 — åberopade rättsfallet NJA 1955 s. 313, vari såsom servitut godtogs rätt att låta betesdjur vålla viss skada å grannfastighetens område. Den ifrågavarande koncessionen var i upplåtelsehandlingen karakteriserad just på det sättet, att grannfastighetens ägare i princip icke skulle vara berättigad till skadestånd för den skada, som betesdjuren orsakade. Omständigheterna i rättsfallet synas emellertid icke ha varit helt analoga med dem, som avses i förevarande göteborgsklausul.

[235] Anlägges betraktelsesättet att fråga är om en servitutsliknande koncession (jfr nästföregående not), torde konsekvensen böra bli att klausulen i dess helhet föres under A:II (:6); oavsett vilket subjekt som bedriver järnvägstrafiken, lär väl koncessionen kunna, ur sagda synvinkel betraktad, anses förestavad av ett publikt intresse.

icke ha motsvarande reciproka prägel utan låta en okomplicerad motsättning mellan en berättigad part och en belastad framträda. Reciprocitet är naturligtvis för övrigt utesluten i händelse av att förmån skall utgå icke till annan tomträtt eller till fastighet utan till person; förevarande avsnitt behandlar ju förutom i vidaste mening servitutsliknande stipulationer även alla andra slags kontraktsföreskrifter till förmån för tredje man.

Det faktiska åskådningsmaterialet i denna del emanerar i synnerligen övervägande omfattning från kontrakt (och kontraktsformulär) beträffande upplåtelser för bostadsbebyggelse. Förklaringen härtill är väl icke alldeles given. Åtminstone vad angår typiska samverkansanordningar är det emellertid i viss mån naturligt, att den mestadels mera kvalificerade bebyggelse, som kommer till stånd å tomträttsmark upplåten för industriändamål eller för kommersiell verksamhet i citymiljö, har större förutsättningar att vara självförsörjande i fråga om behövliga nyttigheter; sagda bebyggelse skulle således icke på samma sätt som bebyggelseenheterna å den för bostadsbebyggande upplåtna tomträttsmarken vara beroende av samverkan inom grannelaget. Speciellt såvitt rör flertalet granskade citybebyggelseupplåtelser i Stockholm förefinnes på en punkt en särskild orsak till avsaknaden av rättsliga arrangemang för utnyttjandet av de resurser, som kunna mobiliseras genom ett kollektivt samgående; vad gäller värme- och varmvattenförsörjningen är det där samhället självt som från egna anläggningar tillhandahåller de erforderliga nyttigheterna.

Vid indelningsmönstrets skisserande har påpekats att detta avsnitt C i själva verket befattar sig även med en kategori kontraktsföreskrifter, vilka underkasta tomträttshavaren åtaganden i relation icke till tredje man utan till samhälletomträttsupplåtaren. Som framgått är härvid fråga om klausuler, som komplettera föreskrifter till förmån för tredje man (närmare bestämt föreskrifter till tryggandet av gemensamhetsanordningar); dessa komplementklausuler stadga olika slags sanktioner, som samhället utkräver, därest de

primära åtagandena till tredje man icke uppfyllas. Det är naturligt, att komplementklausulernas — de har i det föregående även benämnts sanktions- eller garantiklausuler — legalitet betraktas såsom avhängig av deras, till vilka de anknyta. Därmed ger det sig självt, att behandlingen av garantiklausulerna sker i förevarande sammanhang.

Rörande den närmare dispositionen av framställningen angående hithörande klausuler får hänvisas till avsnittet om indelningsmönstret.

I. Kontraktsföreskrifter, vilka i sig stadga servitutsliknande koncessioner.

1. Kontraktsföreskrifter angående värme- och varmvattenförsörjning.

Klausulexemplen härröra helt från gebitet bostadsbebyggelse. Differentierar man mellan egnahemsupplåtelser och upplåtelser för flerfamiljshusbebyggelse, visar det sig att det framför allt är den senare kategorien som består materialet.

Egnahemskontrakten synas nämligen endast i två fall — ett från Göteborg och ett från Malmö[236] — meddela stipulationer av här avsedd beskaffenhet. Göteborgsfallet representeras av kontraktet beträffande Kårestadån 6, som föreskriver, att »i byggnad å tomten skall finnas anläggning för centralvärme och centralvarmvatten, lämplig för leverans av värme och varmvatten till byggnaden å under punkt 2) här nedan (med tomträtt upplåtna) tomter — — —» (tilläggsbestämmelserna p. 1). Klausulen konstituerar som synes en till förmån för andra tomträtter gällande skyldighet för tomträttshavaren att såväl uppföra anläggningen som vidmakthålla densamma, alltså en skyldighet som åtminstone i det förra hänseendet går klart utöver vad som är möjligt att

[236] Vissa servitutsliknande koncessioner ang. värme och varmvatten i västeråskontrakten Skogsgläntan 1 (p. 16 mom. 2 och mom. 5 första st.) samt Brunnby 3 (p. 16 mom. 2 och mom. 7 första st.) ha som framgått behandlats ovan under A:II.

etablera enligt servitutslagen (2 §).[237] Medan i göteborgsfallet sålunda är fråga om ett producerande subjekt, hänför sig malmöexemplet till ett konsumerande. Den åsyftade föreskriften utsäger, att »i byggnad å tomten får icke finnas självständig anläggning för centralvärme och centralvarmvatten — — —» (Röksvampen p. 12 D).[238] Såsom anmärkts ovan under A: II: 5 synes rättspraxis vilja såsom servitut acceptera en utfästelse av just denna innebörd.

Beträffande flerfamiljshusbebyggelsen skall översikten inledas med några klausuler i Stockholms stads formulär I A och I B (för flerfamiljshus med gemensam värmecentral resp. för flerfamiljshus utan värmecentral). I det förra formuläret är först att uppmärksamma en föreskrift helt motsvarande den från göteborgskontraktet beträffande Kårestadån 6 nyss återgivna, d.v.s. att »i byggnad å tomten skall finnas pannanläggning, i det följande kallad värmecentral, lämplig för leverans av värme och varmvatten till byggnader å tomterna nr — — —» (p. 16 a). Uti den därpå följande kontraktsföreskriften heter det, att »tomträttshavaren skall vara skyldig fullgöra leveranser av värme och varmvatten till byggnader å ovan nämnda tomter — — —» (p. 16 b). Angående båda de nu berörda klausulerna i formulär I A kan följaktligen noteras att den stipulerade prestationsförpliktelsen ligger utanför den i servitutslagen angivna ramen. Ser man härefter till de korresponderande föreskrifterna i formulär I B, möter till en början klausulen, att »i byggnad å tomten må icke finnas pannanläggning för tillgodoseende av byggnadens behov av värme och varmvatten» (p. 16 a). Som nyss nämnts torde en dylik stipulation få anses acceptabel såsom självständigt servitut. När samma formulär I B fortsättningsvis stadgar, att »tomträttshavaren

[237] Ang. innebörden av 2 § servitutslagen se framställningen därom ovan under A:II:4.

[238] Såvitt angår göteborgsförhållandena förefaller det som om motsvarande klausul om negativ befogenhet vanligen i stället intages i det mellan producent och konsument upprättade servitutsavtalet. Se det i avsnittet med den allmänna materialinventeringen återgivna servitutsavtalet mellan innehavaren av tomträtten till Kårestadån 6 å ena sidan och vissa andra tomträttshavare å andra sidan p. 3 första st.

är skyldig att mottaga leverans av värme och varmvatten till sin tomträttsegendom från värmecentral å tomten nr — — — i kvarteret — — —» (p. 16 b), beträdes däremot ett område, som icke torde kunna täckas med servitutskonstruktionen; ånyo må här åberopas framställningen under A: II: 5.

Klausul med förbud mot anläggning för centralvärme och centralvarmvatten finnes också i ett göteborgskontrakt (Takspånet 2 p. 19). I övrigt innefattar icke göteborgsmaterialet rörande upplåtelser för bebyggelse med flerfamiljshus någon föreskrift, som förtjänar beaktas i denna del.

Vad rör Malmö är materialet rikare. Där skola uppmärksammas klausuler i kontrakten beträffande Vendelsfrid 9, Vendelsfrid 2 (likalydande reglering återfinnes i kontraktten beträffande Vendelsfrid 4—7, Lorensborg 3 samt Nytorp 1 och 2), Hallingsborg 1 (likalydande reglering i kontraktten beträffande Lorensborg 1 och Knutstorp 1—6) samt Stacken 1 (likalydande reglering i kontrakten beträffande Stacken 3, 4, 5, 8, 9, 11, 13 och 15 samt Rödvenen 2). Dessa klausuler representera servitutsliknande koncessioner av skiftande slag, alltifrån sådana, som gå ut på vittgående prestationsåtaganden klart utanför den i servitutslagen uppdragna gränsen (uppförande av anläggning, ombesörjande av drift, leverans av nyttigheterna), till sådana koncessioner, som skulle ha varit otvetydigt acceptabla enligt servitutslagen; i sistnämnda hänseende åsyftas förpliktelser av non-facere-karaktär (förbindelser att icke å den egna marken uppföra nyttighetsproducerande anläggning). Prestationsskyldigheter stadgas i kontrakten beträffande Vendelsfrid 9 och Vendelsfrid 2. Uti ordalag, som närmare redovisats vid den allmänna materialinventeringen, åläggas ett antal tomträttshavare, d.v.s. innehavarna av Vendelsfrid 9 och Vendelsfrid 2 jämte med sistnämnda tomt likställda tomter, att i byggnad å Vendelsfrid 9 uppföra en värmecentral, som skall betjäna tomträttshavarna inom ifrågavarande kollektiv; vederbörande tomträttshavare skola tillika ha att svara för tillsynen, underhållet, renhållningen

och driften av anläggningen (Vendelsfrid 9 p. 12 a; Vendelsfrid 2 tilläggsbestämmelserna p. 2). Man möter alltså såtillvida en utpräglad ömsesidighet i båtnad och i förpliktelse till aktivitet. Men i sammanhanget är fråga om prestationer också till en utanför kollektivet stående krets av tomträttshavare (Hallingsborg 1 et consortes). Till sistnämnda tomträttshavare skola tomträttshavarna i kollektivet »tillhandahålla erforderlig värme och varmvatten» från sin omförmälda anläggning »mot erhållande av ersättning för självkostnaden» (Vendelsfrid 9 p. 12 b andra st.; Vendelsfrid 2 tilläggsbestämmelserna p. 3 andra st.). — Kontrakten rörande Vendelsfrid 9 och Vendelsfrid 2 innehålla även koncessioner, vilka skulle kunna tyckas vara av klar pati-karaktär och därför redan på denna grund godtagbara enligt servitutslagen. Så föreskrives att berörda utomstående tomträttshavare (Hallingsborg 1 m. fl.) »äga — — — rätt att för uppvärmning utav och tillhandahållande av varmvatten uti» byggnaderna å sina tomter »begagna» den av kollektivet å Vendelsfrid 9 uppförda anläggningen (Vendelsfrid 9 p. 12 b första st.; Vendelsfrid 2 tilläggsbestämmelserna p. 3 första st.). Vid närmare eftertanke synes det dock uppenbart, att här lika litet som beträffande motsvarande ovan under B:I analyserade »begagnande» är fråga om en renodlad pati-koncession. Liksom i nyssnämnda sammanhang förutsätter nämligen »begagnandet» ett producerande eller, om man så vill uttrycka det, ett levererande från servientens sida. Såsom likaledes framhållits under B:I synes man emellertid i rättspraxis vara benägen att såsom servitut acceptera rätt att »begagna» annans anläggning för värme- och varmvattenproduktion,varför det icke gärna låter sig försvaras att i själva tomträttskontrakten gjorda utfästelser om dylik rättighet skulle frånkännas sakrättslig verkan. — Förbud mot att å den egna marken uppföra anläggning, slutligen, påträffas såväl i kontrakten beträffande Vendelsfrid 2 och Hallingsborg 1 som i kontraktet beträffande Stacken 1 (se Vendelsfrid 2 tilläggsbestämmelserna p. 1, Hallingsborg 1 tilläggsbestämmelserna p. a och Stacken 1 till-

läggsbestämmelserna p. 5). Mot den sakrättsliga giltigheten av dylika förbud kunna som framgått invändningar icke reras. Under A:II:5 har påvisats att förbud av detta slag ofta äro kombinerade med föreskrifter om skyldighet för vederbörande att för sin försörjning med nyttigheten exklusivt hålla sig till den aktuella producenten. Måhända kan man i fallen Vendelsfrid och Hallingsborg anse, att jämväl sistnämnda skyldighet föreligger, oaktat den icke kommit till uttryck i direkta ordalag. Härvid åsyftas de i respektive kontrakt uti olika sammanhang upptagna formuleringarna, att »tomträttshavaren får icke utträda ur gemenskapen» (se Vendelsfrid 9 p. 12 a in fine och p. 12 b första st. in fine, Vendelsfrid 2 tilläggsbestämmelserna p. 2 in fine och p. 3 första st. in fine samt Hallingsborg 1 tilläggsbestämmelserna p. b in fine och p. c första st. in fine). Åtminstone vad angår de tomträtter, som äro enbart förmånstagande i den nu behandlade situationen (Hallingsborg 1 et consortes), bör nog den citerade formuleringen tolkas såsom innebärande en förpliktelse för tomträttshavarna att för sitt behov av värme och varmvatten utnyttja enbart de ifrågavarande av tomträttshavarna inom det producerande kollektivet (Vendelsfrid 9 och Vendelsfrid 2 jämte med sistnämnda tomt likställda fastigheter) tillhandahållna leveranserna (se Hallingsborg 1 tilläggsbestämmelserna p. c första st. in fine); ett påpekande härav har gjorts redan vid den allmänna materialinventeringen. Att stipulationer om sådan förpliktelse icke godtagas såsom egentliga servitut har berörts under A:II:5.

Detta om malmömaterialet. Ytterligare exempel på klausuler av den struktur, som nu granskas, finnas endast i två kontrakt, det ena från Örebro och det andra från Karlstad. Uti det avsedda örebrokontraktet stadgas att »enär i byggnad å tomten nr 4 i kvarteret anordnats en centralvärme- och varmvattenanläggning avsedd till stadigvarande bruk och nytta även för innehavaren av tomträtten till tomten nr 3, förbinder sig sistnämnda tomträttshavare att icke å denna tomt installera liknande anläggning» (Ceres 3 p. 16). Klausu-

len kan med tanke på formuleringen nog icke sägas utgöra ett naket förbud mot anläggning å den egna marken utan måste därutöver anses innefatta en uppfordran till tomträttshavaren att för värme- och varmvattenförsörjningen hålla sig till leveranser från anläggningen å granntomten Ceres 4. Såsom erinrats bl.a. i anslutning till de åberopade klausulexemplen från Stockholm torde en koncession av den sistnämnda arten icke kunna godtagas såsom servitut. Uti kontraktsföreskriften från Karlstad möter i uttryckliga ordalag kombinationen av dels förbud mot anläggning å den egna marken, dels åtagande att för försörjningen med nyttigheterna anlita anläggning å annan mark. Så heter det i sistnämnda föreskrift att tomträttshavaren »är förbunden att för all leverans av värme och varmvatten anlita den å tomt nr 1 i kvarteret Pannan uppförda värmecentralen; han skall icke heller installera egen värmeanläggning eller på annat sätt inkräkta på värmecentralens avsättningsmöjligheter» (Bjälken 4 p. 16 tredje st.).

2. *Kontraktsföreskrifter angående tvättstuga.*

Under denna rubrik äro att hänföra dels en föreskrift från ett göteborgskontrakt rörande egnahem, dels några klausuler från malmökontrakten beträffande bebyggelse med flerfamiljshus. Andra faktiska klausulexempel i ämnet föreligga ej. Det förvånar icke att sådana tvättstugor, som äro avsedda att stå till flera fastigheters förfogande, i regel ansluta till anläggning för centralvärme och centralvarmvatten. Ett av de tillgängliga exemplen uppvisar dock ett fall, där dylik anknytning icke är för handen (Malmö, Knutstorp 6 p. 7).

Göteborgsföreskriften stipulerar att »i byggnad å tomten skall finnas — — — tvättstuga och torkrum, som kan användas av innehavarna av tomträtterna till» vissa angivna tomter (Kårestadån 6 tilläggsbestämmelserna p. 1). Om sagda förpliktelse är att säga detsamma som beträffande den därmed kombinerade skyldigheten att å tomten hålla värmecen-

tral (se ovan), nämligen att den ej är möjlig att etablera i servitutets form.

Vad gäller malmökontrakten är för det första fråga om en tvättstuga å Vendelsfrid 9, utgörande ett appendix till värmecentralen å samma tomt (se ovan). Med denna tvättstuga befatta sig klausuler i kontrakten beträffande Vendelsfrid 9 och Vendelsfrid 2 (med Vendelsfrid 2 likalydande reglering i kontrakten beträffande Vendelsfrid 4—7, Lorensborg 3 samt Nytorp 1 och 2). Tvättstuguföreskrifterna ha i tillämpliga delar samma innebörd och inriktning som de motsvarande föreskrifterna rörande värme- och varmvattenförsörjningen. Så förpliktas innehavarna av Vendelsfrid 9 och Vendelsfrid 2 jämte med sistnämnda tomt likställda tomter att uppföra tvättstugan till båtnad för dem samtliga och att svara för tillsyn, underhåll, renhållning och drift (Vendelsfrid 9 p. 12 a; Vendelsfrid 2 tilläggsbestämmelserna p. 2). Liksom beträffande värmecentralen skapa dessa klausuler följaktligen beträffande tvättstugan ett kollektiv, vars medlemmar äro reciprokt förbundna inbördes genom de uppställda skyldigheterna; och liksom vad rörde värmecentralen avse skyldigheterna prestationer utöver den gränslinje, servitutslagen dragit. Däremot är såvitt angår tvättstugan icke fråga om prestationsförpliktelser även till en utanför kollektivet stående krets av tomträttshavare (jfr de i värmecentralsammanhanget figurerande Hallingsborg 1 m.fl.). Parallellen med arrangemangen rörande värmecentralen infinner sig å andra sidan ånyo i förbuden mot att å den egna marken uppföra tvättstuga (se Vendelsfrid 2 tilläggsbestämmelserna p. 1).

Uti ett annat malmökontrakt (Knutstorp 6) möter en mera okomplicerad koncession. Enligt denna äger innehavaren av tomträtten till viss angränsande tomt (Knutstorp 1) »rätt att begagna i byggnad å» Knutstorp 6 »anordnad maskintvättstuga»; innehavaren av Knutstorp 6 sägs vara »pliktig utan ersättning tåla det intrång, som kan bliva förenat härmed» (tilläggsbestämmelserna p. 7). Det måste medgivas att här verkligen är fråga om en belastning av äkta pati-natur. Någon förpliktelse till prestation från den belastade tomträtts-

havarens sida kan knappast tänkas i tvättstugusammanhanget, åtminstone icke en prestationsförpliktelse utöver den i servitutslagen accepterade räckvidden. Koncessionen skulle följaktligen utan varje tvekan ha kunnat komma till stånd även såsom egentligt servitut.[239] Tilläggas må att något med nu behandlade klausul korresponderande förbud för den förmånsberättigade parten att å sin egen mark anlägga tvättstuga icke meddelats.

3. Kontraktsföreskrifter angående gemensam gård.

Mycket talar för att bestämmelser i detta ämne äro mera frekventa än vad det tillgängliga kontraktsmaterialet låter antyda.[240] De enda exempel på klausuler om gemensam gård, vilka där påträffas, härröra från vissa malmöupplåtelser för bebyggelse med flerfamiljshus.

Enligt kontraktet beträffande Knutstorp 1 tilläggsbestämmelserna punkt 5 samt därmed helt likalydande punkter i kontrakten beträffande Knutstorp 2—6 skola innehavarna av tomträtterna till dessa fastigheter till gemensamt bruk för sina byggnader »anordna gemensamma gårdsutrymmen inom de delar utav förenämnda tomter, som enligt nu gällande stadsplanebestämmelser ej få bebyggas eller få bebyggas enbart med källarutrymmen under gårdsplanet, samt ombesörja tillsynen, underhållet, renhållningen och driften av anordningarna». Såsom anmärkts vid den allmänna materialinventeringen har en motsvarande gårdsgemenskap föreskrivits visavi ett par tomter i kvarteret Nytorp, varvid helt överensstämmande klausulformulering begagnats. Själva förpliktelsen till anläggandet av gårdsutrymmet — ordalagen i de åberopade klausulerna tyda onekligen på att gårdsutrymmets tillskapande förutsätter visst anläggningsarbete och att går-

[239] Se vad hos Hillert s. 278 ff. uttalas ang. servitutsformens utnyttjande beträffande rätt till annan fastighets tvättstuga samt rättsfallet SvJT 1947 s. 17.

[240] Såsom kommer att framgå i det följande innehåller det disponibla materialet icke några som helst gårdsklausuler av beskaffenhet att böra upptagas nedan under II eller III.

den sålunda ej är ett faktum redan i och med att viss yta lämnas fri — innebär obestridligt en uppfordran till prestation utanför den av servitutslagen medgivna räjongen. Vad beträffar övriga förpliktelser i klausulerna, nämligen att ha tillsyn över gårdsutrymmet, att underhålla och renhålla detsamma (när det jämväl talas om »driften», verkar termen närmast pleonastisk i sammanhanget), får däremot anses att de utan tvekan rymmas inom det av servitutslagen använda begreppet underhåll; i så måtto skulle klausulerna kunna betraktas vara acceptabla såsom egentliga servitut.

En måhända något mera avancerad gårdsgemenskap avspeglas i kontrakten beträffande Stacken 1, 3, 4, 5, 8, 9, 11, 13 och 15 (se Stacken 1 tilläggsbestämmelserna p. 9). Där talas icke bara om gårdsutrymmet som sådant utan dessutom om anordnandet av »lekplatser samt erforderliga gångvägar till byggnaderna»; fordringarna på reella insatser i samband med platsens iordningställande bli härmed ännu mera påtagliga än beträffande gårdsutrymmena inom kvarteren Knutstorp och Nytorp. I fråga om de kontinuerliga förpliktelserna (tillsyn, underhåll och renhållning) synes någon principiell olikhet i jämförelse med nyssnämnda gårdar icke föreligga; i detta hänseende torde även klausulerna rörande gårdsutrymmet i kvarteret Stacken ha fått passera såsom egentliga servitut, därest en sådan koncessionsform i stället skulle ha valts.

4. Kontraktsföreskrifter angående biluppställningsplatser (garage).

Vissa klausuler i malmökontrakt rörande bebyggelse med flerfamiljshus underkasta tomträttshavarna ömsesidiga skyldigheter, som ha till ändamål att åstadkomma och trygga kollektiva biluppställningsplatser. Det är icke fullt klart men troligt att härmed åsyftas icke blott uppställningsplatser i det fria utan verkliga garageutrymmen. Klausulerna återfinnas uti de vid den allmänna materialinventeringen redovisade avtalen beträffande Stacken 12 (tilläggsbestämmelserna p. 4)

och Stacken 1 (tilläggsbestämmelserna p. 7). Med vederbörande punkt i kontraktet rörande Stacken 1 likalydande föreskrifter äro — såsom framgått av den allmänna materialinventeringen — upptagna i kontrakten beträffande Stacken 3, 4, 5, 8, 9, 11, 13, 14 och 15; kollektivet inbegriper alltså även sistnämnda tomter. Koncessionerna gå ut på reciproka prestationsförpliktelser. Förbud för respektive enskilda tomträttshavare att å den egna marken inrätta privata garageutrymmen synas icke vara meddelade (jfr ovan under 1 beträffande kollektiva arrangemang för värme- och varmvattenförsörjning samt ovan under 2 beträffande dylika anordningar rörande tvättstuga); ej heller föreligga några förpliktelser i förhållande till en utanför kollektivet stående krets av tomträttshavare eller fastighetsägare (jfr ånyo ovan under 1 beträffande arrangemangen för värme- och varmvattenförsörjningen). De inbördes prestationer, som avfordras tomträttshavarna inom kollektivet, bestå närmare bestämt i att dessa skola »anordna bilplatser i markplanet för de uti» byggnaderna å ifrågavarande tomter »boendes och vistandes behov ävensom erforderliga gångvägar till byggnaderna samt ombesörja tillsynen, underhållet, renhållningen och driften» av anordningarna. Vad gäller den tomträttshavarna sålunda åvilande prestationsbördan och dess relation till den enligt servitutslagen tillåtna räjongen för prestationer från servientens sida torde kunna sägas detsamma som beträffande prestationsförpliktelserna enligt klausulerna rörande gemensam gård, nämligen att i initialskedet utkrävda fullgörelseskyldigheter icke skulle kunna accepteras inom ramen för en egentlig servitutsutfästelse men att de kontinuerliga framtidsförpliktelserna (tillsyn, underhåll och renhållning) i och för sig skulle kunna tolereras såsom belastningar enligt servitutslagen.

I sammanhanget skall omnämnas en klausul i ett västerås-kontrakt rörande egnahem (Brunnby 3 p. 16 mom. 8), vari anmäles att tomträttshavaren äger rätt att å annan tomt i samma kvarter (Brunnby 1) uppföra garagebyggnad. Det är väl antagligt, att koncessionen uti den belastade tomten, som

kan förmodas vara upplåten med tomträtt även den, tillskapats i form av en uti själva tomträttskontraktet meddelad föreskrift, vilken i så fall skulle vara av beskaffenhet att höra hemma här. Det skulle då röra sig om en koncession av pati-karaktär, i fråga om vilken formen av ett egentligt servitut nog utan tvekan skulle ha stått till buds såsom ett alternativ.[241]

5. *Andra kontraktsföreskrifter, vilka i sig stadga servitutsliknande koncessioner.*

De klausuler, som här skola beaktas, avse ganska disparata ämnen (centralantenn, brandmur, soprum m.m., utfarter, ev. även ventilationsutrymmen). Några av exemplen komma i detta fall från kontrakt beträffande citybebyggelse. I övrigt är illustrationsmaterialet även här hämtat från upplåtelserna för bostadsbybyggelse.

Inledningsvis må omnämnas en klausul, som ovan redovisats under A: II: 4 såsom konstituerande en av samhälleliga intressen betingad fullgörelseskyldighet, varvid dock anmärkts att klausulens inplacering i det systematiska schemat vore tveksam och att den eventuellt borde i stället upptagas bland de nu behandlade kontraktsföreskrifterna. Fråga är om en stipulation i ett citybebyggelseavtal (Stockholm, Beridarebanan 14), enligt vilken tomträttshavaren skall utföra stommen till byggnaden å fastigheten på »sådant sätt att ventilationsutrymmen *för utom fastigheten belägna ändamål* (kurs. av förf.) erhållas i samtliga våningsplan — — —» (p. 19). Skulle formuleringen »utom fastigheten belägna ändamål» avse vissa angränsande fastigheters intressen, måste klausulen uppenbarligen klassificeras såsom uppställd till förmån för tredje man och följaktligen höra hemma i förevarande sammanhang.

En av koncessionerna är av non-facere-natur. Så föreskrives att »i byggnad å tomten får icke finnas självständig an-

[241] Om rätten att begagna garage å annans mark såsom föremål för servitut, se Hillert s. 278 ff.

läggning — — — för centralantenn» (egnahem, Malmö, Röksvampen p. 12 D). Tomträttshavaren torde ha kunnat underkastas samma dispositionsförbud genom en i likadana ordalag avfattad separat servitutsutfästelse.[242] Det aktuella förbudet står i samband med att tomten ingår i ett genom egentliga servitutsutfästelser skapat kollektiv med uppgift att svara för vissa gemensamhetsanordningar, bl.a. just centralantenn; se därom nedan under II.

Bortses från nu nämnda båda klausuler, synes det vara ett genomgående drag hos hithörande koncessioner, att de avse belastningar av pati-karaktär.

Enumerationen av dessa pati-åtaganden får börja med en föreskrift angående brandmur. Enligt det åsyftade tomträttsavtalet (egnahem, Malmö, Åkerbäret 8 p. 12 b) skall gemensam brandmur vara anordnad för tomten och intilliggande fastighet, varvid tomträttshavaren förklaras vara pliktig tåla, att grannen har sin del av muren uppförd å tomten.[243] Vid den allmänna materialinventeringen har framhållits att klausuler av dylikt innehåll förefalla att vara vanligt förekommande i malmökontrakten.

Ett västeråskontrakt (egnahem, Brunnby 3 p. 16 mom. 8) avspeglar antagligen en uti själva upplåtelsen stipulerad ser-

[242] Ang. centralantenn och dess figurerande i servitutssammanhang, se Hillert s. 437.

[243] I sammanhanget må erinras om 7 kap. 4 § jordabalken, vari talas om rättsförhållanden enligt vilka någon »haver halva muren jämte annans, eller nyttjar annans mur eller vägg, eller på sin grundmur haver annans mur, eller nyttjar annans grundmur». Uti lagberedningens bet. 1909 s. 303 f. karakteriseras dylika rättsförhållanden utan vidare såsom servitut. Se jämväl samma bet. s. 184. Av Berglund i arbetet Stadsbyggnadslagstiftning och grannelagsrätt, studier föranledda av bestämmelserna i Göteborgs byggnadsordningar om gemensamma murar mellan tomtgrannar (Göteborg 1929) s. 137 uttalas emellertid att »grannars rätt till gemensam mur ingalunda alltid går att inpressa under servitutsbegreppet.» I hithörande frågor må jämväl hänvisas till Ernberg i Statsvetenskaplig Tidskrift 1935 s. 150 ff. och 201 ff. (i art. »Rättsliga synpunkter beträffande gemensam brandmur»); se vidare 43 § 2 mom. byggnadsstadgan, SOU 1957:21 s. 238 och Bexelius s. 423. — Förevarande murkoncession i tomträtten till Åkerbäret 8 representerar ett ganska påtagligt intrång i det tjänande subjektets rådighetssfär. En mera modest variant utgör koncessionen att såsom stöd för egen byggnad utnyttja grannes byggnadsmur; se därom Hillert s. 196 och 205 samt NJA 1925 s. 143.

vitutsliknande koncession i tomträtten till en närbelägen fastighet (Brunnby 1). Den förmånsberättigade tomträttshavaren tillförsäkras »fri och obehindrad tillgång till soprum och förrådsrum i byggnad å» Brunnby 1 »samt till å denna tomt uppförda källartrappor — — —». Klausulen avhandlar tillika den rätt att uppföra garagebyggnad, som kommenterats ovan under 4.

Några av de klausuler, som äro att uppmärksamma här, grunda rätt till utfart och beröra alltså ett gebit, där egentliga servitut av pati-karaktär äro synnerligen vanliga.[244] Först skall andragas en föreskrift, som är intagen i ett tomträttsavtal från Malmö (flerfamiljshus, Knutstorp 1 p. 8). Föreskriften förständigar tomträttshavaren att »tåla det intrång, som kan bliva förenat med utav staden lämnat medgivande, att från gaveln i byggnad, vilken uppföres å» viss annan tomt i kvarteret, »utfart får anordnas å» den tjänande tomten under förutsättning att denna »även härefter kan bebyggas i enlighet med gällande stadsplan».

Ett och samma citykontrakt (Borås, Kapella 1) tillförsäkrar utfartsrätt åt två angränsande fastigheter var för sig. Tomträttshavaren medgiver »dels ägaren av nuvarande tomten nr 1 i kv. Backus rätt till utfart över fastigheten ävensom rätt till lastning, lossning och parkering, allt» å visst närmare angivet ställe, »dels ägaren av nuvarande tomten nr 12 i kv. Kapella rätt till utfart över fastigheten från boställets norra fasad» (p. 17).

Nära besläktad med stipulationerna angående utfart är väl ett medgivande i ett annat citykontrakt (Stockholm, Beridarebanan 4 p. 16 b), att »i byggnad omedelbart söder om fastigheten få anläggas och bibehållas entréer mot» visst närmare angivet område av den med kontraktet avsedda tomten.

Beträffande samtliga nu berörda utfästelser av pati-karaktär torde nog kunna konstateras att något hinder mot att etablera belastningarna såsom egentliga servitut icke skulle ha förelegat.[245]

*

[244] Jfr ang. utfartsservitut Rietz i Stadsbyggnad 1962 s. 25 ff.

[245] I sammanhanget må erinras om att en viss malmöklausul av pati-

Vid den nu slutförda demonstrationen av sådana klausuler i tomträttskontrakt, som i sig stadga servitutsliknande koncessioner, har det fortlöpande gjorts utblickar på parallellföreteelser i form av egentliga servitut enligt servitutslagen eller rättare sagt anställts överväganden, i vilken mån de noterade kontraktsklausulernas koncessioner verkligen skulle ha varit möjliga att åvägabringa såsom egentliga servitut. Motivet till detta aktgivande på servitutsinstitutets alternativa tillämplighet har framgått av det redan under A:II förda resonemanget. Såsom där utvecklats torde man frånsett de just till A: II hänförliga klausulerna icke kunna godtaga, att i tomträttskontrakten stipulerade rådighetsinskränkningar av karaktär att kunna jämföras med dem, som konstitueras enligt reglerna för begränsade sakrätter i fast egendom, skulle med sakrättslig verkan få sträcka sig längre än vad sagda regler föreskriva. När presentationen av de servitutsliknande C-klausulerna i ett flertal fall givit vid handen, att koncessionerna gått utanför servitutsinstitutets ram, måste följaktligen innebörden därav anses vara, att de sakna effekt gentemot ny innehavare av tomträtten. Detta bedömande drabbar samtliga de kontraktsföreskrifter, som i större eller mindre omfattning visat sig vara oförenliga med servitutslagens restriktiva hållning till möjligheten av att förplikta servienten till positiv fullgörelse. I särskilt flagrant motsättning till servitutslagens restriktionsregel stå onekligen föreskrifter om tomträttshavarens skyldighet att svara för anläggningsarbeten. Åskådningsmaterialet har uppvisat ett stort bestånd av dylika föreskrifter (*värme och varmvatten:* egnahem, Göteborg, Kårestadån 6 tilläggsbestämmelserna p. 1; flerfamiljshus, Stockholm, formulär I A p. 16 a, Malmö, Vendelsfrid 9 p. 12 a, Vendelsfrid 2 tilläggsbestämmelserna p. 2; *tvättstuga:* egnahem, Göteborg, Kårestadån 6 tilläggsbestämmelserna p. 1; flerfamiljshus, Malmö, Vendelsfrid 9 p. 12 a, Vendelsfrid 2 tilläggsbestämmelserna p. 2; *gemensam gård:*

karaktär (avseende rätten att ha ledningar framdragna över tomträttsmark) har behandlats ovan under A:II:2 (Stacken 12 tilläggsbestämmelserna p. 6).

flerfamiljshus, Malmö, Knutstorp 1 tilläggsbestämmelserna p. 5, Stacken 1 tilläggsbestämmelserna p. 9; *biluppställningsplatser:* flerfamiljshus, Malmö, Stacken 12 tilläggsbestämmelserna p. 4, Stacken 1 tilläggsbestämmelserna p. 7; *»annat»:* citybebyggelse, Stockholm, Beridarebanan 14 p. 19, ev.). Beträffande åtskilliga av dessa anläggningsprestationer är emellertid att märka att de avse en samverkansgemenskap, där anläggningsbördan är fördelad mellan samtliga komponenter i det kollektiv, som anläggningen skall betjäna, och fördenskull ej vilar så tungt å den enskilde tomträttshavaren (praktiskt taget samtliga de i föregående parentes åberopade malmöexemplen, dock att i fråga om värme- och varmvattenanläggningen i kv. Vendelsfrid en utanför det egentliga kollektivet stående krets av tomträttshavare skall betjänas; dessa senare tomträttshavare belastas ej med förpliktelse till anläggningsprestation). Andra prestationsklausuler gå icke ut på förpliktelse att utföra eller deltaga i anläggningsarbeten men ha likväl en räckvidd, som överskrider den i servitutslagen uppdragna begränsningslinjen; de inskränka sig nämligen ej till »underhåll» utan avse därjämte skyldighet att svara för driften av respektive anläggning och — i vissa fall — skyldighet att från densamma tillhandahålla (leverera) nyttigheter (*värme och varmvatten:* flerfamiljshus, Stockholm, formulär I A p. 16 b, Malmö, Vendelsfrid 9 p. 12 a och p. 12 b andra st., Vendelsfrid 2 tilläggsbestämmelserna p. 2 och p. 3 andra st.; *tvättstuga:* flerfamiljshus, Malmö, Vendelsfrid 9 p. 12 a, Vendelsfrid 2 tilläggsbestämmelserna p. 2). Oförenliga med servitutslagens gestaltning av servitutsbegreppet kunna servitutsliknande koncessioner slutligen vara, ehuru de ej åsidosätta restriktionsnormen i fråga om räckvidden av skyldighet till positiv fullgörelse; även av annat skäl kunna dylika koncessioner avvika från den vedertagna servitutsbilden. Såsom illustration till detta förhållande ha ur det tillgängliga kontraktsmaterialet hämtats några klausuler, enligt vilka tomträttshavaren är förpliktad att för sin försörjning med viss nyttighet mottaga leverans av denna från särskild

fastighet (*värme och varmvatten:* flerfamiljshus, Stockholm, formulär I B p. 16 b, Örebro, Ceres 3 p. 16, Karlstad, Bjälken 4 p. 16 tredje st.).

Ovan har anmärkts att klausuler, som förständiga tomträttshavaren att (till förmån för tredje man) prestera anläggningsarbeten, speciellt påtagligt kontrastera mot servitutslagens restriktiva attityd visavi positiv fullgörelse såsom servitutsinnehåll. Man torde kunna gå ett steg vidare och fälla omdömet, att bland gängse s.k. servitutsliknande koncessioner i gemen just de, som röra anläggningsprestationer, representera det mest odiskutabla avsteget från servitutsmönstret. Ändå är det nog så, att förpliktelser att fullgöra anläggningsarbeten knappast tilldraga sig ett centralt intresse, när frågan om tomträttsklausulers sakrättsliga giltighet ställes under debatt. Uppenbarligen sammanhänger detta med att anläggningsprestationerna avkrävas tomträttshavaren på det initiala stadiet, d.v.s. i omedelbar anslutning till att tomträttsavtalet träffats och — annat än rent undantagsvis — innan tomträtten hunnit överlåtas till ny innehavare. Spörsmålet om dessa klausulers verkan gentemot ny tomträttsinnehavare skulle mot nämnda bakgrund kunna tyckas väsentligen sakna praktisk betydelse.[246] Ett sådant betraktelsesätt förutsätter såsom givet, att föreskrifter i ett tomträttsavtal, vilka måste underkännas såsom sakrättsligt bindande, dock icke därmed äro alltigenom nulliteter utan kunna tillmätas avseende mellan kontrahenterna. I själva verket kan riktigheten av denna föreställning om klausulernas ovillkorliga effekt mot den ursprunglige tomträttshavaren mycket väl ifrågasättas. Tills vidare må emellertid eventualiteten av absolut nullitet lämnas därhän; såsom annonserats redan i ett tidigare sammanhang (under B: I) kommer ämnet att vidröras i bokens avslutningskapitel. Här må det räcka med konstaterandet att, om klausulernas obligatoriska verkan icke förne-

[246] Frågan om den sakrättsliga giltigheten skulle förstås få en annan porté om det ansåges att klausulerna om anläggningsarbeten innebure förpliktelser att allt framgent — under hela tomträttstiden — garantera förefintligheten å fastigheten av resp. anläggningar.

kas, underkännandet av den sakrättsliga giltigheten sällan torde behöva skapa reella svårigheter.

Av obestridlig praktisk relevans blir däremot en negativ inställning till möjligheten att binda framtida innehavare av tomträtten vid den kontinuerliga förpliktelsen till att ombesörja drift av anläggning och/eller till att svara för leverans av nyttigheter från densamma. Ståndpunkten, att en dylik möjlighet icke kan skapas genom servitutsliknande koncessioner, innebär ju att samverkansanordningar, bl.a. på värme- och varmvattenförsörjningens viktiga område, icke skulle ha sitt fortbestånd rättsligt tryggat på sätt som eftersträvats. Å andra sidan kan misstänkas att tomträttsupplåtarens tillit till hållbarheten hos den valda rättsliga konstruktionen icke alltid varit tveklös. Betecknande är även här (jfr vad som anmärkts ovan under B: I) uttalandet i den inom Malmö stads fastighetskontor upprättade promemorian angående de malmökontrakt, vari klausuler av hithörande beskaffenhet förekomma; som framgått förklaras där uttryckligen att stipulationerna om leveransskyldighet torde äga blott obligatorisk verkan.[247] Det må än en gång erinras om att de kasuistiska exempel på drifts- och leveransklausuler, som det tillgängliga kontraktsmaterialet tillhandahållit, samtliga härröra just från Malmö.

Gruppen övriga servitutsliknande åtaganden, vars sakrättsliga verkan icke kan accepteras, företrädes som sagt i det disponibla kontraktsmaterialet enbart av några klausuler rörande skyldighet för tomträttshavaren att för viss nyttighetsförsörjning exklusivt hålla sig till leveranser från särskild fastighet. I fråga om rättspraxis' hållning till det egentliga servitutets tillämpningsområde pekar trenden för närvarande mot en successivt tilltagande beredvillighet att godtaga alltmera extensiva onera. Det är naturligtvis vanskligt att ställa en prognos, men just beträffande utfästelser om skyldighet

[247] Promemoria daterad mars 1960. Det är att märka, att promemorian anknyter uttalandet endast till leveransstipulationerna, ej till klausulerna rörande förpliktelse att ombesörja driften av anläggningarna. Beträffande dessa senares sakrättsliga giltighet har tvekan alltså icke röjts.

att mottaga nyttigheter förefaller det icke alltför djärvt att tänka sig en utveckling, varigenom motståndet mot att beteckna dem såsom servitut så småningom uppgives, något som alltså skulle innebära att motsvarande i själva tomträttskontrakten innefattade utfästelser finge sin sakrättsliga effekt erkänd.

II. Kontraktsföreskrifter, vilka stadga skyldighet att genom separat avtal upplåta servitutsmässiga förmåner.

1. Kontraktsföreskrifter angående värme- och varmvattenförsörjning.

Exemplen komma från tomträttsavtal rörande bostadsbebyggelse.

I fråga om egnahemsupplåtelserna intressera två kontrakt från Göteborg och ett från Malmö.

Det ena göteborgskontraktet är detsamma som uppmärksammades ovan under I: 1 och rör således Kårestadån 6. Tomträttshavaren förbinder sig enligt kontraktet att medverka till att mellan honom och innehavarna av tomträtter till ett stort antal tomter »träffas servitutsavtal rörande — — — leverans av värme och varmvatten — — —»; det heter vidare i föreskriften bl.a. att sagda servitutsavtals »servitutsbestämmelser» skola intecknas (tilläggsbestämmelserna p. 2). Att det rör sig om ett servitutsförhållande, vari Kårestadån 6 är servient, är ju tydligt; den värme- och varmvattenproducerande anläggningen finnes uppförd å Kårestadån 6 (se ovan under I: 1). Huruvida servitutsförhållandet är ömsesidigt, så att icke bara belastning utan även förmån hänför sig till Kårestadån 6, är i sammanhanget ovidkommande. Uti det andra göteborgskontraktet, vilket avser Kräklan 1, förbinder sig tomträttshavaren »i syfte att säkra beståndet av, tillgången till och driften av de gemensamhetsanläggningar (panncentral m.m.), som äro belägna på» viss annan tomt (Mitran 1), »att med innehavaren av tomträtten till ifrågavarande tomt

— — — träffa servitutsavtal rörande leverans av värme och varmvatten — — —»; också här heter det, att servitutsavtalets »servitutsbestämmelser skola intecknas» (tilläggsbestämmelserna p. 1). I en senare punkt av samma kontrakt tillfogas att »det åligger också ny tomträttshavare att godkänna och respektera de bestämmelser som intagits i» servitutsavtalet (tilläggsbestämmelserna p. 2 andra st.). Angående vilken position Kräklan 1 skall intaga i servitutsförhållandet — servient eller dominant — kan viss tvekan råda. Till förmån för tolkningen, att Kräklan 1 skall ha dominantpositionen, tala ju de omständigheterna, att den aktuella panncentralen ligger på annan tomt samt att »servitutsavtalet» skall gälla leverans av värme och varmvatten. Å andra sidan kan kontraktets passus om »servitutsbestämmelsernas» intecknande — en passus som visserligen är diffus i sin syftning — läsas som att fråga är om inteckning i tomträtten till Kräklan 1, något som skulle indicera att viss belastning (utöver servitutsvederlaget) vore lagd jämväl å denna tomträtt. Belastningen skulle väl i så fall bestå antingen i en förpliktelse för tomträttshavaren att för sin försörjning med värme och varmvatten exklusivt hålla sig till den omförmälda panncentralen (ang. dylika utfästelser se ovan under I: 1) eller också i det blotta åtagandet av tomträttshavaren att icke å sin tomt inreda självständig anläggning för centralvärme och centralvarmvatten (jfr det vid den allmänna materialinventeringen återgivna servitutsavtalet från Göteborg p. 3 första st.).[248]

De jämförliga föreskrifterna i kontraktet från Malmö, avseende tomt inom kvarteret Röksvampen, föranleda motsvarande osäkerhet angående tomtens roll i servitutsförhållandet. Enligt vederbörande klausuler i kontraktet är tomträttshavaren skyldig att »dels med ägare av tomten nr 4 i kv. nr 361 Flugsvampen inom stadsdelen Limhamn (tydligen den

[248] Måhända kan därjämte tänkas en belastning, som skulle gå ut på skyldighet för ifrågavarande tomträttshavare att svara för visst underhåll av transportledningarna. Ang. rättspraxis' ståndpunkt till möjligheten av att klassificera ett dylikt belastningsmoment som servitut se vad som anmärkts under A:II:4 (i anslutning till det därstädes noterade rättsfallet NJA 1954 s. 166).

tomt varå anläggningen för centraluppvärmning och varmvatten är uppförd) och dels med ägare till fastigheter och tomträttshavare av tomträtter, vilka äro anslutna till anläggningen för centraluppvärmning och varmvatten — — —, träffa avtal rörande bl.a. leverans av värme och varmvatten — — —» (p. 12 E b). Det tillägges ett par föreskrifter, där bl.a. stadgas dels att angivna avtals »servitutsbestämmelser skola intecknas — — — i tomträtt*en* (ändelsen kurs. av förf.)», dels att, om tomträtten överlåtes, tomträttshavaren är skyldig att tillförbinda blivande förvärvare att »träffa uti stycke b omförmälda avtal» (p. 12 E c och d). Är verkligen fråga om en belastning å den tomträtt, detta kontrakt avser, skulle belastningen förmodligen gå ut på någotdera av de båda alternativ, som nyss antytts apropå föreskrifterna rörande Kräklan 1, Göteborg.[249]

Vad beträffar tomträttskontrakten angående upplåtelse för bebyggelse med flerfamiljshus föreligga klausulexempel från Stockholm, Göteborg och Malmö.

I stockholmsformuläret I A (för flerfamiljshus med gemensam värmecentral) föreskrives att tomträttshavaren »skall med envar innehavare av tomträtten till» vissa närmare angivna tomter, »nedan kallade förmånstagarna, söka träffa avtal rörande parternas inbördes rättigheter och skyldigheter med avseende å värmecentralen, driften av denna och samtliga därmed sammanhängande frågor ävensom underställa staden träffat avtal för godkännande; åliggande det tomträttshavaren att söka respektive medgiva servitutsinteckning till säkerhet för de förpliktelser och rättigheter, som följa av avtalet, i den mån enligt gällande eller blivande lagstiftning sådan inteckning kan beviljas» (p. 16 b). I det tilltänkta, genom särskilt avtal etablerade förhållandet får den aktuella tomträtten huvudsakligen karaktären av servient; det är ju denna tomträtt som är nyttighetsproducenten. Den återgivna klausultexten förutskickar dock som synes, att avtalet skall till tomträtten i fråga hänföra icke bara förpliktelser utan jämväl vissa rättigheter. Vad i sistnämnda hän-

[249] Se jämväl nästföregående not.

seende åsyftas är väl icke alldeles klart. Här som annars måste bortses från servientens vederlagsrätt; denna är icke i sig av servitutsnatur. Närmast till hands ligger kanske antagandet, att klausultexten, när den talar om den aktuella tomträttens rättigheter, avser den på de nyttighetskonsumerande tomträtterna lagda skyldigheten att för sin försörjning med värme och varmvatten exklusivt hålla sig till den aktuella tomträtten (se ang. sagda skyldighet ovan under I: 1 vid behandlingen av servitutsliknande koncessioner i stockholmsformuläret I B); det kan möjligen tänkas, att servitutsavtalet skulle behöva upptaga kompletterande bestämmelser rörande sagda skyldighet. Det korresponderande stockholmsformuläret I B (för flerfamiljshus utan värmecentral) har likaledes en klausul, som uppfordrar till separatavtal i fråga om värme- och varmvattenförsörjningen (p. 16 b). Ehuru den aktuella tomträttens roll här är den motsatta — konsumentens — är terminologien nära överensstämmande med den i formuläret I A. Liksom där talas det om både »förpliktelser och rättigheter, som följa av avtalet», och liksom där heter det att tomträttshavaren skall »söka respektive medgiva servitutsinteckning — — — i den mån enligt gällande och blivande lagstiftning sådan inteckning kan beviljas». Varuti de servitutsmässiga skyldigheter bestå som kräva närmare reglering i separatavtalet är lika litet klart som varuti de i formuläret I A omnämnda rättigheterna skulle bestå; härvidlag är ju fråga om samma sak sedd från motsatta sidor. Det är alltså knappast görligt att söka konkretisera servientpositionen för den med formuläret I B avsedda tomträtten. Och detta är väl heller icke angeläget. I det tilltänkta servitutsförhållandet får tomträtten huvudsakligen ställningen såsom dominant, d.v.s. såsom mottagare av nyttighet vilken producerats i anläggning tillhörande annan tomträtt.

Ett göteborgskontrakt (Takspånet 2) upptager bestämmelsen, att »tomträttshavaren förbinder sig att — — — inom sex månader från det respektive tomt upplåtits med tomträtt dels med innehavaren av tomträtten till tomten nr 1 i 1 kvarteret Blåstället i stadsdelen Rud dels ock med innehavarna av nu

och framdeles till å sistnämnda tomt belägen panncentral anslutna tomträtter träffa avtal rörande bl.a. leverans av värme och varmvatten», varjämte på sedvanligt sätt tillfogas en passus, varav framgår att avtalets »servitutsbestämmelser skola intecknas med förmånsrätt före penninginteckningar» (p. 20). Även här inställer sig tvekan om den ifrågavarande tomträttens position i det beramade servitutsförhållandet. Det är svårt att se hur ställning såsom servient alls skulle kunna tilldelas tomträtten i detta fall; intecknande, varom talas i klausulen, kan följaktligen knappast tänkas ske uti ifrågavarande tomträtt. Klausulen har emellertid under sådana förhållanden ändock sitt intresse såsom återspeglande den korresponderande belastningen å servientparten, d.v.s. närmast tomträtten till Blåstället 1.

Kontraktsföreskrifter, vilka uppfordra respektive tomträttshavare att träffa separata avtal, ha vidare kommit till användning såsom ett led i de rättsliga arrangemangen kring de för gemensamt bruk avsedda båda värmecentralerna i malmökvarteret Stacken. Den ena av dessa värmecentraler är som framgått uppförd å Stacken 12 och avses skola betjäna jämväl Stacken 1, 3, 4, 5 och 11 samt Rödvenen 2. I tomträttskontraktet beträffande den producerande tomträtten (Stacken 12) föreskrives att »tomträttshavaren är skyldig, så fort möjlighet finnes, med» innehavarna av de konsumerande tomträtterna »träffa avtal rörande bl.a. leverans av värme och varmt bruksvatten — — —» (tilläggsbestämmelserna p. 3 a). Av ytterligare föreskrifter i ämnet framgår att avtalets »servitutsbestämmelser skola intecknas med bästa förmånsrätt i tomträtten» (tilläggsbestämmelserna p. 3 b) samt att tomträttshavaren, om tomträtten överlåtes, är »skyldig att tillförbinda blivande förvärvare att träffa uti stycke a omförmälda avtal» (tilläggsbestämmelserna p. 3 c). Självfallet har Stacken 12 servientställning i det avsedda servitutsförhållandet. Emellertid torde nog vara förutsatt, att servitutet såtillvida skall äga en reciprok inriktning att de konsumerande tomträtterna skola deltaga i omhänderhavandet av värmecentralens drift; därom må hänvisas till den allmänna ma-

terialinventeringen samt till III:1 här nedan. I så måtto skulle icke enbart förpliktelser utan jämväl rättigheter vara att hänföra till Stacken 12. Måhända kan detta anses framgå redan av de klausuler om skyldighet att träffa separatavtal, vilka äro upptagna i kontrakten rörande de konsumerande tomträtterna. Klausulerna i fråga äro i tillämpliga delar helt överensstämmande med de nyss från kontraktet beträffande Stacken 12 återgivna föreskrifterna. Det heter att tomträttshavaren är skyldig »så fort möjlighet finnes dels med tomträttshavaren till» Stacken 12 och »dels med tomträttshavare till tomträtter, vilka äro anslutna till panncentral för uppvärmning och beredande av varmt bruksvatten — — —, träffa avtal rörande bl.a. leverans av värme och varmt bruksvatten — — —» (se Stacken 1 tilläggsbestämmelserna p. 6 b); dessutom stadgas bl.a. att avtalets »servitutsbestämmelser skola intecknas med bästa förmånsrätt i tomträtt*en*» (kurs. av förf.) samt att, om tomträtten överlåtes, tomträttshavaren skall vara »skyldig att tillförbinda blivande förvärvare att träffa uti stycke b omförmälda avtal» (Stacken 1 tilläggsbestämmelserna p. 6 c och d). Möjligen skulle den bestämda formen av ordet tomträtten kunna tas till intäkt för tolkningen, att servitutsinteckning verkligen har tänkts skola komma till stånd jämväl uti de konsumerande tomträtterna, något som skulle tyda på att avtalet icke skall behandla dessa som enbart förmånsberättigade utan även underkasta dem förpliktelser (jfr vad ovan anmärkts ang. egnahem, Malmö, Röksvampen p. 12 E c).

2. Kontraktsföreskrifter angående tvättstuga.

Här äro endast tre klausuler att uppmärksamma, samtliga avseende upplåtelser för egnahemsbebyggelse.

Två av dessa klausuler, båda upptagna i göteborgskontrakt, avse såväl värme- och varmvatten som tvättstuga och ha i det förra hänseendet berörts ovan under 1. Fråga är om föreskrifterna dels i kontraktet beträffande Kårestadån 6 (tilläggsbestämmelserna p. 2), dels i kontraktet beträffande

Kräklan 1 (tilläggsbestämmelserna p. 1). Vidkommande först Kårestadån 6 skall det avtal, vartill tomträttshavaren förbinder sig att medverka, sålunda gå ut på icke bara leverans av värme och varmvatten till vissa uppräknade tomter utan »ock rätt för innehavare av nämnda tomträtter att nyttja» tvättanläggning å Kårestadån 6; bestämmelsen, att avtalets »servitutsbestämmelser skola intecknas», gäller även den utfästa rätten till tvättstugan. Medan i detta fall den med tomträttskontraktet avsedda tomträtten av allt att döma åsyftas i servitutsförhållandet intaga en renodlad position av servient, torde läget få anses vara det motsatta beträffande Kräklan 1. Det tillämnade »servitutsavtal», varom talas i tomträttskontraktet rörande sistnämnda tomt och som enligt vad förut behandlats skall tillförsäkra tomträttshavaren rätt till leverans av värme och varmvatten, skall tillika ge honom »rätt att begagna» viss gemensam tvättanläggning, belägen å samma tomt som panncentralen. Oaktat även här talas om avtalets intecknande i ordalag, som kunna föranleda uppfattningen att inteckning skulle eftersträvas uti tomträtten till Kräklan 1, är det nog åtminstone i tvättstugusammanhanget mindre antagligt, att sagda tomträtt vid sidan av positionen såsom dominant jämväl avses skola ha ställning som servient (jfr här vad som under 1 anmärkts i motsvarande spörsmål).

Återstående klausul i detta ämne möter i ett kontrakt från Västerås (Brunnby 3). Den uppfordran till avtal, som klausulen innefattar, förefaller okomplicerad och entydig. Det utsäges att »tomträttshavaren skall med innehavaren till tomten nr 21 i kvarteret Brunnby träffa servitutsavtal om rätt för honom och framtida tomträttshavare att få använda och nyttja i sistnämnda fastighet belägen tvättstuga och mangelrum»; vidare föreskrives att servitutet »skall intecknas i tomträtten till tomten nr 21 med förmånsrätt före penninginteckningar — — —» (p. 16 mom. 6). Rollfördelningen i detta servitutsförhållande mellan tomträtter synes alltså vara klar; Brunnby 21 är servient och Brunnby 3 dominant.

3. Andra kontraktsföreskrifter, vilka stadga skyldighet att genom separat avtal upplåta servitutsmässiga förmåner.

Under 1 här ovan ha berörts vissa föreskrifter i ett malmökontrakt beträffande egnahemsbebyggelse (Röksvampen p. 12 E b, c och d). Dessa avse i själva verket icke endast värme- och varmvattenanläggning utan dessutom centralantennanläggning. Det avtal, som tomträttshavaren förpliktas träffa med dels ägaren av fastigheten varå anläggningarna finnas, dels ägare av fastigheter och innehavare av tomträtter tidigare anslutna till anläggningarna, skall sålunda tillförsäkra honom även rätt att begagna centralantennanläggningen. Vad angår föreskrifterna om intecknande av avtalets servitutsbestämmelser och om tomträttshavarens skyldighet att vid överlåtelse av tomträtten tillförbinda förvärvaren att träffa ifrågavarande avtal får hänvisas till vad som under 1 anmärkts rörande dessa föreskrifter. Med avseende å rätten till antenn kan svårligen tänkas att något belastningsmoment skulle åvila den aktuella tomträtten; denna har åtminstone härvidlag uteslutande ställning av dominant. Eftersom enbart servientsubjekten intressera, förtjäna följaktligen förevarande föreskrifter uppmärksamhet allenast såsom avspeglande ett korresponderande onus å andra tomträtter; vari detta onus egentligen skulle få anses bestå är å andra sidan icke helt klart.

Om en återspegling av servitutsonera, som avses skola vila å andra tomträtter, är också fråga i ett västeråskontrakt rörande egnahem (Brunnby 3). Kontraktet ålägger tomträttshavaren att träffa »servitutsavtal» med innehavarna av tomträtterna till två andra tomter i kvarteret, i ena fallet angående rätt för honom och framtida tomträttshavare att få använda och nyttja källarutrymme såsom förrådsrum (p. 16 mom. 4) samt i andra fallet angående rätt att få använda och nyttja elcentral belägen å den tjänande tomten (p. 16 mom. 5).[250] I båda fallen sägs uttryckligen att servitutet skall intecknas i den belastade tomträtten.

[250] Ang. möjligheten av att belasta fastighet med sakrättsligt verkande förpliktelse att leverera elektrisk kraft, se ovan under A:II:4.

Till sist skola noteras ett par klausulexempel från upplåtelser för flerfamiljshusbebyggelse. Det rör sig därvid om de redan under 1 här ovan behandlade kontrakten rörande tomter i malmökvarteret Stacken. Klausulerna angående skyldighet att sluta separatavtal beträffande värme- och varmvattenförsörjningen (se Stacken 12 tilläggsbestämmelserna p. 3 a —c samt Stacken 1 tilläggsbestämmelserna p. 6 b—d) innehålla nämligen en motsvarande uppfordran beträffande »avhämtning och förbränning av sopor och avfall»; ett och samma avtal skall befatta sig med bäggedera angelägenheterna. I fråga om klausulinnehållet kan därför hänvisas till vad som anmärkts i nyssnämnda sammanhang. Liksom vad angår värme- och varmvattenförsörjningen står tomträtten till Stacken 12 i förgrunden när det gäller servientrollen i servitutsförhållandet; det är på Stacken 12 sopförbränningen skall ske. Men avtalet förutsättes nog även i förevarande hänseende skapa ömsesidiga förpliktelser avtalsparterna emellan; se därom vad som redovisats vid den allmänna materialinventeringen och vad som anmärkes här nedan under III: 1 och 3. Position som servient torde följaktligen tillkomma jämväl tomträtten till Stacken 1 (och därmed jämställda tomträtter).

*

En legalitetsprövning av kontraktsföreskrifter som dessa — klausuler vilka stadga skyldighet att genom separat avtal upplåta servitutsmässiga förmåner — måste bedrivas så att säga i etapper. Prövningens uppgift är att tillhandahålla ett besked i spörsmålet angående den sakrättsliga giltigheten hos själva klausulerna, men utgångspunkten torde böra vara ett övervägande av huruvida och när separatavtalen som sådana kan tillerkännas dylik giltighet.

Sistnämnda frågeställning ligger ingalunda innanför ramen av den specifikt tomträttsliga problematiken. De upplåtelser, som avses skola komma till stånd genom separatavtalet, kunna givetvis icke påräkna effekt mot ny innehavare av tomträtten annat än om de följa reglerna för begränsade sakrätter i fast egendom (tomträtt), i detta fall servitutsreg-

lerna. Här rör det sig alltså om en direkt tillämpning av servitutslagen. Detta har samhället-tomträttsupplåtaren varit medveten om. I flertalet situationer synes tillika ha förelegat insikt om att servitutslagens rekvisit endast delvis kunnat uppfyllas av de genom separatavtalen tillkomna koncessionerna. Klausulernas formuleringar ådagalägga att så är förhållandet. Övervägande benämnas sålunda separatavtalen »avtal», ej »servitutsavtal», varjämte det heter att »avtalets servitutsbestämmelser skola intecknas» eller att — ännu mera tydligt uttryckt — servitutsinteckning skall utverkas »till säkerhet för de förpliktelser och rättigheter, som följa av avtalet, i den mån enligt gällande eller blivande lagstiftning sådan inteckning kan beviljas» (*värme och varmvatten:* egnahem, Malmö, Röksvampen p. 12 E b—d; flerfamiljshus, Stockholm, formulär I A p. 16 b, formulär I B p. 16 b, Göteborg, Takspånet 2 p. 20, Malmö, Stacken 12 tilläggsbestämmelserna p. 3 a—c, Stacken 1 tilläggsbestämmelserna p. 6 b—d; *»annat»:* egnahem, Malmö, Röksvampen p. 12 E b—d; flerfamiljshus, Malmö, Stacken 12 tilläggsbestämmelserna p. 3 a—c, Stacken 1 tilläggsbestämmelserna p. 6 b—d). Undantagen utgöras av formuleringar, vari separatavtalen utan vidare betecknas som »servitutsavtal» (*värme och varmvatten:* egnahem, Göteborg, Kårestadån 6 tilläggsbestämmelserna p. 2, Kräklan 1 tilläggsbestämmelserna p. 1 och p. 2 andra st.; *tvättstuga:* egnahem, Göteborg, Kårestadån 6 tilläggsbestämmelserna p. 2, Kräklan 1 tilläggsbestämmelserna p. 1 och p. 2 andra st., Västerås, Brunnby 3 p. 16 mom. 6; *»annat»:* Västerås, Brunnby 3 p. 16 mom. 4 och 5), dock att uti de härvidlag åsyftade göteborgsklausulerna trots beteckningen »servitutsavtal» utsäges att avtalets »servitutsbestämmelser» skola intecknas.

Ovedersägligt torde således vara, att man ganska allmänt räknar med att vissa koncessioner enligt separatavtalen äro acceptabla såsom servitut enligt servitutslagen och att vissa av koncessionerna icke äro det. Vilka av koncessionerna som tillhöra den senare gruppen skall så småningom närmare avhandlas och lämnas därför här åsido. I förevarande sam-

manhang finnes i stället anledning att ventilera några principiella aspekter kring förekomsten av koncessioner utav det ena eller det andra slaget.

Betraktas då till en början de i separatavtalen stipulerade koncessioner, som äro klart godtagbara såsom servitut enligt servitutslagen, kan tydligen i motsvarande mån icke riktas någon invändning mot den klausul, vilken uppfordrat tomträttshavaren till att biträda avtalet. I vad klausulen förpliktar till i särskild ordning tillkomna åtaganden från tomträttshavarens sida, vilka i sig ha sakrättslig giltighet, äger naturligtvis även klausulen sakrättslig verkan. Resultatet blir med andra ord såtillvida detsamma som om åtagandena gjorts i själva tomträttskontraktet, i klausulen alltså. Man kan under sådana förhållanden fråga sig, om över huvud taget någon skillnad alls råder mellan att stipulera koncessionerna såsom integrerande moment i tomträttskontraktet och att konstituera dem såsom fristående servitutsutfästelser varå servitutslagen är omedelbart tillämplig. Svaret är, att en skillnad otvivelaktigt föreligger och att den ibland kan visa sig reellt väsentlig. Har koncessionen stadgats genom själva tomträttskontraktet, är den intimt förbunden med gestaltandet av tomträtten in casu. Så länge tomträtten består utan att den genom tilläggskontrakt ändrats i detta avseende, är tomträttshavarens rådighet över tomträttsmarken inskränkt i överensstämmelse med koncessionsföreskriften; ett exekutivt förfarande kan icke bringa koncessionen att upphöra. Dennas fortbestånd är följaktligen exakt lika väl tryggat som tomträttens. Jämför man möjligheten av att säkra fortbeståndet av ett servitut — enligt ordinära servitutsregler lagt å det dessförinnan genom tomträttskontraktet gestaltade tomträttsbegreppet in casu — finner man icke samma absoluta garantier för utfästelsens framtida respekterande. Även om det förutsättes, att servitutet är intecknat (något som är en elementär betingelse för dess bevarande på längre sikt) och att det skänkts ett gynnsamt prioritetsläge (något som i de granskade tomträttssituationerna uppställts som ett krav), kan servitutet icke helt und-

gå risken att bli uppoffrat i ett exekutivt läge. Det må erinras om att redan den föregående framställningen har i vissa sammanhang givit anledning till liknande jämförelser mellan utfästelser i form av integrerande beståndsdelar av tomträttskontraktet och utfästelser i form av separata servitutsmedgivanden samt att enahanda synpunkter därvid framförts (se avsnittet rörande den allmänna materialinventeringen). Uti de nu aktuella tomträttssituationerna är visserligen en särskild faktor att beakta, nämligen den i tomträttskontraktet intagna, mot varje ny innehavare av tomträtten gällande uppfordringen att i separatavtalets form medgiva respektive servitut. Om servitutet bringas att upphöra vid exekutiv auktion, skulle förvärvaren fördenskull ha att i enlighet med sagda uppfordran biträda ett nytt servitutsavtal av samma innebörd som det ursprungliga; servitutet skulle på detta sätt ständigt komma att återupplivas för den händelse det ej bleve förbehållet i det exekutiva läget. Även om en dylik möjlighet att påfordra successiv förnyelse av servitutet nog får anses vara en konsekvens av kontraktsklausulen, kan man likväl icke mena, att ordningen med separat servitutskoncession därmed vore att betrakta såsom i förevarande hänseende likvärdig med alternativet koncession i kontraktsklausulens form. På lång sikt ter sig eventualiteten av nödvändiga förnyelser av servitutsalternativet såsom en komplikation; det må tilläggas att servitutet för varje gång det förnyas kan befaras få sitt prioritetsläge försämrat med därav följande ökade risker för att det kommer att uppoffras vid nästa exekutiva förfarande (i sakens natur ligger att kontraktsklausulens krav på inteckning före samtliga penninginteckningar kanske icke kan uppfyllas när servitutet på angivet sätt förnyas).

Vad nu utvecklats bör emellertid icke uppfattas som att ordningen med kompletterande separatavtal finge anses över lag sakna berättigande. Speciella skäl kunna i praktiken motivera en dylik metod. En bevekelsegrund kan vara, att den aktuella koncessionen erfordrar en mera detaljerad reglering än vad som lämpligen finnes böra inrymmas i tomt-

rättskontraktet. I andra fall kan det te sig som en fördel, att tämligen tidspräglade bestämmelser lättare kunna ändras om de meddelats i form av separata avtal än om de utfärdats såsom beståndsdelar av själva tomträttskontraktet. Som framgått av den allmänna inledningens redogörelse för tomträttslagens olika sammanhang är en förändring av tomträttskontraktet beroende av samtliga inteckningshavares medgivande; lagstiftaren erkänner ej ett ändrings- eller tilläggskontrakt, som icke har samma universella giltighet mot tredje man som ursprungskontraktet äger. Motsvarande förbehåll till bevarande av rättsförhållandets enhet är icke uppställt i fråga om ändring av servitutsavtal. I den mån redan befintliga rättsägare i den belastade egendomen ej ha godtagit ändringen, kan denna dock åberopas gentemot först efter ändrings- eller tilläggsavtalets intecknande tillkommande rättsägare; man kan säga att ändrings- eller tilläggsavtalet intager en i relation till ursprungsavtalet fristående ställning.[251]

Härefter må uppmärksamheten överföras till de situationer, där utfästelserna i separatavtalen icke äro godtagbara såsom servitut och följaktligen ej kunna erhålla sakrättslig giltighet. Med avseende å dessa situationer finnes grundad anledning fråga, vad som egentligen åsyftas med de kontraktsklausuler, vilka uppfordra till utfästelserna. Ett försök att analysera syftningen med klausulerna synes kunna räkna med att endera av två i det följande angivna målsättningar varit bestämmande.

Det ena alternativet skulle vara, att man med resignation accepterat det faktum, att vederbörande utfästelser i separatavtalen enbart ha obligatorisk verkan mellan avtalskontrahenterna, och att man i överensstämmelse härmed ingenting annat åsyftat med de uppfordrande klausulerna än att dessa skola få utfästelserna till stånd. Oaktat garantier för utfästelsernas framtida vidhållande och infriande icke vore möjliga att etablera, skulle det med andra ord betraktas så-

[251] Se SOU 1960:25 s. 287 ff.

som ett visst värde att initiera utfästelserna. Att man nöjt sig med att tillägga kontraktsklausulerna dylik funktion förefaller emellertid föga troligt. Till förmån för en sådan slutsats behöver här icke andragas den omständigheten, att det över huvud taget är oklart, huruvida tomträttskontraktet alls må upptaga föreskrifter, vilka ha blott obligatorisk effekt; som förut nämnts (under B: I och C: I) skall sagda spörsmål skänkas närmare beaktande i bokens avslutningskapitel. Såsom belägg för meningen, att kontraktsklausuler, som uppfordra till separatutfästelser av det nu diskuterade slaget, säkerligen åsyfta mera än att allenast på antytt sätt initiera utfästelserna, skola uti förevarande sammanhang i stället åberopas vissa formuleringar, som i stor utsträckning innefattas i klausulerna. Uttryckligen föreskrives i ett flertal malmökontrakt att tomträttshavaren, om tomträtten överlåtes, är »skyldig att tillförbinda blivande förvärvare att träffa» ifrågavarande separatavtal (*värme och varmvatten:* egnahem, Röksvampen p. 12 E d; flerfamiljshus, Stacken 12 tilläggsbestämmelserna p. 3 c, Stacken 1 tilläggsbestämmelserna p. 6 d; »*annat*»*:* egnahem, Röksvampen p. 12 E d; flerfamiljshus, Stacken 12 tilläggsbestämmelserna p. 3 c, Stacken 1 tilläggsbestämmelserna p. 6 d). En variant från Göteborg är skrivsättet, att »det åligger också ny tomträttshavare att godkänna och respektera de bestämmelser som intagits i» avtalet (*värme och varmvatten:* egnahem, Kräklan 1 tilläggsbestämmelserna p. 2 andra st.; *tvättstuga:* egnahem, Kräklan 1 tilläggsbestämmelserna p. 2 andra st.). Det är att förmoda, att andemeningen uti ifrågavarande klausuler över lag är densamma; även där uttryckliga formuleringar av nyss citerat innehåll saknas, äro klausulerna inriktade på att också gentemot framtida tomträttshavare hävda kravet angående separatutfästelserna.

Därmed har här redan antytts vilken syftning som man vid tomträttskontraktens upprättande torde ha velat tillägga dessa klausuler; oaktat de separatutfästelser, som kontraktsklausulerna framtvinga, jämväl enligt tomträttsupplåtarens betraktelsesätt äga blott obligatorisk verkan, måste

avsikten ha varit, att varje ny tomträttshavare i innehavarkedjan skall vara underkastad förpliktelsen att genom separatavtal utfästa de i kontraktsklausulerna omförmälda förmånerna. Egentligen är det väl den återgivna göteborgsformuleringen — »det åligger också ny tomträttshavare att godkänna och respektera de bestämmelser vilka intagits i avtalet» — som mest adekvat deklarerar målsättningen; tanken är att klausulerna skola i förhållande till varje ny tomträttshavare ge nytt liv åt separatutfästelsernas i sig endast obligatoriska verkan. Malmöformuleringen talar som sagt om blivande tomträttshavares skyldighet att »träffa» separatavtalet. Tvekan synes dock ej behöva råda om att ordet träffa skall tolkas så extensivt, att däri inbegripes »upprätthålla»; har avtalet träffats redan under den ursprunglige tomträttshavarens besittningstid, skall hans efterträdare vara underkastad förpliktelsen att precis som enligt göteborgsformuleringen »godkänna och respektera» avtalet och däri preciserade utfästelser.

Vad bleve då resultatet, om sist angivna syftning hos kontraktsklausulerna godtoges? Jo, uppenbarligen det, att rättighetsupplåtelser, vilka enligt klara regler kunna ha allenast obligatorisk effekt, skulle genom blotta förekomsten av en »kvalificerande» klausul i tomträttskontrakten upphöjas till sakrättsligt verkande koncessioner. Ett dylikt resultat vore naturligtvis orimligt. Det definitiva hindret för en acceptans av så »sinnrika» arrangemang är den tidigare anmälda ståndpunkten, att koncessioner, vilka stipulerats genom i själva tomträttskontraktet givna bestämmelser, kan tilläggas sakrättslig giltighet enbart i den mån sådan skulle enligt vedertagna normer rörande begränsade sakrätter i fast egendom (tomträtt) ha varit förknippad med koncessionerna. Är en bestämmelses infogande i tomträttskontrakt icke ägnat förläna bestämmelsen en sakrättseffekt, som den annars ej skulle ha, förmår tomträttskontraktet lika litet förläna sakrättseffekt åt en i separat ordning utfärdad bestämmelse; detta måste anses obestridligt. Att arrangemangen i fråga icke kunna förlikas med omförmälda ståndpunkt till

koncessionerna i själva tomträttskontraktet ligger fördenskull i öppen dag.

Det skall således fastslås, att en förutsättning för sakrättslig verkan hos kontraktsklausuler, som uppfordra till separatutfästelser, är att dessa senare i sig äga dylik verkan. Att separatutfästelserna icke kunna göra anspråk på sakrättslig verkan kan givetvis bero av skilda orsaker. Den enda art separatutfästelser, som här diskuterats, har ju varit sådana, som avsett servitutsmässiga förmåner; andra torde sakna praktisk betydelse i detta sammanhang. Och konfronteras separatutfästelserna inom det tillgängliga exempelsortimentet med servitutslagens fordringar, finner man, att det är utfästelsernas eventuella oförenlighet med principförbudet mot positiv fullgörelse som tilldrager sig det dominerande intresset. Utfästelser om »leverans av värme och varmvatten», »drift av värmecentral» samt »avhämtning och förbränning av sopor och avfall» måste anses gå ut på mera vittgående prestationer än vad sagda restriktionsregel tillåter. Kontraktsklausuler, varigenom tomträttshavaren förpliktas till utfästelser av dessa eller liknande slag, måste följaktligen i denna del frånkännas sakrättslig giltighet (*värme och varmvatten:* egnahem, Göteborg, Kåreslidån 6 tilläggsbestämmelserna p. 2; flerfamiljshus, Stockholm, formulär I A p. 16 b, Malmö, Stacken 12 tilläggsbestämmelserna p. 3 a; »*annat*»*:* flerfamiljshus, Malmö, Stacken 12 tilläggsbestämmelserna p. 3 a, Stacken 1 tilläggsbestämmelserna p. 6 b). I enstaka fall synas separatutfästelserna emellertid även i andra hänseenden innefatta element, vilka icke torde kunna klassificeras såsom servitut. Närmast åsyftas härvid i de tänkta separatavtalen måhända inkluderade åtaganden från nyttighetskonsumentens sida att för försörjningen med värme och varmvatten anlita enbart den i avtalet aktuella producenten. Försåvitt dylika åtaganden må betraktas såsom direkt eller indirekt påfordrade av kontraktsklausulerna, få dessa även härvidlag anses sakna verkan mot ny tomträttshavare (jfr *värme och varmvatten:* egnahem, Göteborg, Kräklan 1 tilläggsbestämmelserna p. 1).

Såsom anmärkts vid analysen av de enskilda klausulerna är det ofta svårt att av dessa utvinna preciserade besked om vilka onera som avses skola belasta de uti separatavtalen inbegripna tomträtterna. Särskilt gäller detta situationer, där belastningarna visserligen i princip skola vara ömsesidiga men en av tomträtterna dock framom de andra intager ställningen av aktiv servient; i dylika lägen blir det som framgått speciellt besvärligt att på förhand avgöra vilka faktiska onera som avses skola belasta de övriga tomträtterna.[252] Legalitetsprövningen av de bakomliggande kontraktsklausulerna blir därvid i motsvarande mån osäker.

III. Kontraktsföreskrifter, vilka förplikta till medlemskap i ekonomisk förening med uppgift att förvalta gemensamhetsanläggning.

1. Kontraktsföreskrifter angående värme- och varmvattenförsörjning.

Två malmökontrakt tillhandahålla illustrationer till vad här avses.

Enligt det ena (egnahem, Röksvampen) är tomträttshavaren »skyldig att, så fort möjlighet finnes, såsom medlem ingå i ekonomisk förening, vars stadgar godkänts av länsbostadsnämnden, med uppgift att förvalta anläggning för centraluppvärmning och varmvatten — — — och tillhandahålla värme och varmvatten — — —» (p. 12 E a). En anslutande föreskrift förpliktar tomträttshavaren att, när tomträtten överlåtes, »tillförbinda blivande förvärvare att — — — ingå såsom medlem uti stycke a angiven ekonomisk förening — — —» (p. 12 E d).

Det andra kontraktet (flerfamiljshus, Stacken 1) innehåller helt jämförbara föreskrifter. Sålunda är tomträttsha-

[252] I den mån de tomträtter, som äro att anse såsom primärt dominanter, kunna tänkas vara belastade med fullgörelseskyldighet vilken i och för sig är av den i 2 § servitutslagen angivna arten, bör beaktas vad som under A:II:4 anmärkts i anslutning till rättsfallet NJA 1954 s. 166.

varen »skyldig att, så fort möjlighet finnes, såsom medlem ingå i ekonomisk förening, vars stadgar godkänts av Kungl. Bostadsstyrelsen, med uppgift bl.a. att omhänderhava driften av en panncentral med ledningar och övriga anordningar för förseende av bebyggelsen å tomterna nr 1, nr 3, nr 4 och 5 och nr 11, allt i kvarteret nr 223 Stacken, samt tomten nr 2 i kvarteret nr 201 Rödvenen med värme för byggnadernas uppvärmning och förbrukning av varmt bruksvatten — — —» (tilläggsbestämmelserna p. 6 a). Därefter heter det i en efterföljande passus att, »överlåtes tomträtten, är tomträttshavaren skyldig att tillförbinda blivande förvärvare att — — — ingå såsom medlem uti stycke a angivna ekonomiska förening — — —» (tilläggsbestämmelserna p. 6 d). Angående kollektiven av tomträtter inom kvarteret Stacken (jämte angränsande tomt i kv. Rödvenen) för bl.a. värme- och varmvattenförsörjning må hänvisas till de vid den allmänna materialinventeringen redovisade uppgifterna ävensom till vad anmärkts ovan under II: 1. Såvitt angår det med de nyss citerade kontraktsföreskrifterna åsyftade kollektivet är själva värmecentralen uppförd å Stacken 12. Innehavaren av tomträtten till sistnämnda tomt (producentfastigheten) är icke underkastad skyldighet att vara medlem i föreningen. Däremot åvilar sådan skyldighet samtliga tomträttshavare till konsumentfastigheterna (med nyss citerade föreskrifter likalydande finnas följaktligen, som framgått av den allmänna materialinventeringen, intagna i kontrakten beträffande Stacken 3, 4, 5 och 11 samt Rödvenen 2).

I fråga om de under II: 1 avhandlade separatavtalen rörande värme- och varmvattenförsörjningen kan det — såsom i nämnda sammanhang påvisats — ofta vara tveksamt huruvida och i vilken omfattning även konsumentparterna inom förefintliga kollektiv äro underkastade belastningar, exempelvis förpliktelser att fullgöra prestationer. Dylik tvekan har gjort sig gällande bl.a. beträffande de separatavtal, vilka tomträttshavarna till berörda tomter inom malmökvarteren Röksvampen respektive Stacken haft att biträda. De nu granskade kontraktsklausulerna rörande samma tomt-

rätter ge icke anledning till motsvarande osäkerhet. Att de föreningar, vari tomträttshavarna uppfordras att inträda, skola ha att svara för något slag av verksamhet ligger i sakens natur med hänsyn till föreningslagstiftningens definition av begreppet ekonomisk förening,[253] och klausultexten har, förståeligt nog, att angiva den närmare arten av sagda verksamhet (»omhänderhavande av driften utav panncentral med ledningar och övriga anordningar», »förvaltning av anläggning för centraluppvärmning och varmvatten» samt »tillhandahållande av värme och varmvatten»). Huruvida respektive verksamhet sedan går ut på positiv fullgörelse av sådan räckvidd, som ej godtages i servitutssammanhanget, är en fråga för sig som skall behandlas vid den samfällda legalitetsprövningen av de under III upptagna klausulerna.[254]

2. *Kontraktsföreskrifter angående tvättstuga.*

Bara ett enda exempel kan uppbringas ur det tillgängliga kontraktsmaterialet. Det kommer från Västerås (egnahem, Brunnby 3). Enligt klausulen i fråga är tomträttshavaren »skyldig att vara medlem i Ekonomiska föreningen Brunnby under bildande, vilken förening det åvilar» — såvitt här är aktuellt — att »äga och underhålla — — — i byggnad å tomten nr 21 i kvarteret Brunnby belägen tvättstuga och mangelrum — — —» (p. 16 mom. 1). Klausulen tillåter i sin utformning icke en alldeles säker uttydning i förevarande hänseende; möjligen åsyftas icke förutom underhållet ett

[253] 1 § lagen 1/6 1951 kräver, att föreningen skall ha till »ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom sådan ekonomisk verksamhet, i vilken medlemmarna deltaga som avnämare eller med egen arbetsinsats eller genom begagnande av föreningens tjänster eller på annat dylikt sätt». Ang. rekvisitet verksamhet se närmare Hagbergh och Nisell, Lagen om ekonomiska föreningar, tredje uppl. (Sthlm 1963) s. 19.

[254] Ett par västeråsklausuler ang. förpliktelse till medlemskap i ekonomisk förening med uppgift att anskaffa, äga och underhålla gemensamhetsanordningar bl.a. för distribution av värme och varmvatten ha behandlats ovan under A:II:4 (egnahem, Skogsgläntan 1 p. 16 mom. 1, Brunnby 3 p. 16 mom. 1).

»ägande» av tvättstugan och mangelrummet utan enbart ett inredande av lokalerna med den erforderliga utrustningen.

3. Andra kontraktsföreskrifter, vilka förplikta till medlemskap i ekonomisk förening med uppgift att förvalta gemensamhetsanläggning.

Till en början föreligger ånyo anledning uppmärksamma den nyss under 2 noterade kontraktsföreskriften i västerås-materialet (egnahem, Brunnby 3 p. 16 mom. 1), nu i vad den avser vissa andra objekt och syftemål för den ifrågavarande kollektiva samverkan. Den ekonomiska förening, som tomträttshavaren förständigas tillhöra, skall bl.a. »tillhandahålla, upplåta och underhålla mark för in- och utfarter, för garagebyggnader, för parkeringsplatser och för annat trafikändamål». Tillika skall föreningen — märkligt nog — »anskaffa, äga och underhålla — — — källartrappor till å kvarteret Brunnby befintliga bostadshus»; måhända är dock bara fråga om ett underhåll av dessa källartrappor.

De ovan under 1 uppmärksammade föreskrifterna i egnahemskontraktet angående Röksvampen i Malmö (p. 12 E a och d) röra icke enbart värme- och varmvattenförsörjningen. Sålunda skall uppgiften för den ekonomiska förening, vari tomträttshavaren har att inträda, bestå jämväl i »att förvalta — — — centralantennanläggning och tillhandahålla — — — centralantenn» (jfr ang. denna centralantenn det under II: 3 anteckade separatavtalet rörande samma antenn).

Härefter återstår att redovisa en »föreningsförpliktelse», som rör avhämtning och förbränning av sopor och avfall. Förpliktelsen stadgas i de flera gånger förut behandlade flerfamiljshuskontrakten angående tomter i malmökvarteret Stacken (jämte en angränsande tomt i kv. Rödvenen). Senast ha dessa kontrakt berörts ovan under 1 i vad de avse värme- och varmvattenförsörjningen. I sistnämnda sammanhang framgick att respektive tomträttshavare äro underkastade skyldighet att såsom medlemmar inträda i ekonomisk förening med uppgift bl.a. att omhänderhava panncentral

med mera i och för tryggandet av sagda försörjning. I föreningens funktioner ingår emellertid jämväl »att från soprummen i byggnaderna å» de ifrågavarande tomterna »avhämta och förbränna sopor och avfall» (se Stacken 1 tilläggsbestämmelserna p. 6 a och d; jfr de under II: 3 avhandlade kontraktsföreskrifterna ang. tomträttshavarens skyldighet att beträffande samma angelägenheter träffa separatavtal med övriga kollektivet tillhörande tomträtter).

*

Tillåtligheten av kontraktsföreskrifter om medlemskap i ekonomisk förening torde böra vara i grundläggande hänseenden betingad av samma betraktelsesätt som legaliteten hos kontraktsföreskrifterna angående skyldighet att genom separat avtal upplåta servitutsmässiga förmåner. Om med andra ord arrangemanget med föreningsklausuler liksom arrangemanget med klausuler, vilka uppfordra till separat medgivna åtaganden, vill åstadkomma att tomträtterna på indirekt väg underkastas belastningar, som icke skulle kunna tilläggas sakrättslig verkan därest de stipulerades såsom integrerande element i tomträttskontrakten, är det icke gärna möjligt att acceptera föreningsklausulerna såsom sakrättsligt gällande.

Vid de analoga övervägandena ovan under II berodde i enlighet härmed det slutliga ställningstagandet till kontraktsklausulernas legalitet bl.a. av ett bedömande, huruvida man verkligen syftade till att binda även framtida tomträttshavare vid separatavtalen. Den jämförbara frågeställningen för föreningsklausulernas del blir, huruvida förpliktelsen till föreningstillhörighet avses skola vila jämväl å ny tomträttshavare i denna hans egenskap. Lika litet som i det under II behandlade parallellspörsmålet föreligger i den nu aktuella frågan egentlig anledning till tvekan. Klausulexemplen härröra som framgått dels från Malmö (egnahem, Röksvampen p. 12 E a och d; flerfamiljshus, Stacken 1 tilläggsbestämmelserna p. 6 a och d) och dels från Västerås (egnahem, Brunnby 3 p. 16 mom. 1). Malmöklausulerna förklara tomträttshavaren

skyldig att »ingå» i förening av närmare angivet slag och att tillförbinda blivande förvärvare att likaledes »ingå» i förening som avses. Västeråsklausulerna använda sig av en något annorlunda formulering; allmänt utsäges att tomträttshavaren (varmed torde förstås tomträttshavaren nu eller i framtiden) är »skyldig att vara medlem» i respektive förening. Innebörden måste enligt bådadera skrivsätten vara att, så länge tomträtten består, skall dess innehavare lyda under tvånget att vara ansluten till förening med de i tomträttskontraktet bestämda uppgifterna.

Syftningen med hithörande kontraktsklausuler torde alltså vara fullt klar. Och bortses från de invändningar mot arrangemanget med föreningstillhörighet, vilka i vissa fall må bli resultatet av förevarande legalitetsprövning, torde det böra erkännas att arrangemanget i princip äger den praktiska effekt, som åsyftas. Åtminstone såtillvida att varje ny innehavare av tomträtten skulle ha att infoga sig i kretsen av föreningsmedlemmar, något som finge till konsekvens att bandet mellan tomträtten och de med föreningsverksamheten avsedda samverkansanordningarna ständigt komme att bestå.[255] En annan sak är att föreningsformen ur en speciell synvinkel betraktad icke alltid synes kunna erbjuda de nödvändiga garantierna för upprätthållandet av den kollektiva verksamhetens ursprungliga målsättning. Så kan befaras att föreningsformen icke ovillkorligen betryggar, att vid tomträttens övergång till ny innehavare den tidigare tomträttshavarens redan vunna delaktighet i föreningen och dess tillgångar överföres till den nye innehavaren; denna anmärkning drabbar förstås icke bara föreningsformen utan mutatis mutandis samtliga de associationsformer av rent personell karaktär, som kunna stå till buds, och sålunda även de alternativa associationsformerna enkelt bolag och aktiebolag.[256] I och med att någon, som överlåtit sin tomträtt, under åberopande

[255] Vad nu uttalats står icke i motsatsförhållande till att medlemskapet i en förening är personligt och ej kan knytas t.ex. vid en fastighet eller en tomträtt. Se Hagbergh och Nisell, Lagen om ekonomiska föreningar s. 41.

[256] Se SOU 1960:25 s. 444 och Westerlind i Stadsbyggnad 1962 s. 39.

av normerna i föreningslagen gjorde anspråk på att det oaktat få kvarstå i föreningen[257] eller att utfå sina insatser,[258] skulle vissa komplikationer uppstå. I förra fallet på så sätt att den kollektiva gemenskapen utvidgades till att avse en vidare krets än från början avsetts, och i det senare fallet närmast på så sätt att den nye tomträttshavarens anslutning till föreningen skulle förutsätta ibland kanske dryga ekonomiska bidrag från hans sida. Den förra konsekvensen ter sig onekligen mest allvarlig. Mera än som redan skett torde emellertid hithörande förhållanden icke behöva beaktas inom ramen för förevarande legalitetsöverväganden. De antydda komplikationerna — åtminstone risken för en successiv, icke avsedd utvidgning av gemenskapskretsen — synas för övrigt kunna in casu bemästras genom en lämplig avfattning av klausulen i tomträttskontraktet. Därest man exempelvis, såsom skett i en av de demonstrerade föreningsklausulerna (flerfamiljshus, Malmö, Stacken 1 tilläggsbestämmelserna p. 6 a), i tomträttskontraktet uttryckligen uppräknar de tomträtter, föreningsverksamheten skall gagna, lär möjligheten för tomträttshavare, som överlåtit sin tomträtt, att bibehålla medlemskap i föreningen vara utesluten.

Efter konstaterandet, att i kontraktsföreskrifterna fastslagna förpliktelser till medlemskap i ekonomisk förening både *avses* skola vila å ny tomträttshavare och skulle i och för sig kunna i praktiken utkrävas av honom, återstår så att skärskåda om och i vad mån den av medlemskapet föranledda belastningen icke skulle kunna godtagas såsom en i själva tomträttskontraktet direkt inskriven koncession. I förgrunden för intresset möter här — liksom ovan under I och II — spörsmålet huruvida belastningen innefattar krav på positiva prestationer utöver den i servitutslagen angivna gränslinjen.

Granskningen av det närmare innehållet i föreningsklausulerna har givit vid handen, att den verksamhet, de vilja

[257] Även om i föreningens stadgar ev. uppställts kravet, att medlem skall innehava fastighet, kan vederbörande tänkas kunna få kvarstå med hänsyn till att han alltjämt besitter annan fastighet.

[258] Se 16 § lagen om ekonomiska föreningar.

iscensätta, i betydande omfattning sträcker sig utanför sagda gräns. Genomgående är så förhållandet beträffande föreskrifterna angående värme- och varmvattenförsörjning. Uppgiften »att omhänderhava driften av en panncentral» (flerfamiljshus, Malmö, Stacken 1 tilläggsbestämmelserna p. 6 a) rymmes uppenbarligen icke inom servitutsramen, och detsamma måste anses gälla uppgiften att »tillhandahålla värme och varmvatten» (egnahem, Malmö, Röksvampen p. 12 E a), åtminstone om tillhandahållandet är liktydigt med leverans vilket här torde vara fallet (se den ovan under II: 1 berörda korresponderande kontraktsföreskriften i Röksvampen p. 12 E b ang. skyldighet att »träffa avtal rörande bl.a. leverans av värme och varmvatten»). Även i vad de röra andra ämnen uppvisa föreningsklausulerna emellertid exempel på verksamhet med ifrågavarande räckvidd. Oförenlig med servitutslagens trånga utrymme för positiv fullgörelse är sålunda också uppgiften att »avhämta och förbränna sopor och avfall» (Stacken 1 tilläggsbestämmelserna p. 6 a).[259]

Att föreningens verksamhet skall omsluta moment av positiv fullgörelse får otvivelaktigt anses innebära, att tomträttshavaren till följd av tvånget till medlemskap i föreningen själv är underkastad förpliktelse till sådan fullgörelse. Den omständigheten, att förpliktelsen effektueras icke av tomträttshavaren personligen utan via en föreningsorganisation, saknar sålunda relevans. Vid närmare eftertanke framstår nog som tämligen självklart att formen för effektuerandet icke kan tillmätas någon betydelse från de synpunkter som här äro väsentliga. Prestationernas fullgörande genom förmedling av en förening kan med hänsyn härtill icke betraktas annorlunda än den situationen, att tomträttshavaren skulle ha uppdragit det faktiska fullgörandet åt en

[259] I fråga om fullgörelseskyldighet av mindre kvalificerad art — sådan som i och för sig kan tyckas rymmas inom den i 2 § servitutslagen angivna bestämningen — må ånyo hänvisas till vad som under A:II:4 anmärkts (i anslutning till rättsfallet NJA 1954 s. 166) ang. rättspraxis' negativa inställning till fullgörelseförpliktelser i gemen där de läggas å subjekt, som i det primära servitutsförhållandet ha positionen av dominant.

helt utomstående entreprenör. Mot nu angivna bakgrund bortfaller varje anledning att efterlysa huruvida i det enskilda fallet föreningsmedlemmarnas aktiva engagemang i verksamheten[260] skall bestå i egna arbetsinsatser eller komma till uttryck på annat sätt.[261] Oavsett huru därmed förhåller sig är på föreningen ankommande positiv fullgörelse att uppfatta såsom en belastning å den tomträttshavare, som är tvångsmässigt uppfordrad till medlemskap i föreningen.

Slutsatsen måste alltså bli, att kontraktsföreskrifter, vilka i likhet med de nyss exemplifierade förständiga tomträttshavaren till medlemskap i ekonomisk förening med uppgift att fullgöra positiva prestationer utöver den snäva gränsdragningen i servitutslagens 2 §, icke kan tilläggas sakrättslig verkan.

Det kan tänkas, att föreningsklausuler i tomträttskontrakten jämväl i annat hänseende än det nu beaktade skulle finnas vara oförenliga med normerna för begränsade sakrätter i fast egendom (tomträtt). Resultatet blir givetvis även för sådant fall, att klausulerna icke kunna accepteras såsom giltiga gentemot ny tomträttshavare. Några exempel på klausuler, som av denna grund skulle frånkännas sakrättslig giltighet, synes emellertid det disponibla kontraktsmaterialet icke innehålla.

IV. Andra kontraktsföreskrifter till förmån för tredje man.

Ur det tillgängliga materialet synes härvidlag egentligen bara ett enda klausulexempel vara att hämta. Föreskriften är delvis av den beskaffenhet, att den hör hemma här ovan under B: III, och har följaktligen redan tidigare uppmärksammats. Fråga är om en i ett industrikontrakt (Göteborg, Ljuddämparen 8) intagen bestämmelse om att »statens järnvägar, trafikerande enskilt järnvägsföretag och Göteborgs

[260] Ett dylikt engagemang i den ekonomiska verksamheten som sådan förutsättes alltid; se Hagbergh och Nisell, Lagen om ekonomiska föreningar s. 19.

[261] Se 1 § lagen om ekonomiska föreningar.

stad frikallas från ersättningsskyldighet för all den skada, som genom gnistor eller rök från lokomotiv eller eljest vid trafikering av järnväg kan tillskyndas å tomten varande byggnader eller annan egendom» (p. 21). Det är i vad klausulen gäller till förmån för statens järnvägar och enskilt järnvägsföretag som den bör noteras under förevarande rubrik; den går som synes ut på att i förväg avvärja eventuella skadeståndsanspråk från tomträttshavaren.[262]

*

Lika litet som under B: III kan här anmälas någon invändning mot kontraktsföreskrifter av den återgivna karaktären.

Ehuru på förhand kunde beräknas att servitutsliknande koncessioner av varierande gestaltning — de under I—III här behandlade — äro de i särklass mest vanliga bland kontraktsföreskrifterna till förmån för tredje man, hade det legat nära till hands att föreställa sig en icke alltför obetydlig frekvens av andra koncessioner till tredje mans nytta. Tanken faller därvid i synnerhet på föreskrifter, vilka skulle avse att etablera nyttjanderätter, antingen på så sätt, att tomträttskontraktet i sig konstituerade upplåtelsen, eller i den formen, att det uppfordrade tomträttshavaren att genom separat avtal åvägabringa densamma (jfr de under A: II: 3 avhandlade nyttjanderättsupplåtelserna till förmån för samhället-tomträttsupplåtaren). På grund av nyttjanderättslagens maximering av upplåtelsetiden skulle visserligen i tomträttskontrakten (omedelbart eller medelbart) grundade nyttjanderättskoncessioner komma att i gemen innebära ett åsidosättande av en för de i ordinär väg tillkomna nyttjanderätterna uppställd princip. Med hänsyn till att tomträttskontrakten ge så talrika exempel på att man vid utformandet av tredje-mans-koncessioner icke känt sig påtagligt hämmad av servitutslagens restriktionsnormer, skul-

[262] Se vad som i anslutning till framställningen under B:III anmärkts (i noter) ang. möjligheten av att anse förevarande klausul i dess helhet grunda en (av det publika intresset förestavad) servitutsliknande koncession.

le det emellertid vara tämligen naturligt att påträffa ett inslag av klausuler, vilka vore i motsvarande mån obundna av regelinnehållet i annan lagstiftning rörande ordinära begränsade sakrätter. Det må erinras om att redan den allmänna inledningen antytt det legalitetsspörsmål, som skulle ha aktualiserats just av nyttjanderättskoncessioner, som eventuellt figurerade såsom element i tomträttsavtal.

Att undersökningsmaterialet icke erbjuder något enda exempel på en genom tomträttsavtal etablerad nyttjanderätt för tredje man kan med tanke på det nyss sagda te sig överraskande. En alldeles bestämd konklusion härav är måhända icke berättigad, eftersom det material, som står till buds, trots allt icke förmår ge en fullständig överblick över de i praktiken tillämpade kontraktsföreskrifterna. Kanske har likväl utevaron av varje faktisk nyttjanderättsklausul en signifikativ innebörd; möjligen ha nyttjanderättsupplåtelser, som åsyftades skola gälla gentemot tomträttshavaren så länge tomträtten bestode, framstått såsom ett alltför flagrant desavouerande av nyttjanderättslagstiftningens sedan länge upprätthållna regel om begränsning av upplåtelsetiden. Skulle det däremot vara så, att nyttjanderättskoncessioner av nu avsett slag verkligen praktiseras på ett eller annat håll, kunna de — med det betraktelsesätt som här omfattas — uppenbarligen icke erkännas såsom sakrättsligt giltiga efter utgången av den i nyttjanderättslagen upptagna maximitiden.

V. Kontraktsföreskrifter angående förpliktelser i förhållande till samhället-tomträttsupplåtaren vid åsidosättande av föreskrifter till förmån för tredje man.

1. Vitesbestämmelser.

Samtliga exempel härröra från upplåtelser för bebyggelse med flerfamiljshus.

Stockholmsformulären I A (flerfamiljshus med gemensam

värmecentral) och I B (flerfamiljshus utan värmecentral) innehålla bådadera vitesklausuler med anknytning såväl till de direkt genom kontraktstexten gjorda servitutsliknande åtagandena (p. 16 a och b i resp. formulär; se ovan under I: 1) som till kontraktsutfästelserna att genom separat avtal medgiva servitutsmässiga förmåner (p. 16 b i resp. formulär; se ovan under II: 1). I formulär I A heter det, att »åsidosätter tomträttshavaren sin skyldighet att hava pannanläggning å tomten enligt punkt a) eller att fullgöra de förpliktelser, som åvila honom enligt sådant avtal, som i punkt b) avses — — — är han förpliktad utgiva vite till staden med ett belopp av — — — kronor; staden obetaget att där värdet av skadan av staden befinnes överstiga vitesbeloppet vid domstol föra talan om skadestånd» (p. 16 f). Uti formulär I B föreskriver motsvarande klausul, att »åsidosätter tomträttshavaren de åtaganden, som följa av punkten a), eller av sådant avtal, som avses i punkt b) — — — är han förpliktad utgiva vite till staden med ett belopp av — — — kronor; staden obetaget — — —» (p. 16 e).

Från göteborgsmaterialet är att notera den kontraktsföreskrift beträffande Takspånet 2, varigenom tomträttshavaren förbinder sig att med vissa andra tomträttshavare — bl.a. innehavaren av tomträtten till Blåstället 1 varå panncentral är belägen — träffa avtal rörande leverans av värme och varmvatten. Till förbindelsens tryggande underkastar klausulen innehavaren av Takspånet 2 ett »vite av etthundrafemtiosextusen (156.000) kronor» (p. 20).

Malmöarrangemangen beträffande gemensamhetsanordningar inbegripa i stor utsträckning bestämmelser om vitesäventyr. I alla granskade kontrakt rörande det gemenskapskomplex, som utgöres av tomter inom kvarteret Vendelsfrid och vissa angränsande kvarter, stadgas med avseende å respektive tomträttshavares åtaganden i förhållande till tredje man, att »åtagandena förpliktar sig tomträttshavaren att fullgöra vid vite av etthundratusen (100.000) kronor»; vidare utsäges att »vitet är vid överträdelse omedelbart förfallet till betalning», varjämte föreskrives att »fortsättes

överträdelse av åtagande, ehuru staden uppmanat tomträttshavaren att fullgöra åtagandet, eller förnyar tomträttshavaren överträdelse, är han skyldig att för varje gång, då staden utan resultat uppmanat honom att fullgöra åtagandet eller han förnyat överträdelsen, omedelbart erlägga viten med samma belopp» som nyss angivits (se Vendelsfrid 9 p. 12 e andra och tredje st. samt Vendelsfrid 2 tilläggsbestämmelserna p. 6 andra och tredje st.). Genomgående begagnas samma vitesbestämmelser till sanktionerande av de jämförbara åtagandena enligt kontrakten beträffande tomterna i kvarteret Stacken (och viss tomt i det angränsande kv. Rödvenen), dock att vitesbeloppet där är betydligt lägre, 25.000 kronor (se Stacken 1 tilläggsbestämmelserna p. 11 andra och tredje st. samt Stacken 12 tilläggsbestämmelserna p. 7 andra och tredje st.).

2. Andra kontraktsföreskrifter angående förpliktelser i förhållande till samhället-tomträttsupplåtaren vid åsidosättande av föreskrifter till förmån för tredje man.

Under II:1 och 2 här ovan ha behandlats föreskrifter i göteborgskontraktet beträffande Kräklan 1 (egnahem), varigenom tomträttshavaren uppfordras att med viss annan tomträttshavare, å vars fastighet gemensamhetsanläggningar äro uppförda, träffa separatavtal rörande leverans av värme och varmvatten samt rätt att begagna tvättanläggning (tilläggsbestämmelserna p. 1). Såsom jämväl återgivits i de nyss anmärkta sammanhangen ålägger kontraktet ny tomträttshavare att godkänna och respektera innehållet i separatavtalet (tilläggsbestämmelserna p. 2 andra st. första meningen). I anslutning till sistnämnda kontraktsföreskrift utsäges att »därest den nye tomträttshavaren ej vill godkänna servitutsavtalet, skall överlåtelsen av tomträtten till honom vara ogiltig» (tilläggsbestämmelserna p. 2 andra st. andra meningen). Sagda ogiltighetsklausul är otvivelaktigt att hänföra under förestående rubrik.

Ytterligare böra här upptagas vissa föreskrifter i stock-

holmsformulären I A (flerfamiljshus med gemensam värmecentral) och I B (flerfamiljshus utan värmecentral). I det förra förpliktas som framgått (se ovan under I:1, II:1 och V:1) tomträttshavaren att fullgöra leveranser av värme och varmvatten till andra tomträttshavare samt att med dessa träffa separatavtal rörande vad som närmare är att iakttaga därvidlag. Att man sökt trygga respektive åtaganden genom att uppställa vitesbestämmelser har förut redovisats. Vid sidan härav ha emellertid eftersträvats andra garantier för att gemensamhetsanläggningarna skola fylla sina tilltänkta uppgifter. För det första har man velat gardera sig mot risken för att godtagbart separatavtal icke alls kommer till stånd. Därom stadgas att »kan tomträttshavaren och förmånstagaren icke åsämjas i fråga som enligt punkt b) förutsättes bliva föremål för avtal dem emellan eller kan mellan dem träffad överenskommelse icke av staden godtagas, skall tomträttshavaren ställa sig stadens beslut i frågan till efterrättelse» (p. 16 c i båda formulären). För det andra har man beaktat eventualiteten av att den producerande parten visar faktisk försummelse vid fullgörande av sin prestationsskyldighet. Med sikte på en dylik situation föreskrives att, »då förmånstagare det begär och staden prövar det nödigt, äger staden förordna förmånstagare eller annan lämplig person att ombesörja driften av värmecentralen med samma befogenhet som enligt 7 kap. utsökningslagen tillkommer tvångsförvaltare av fast egendom» (p. 16 d i formulär I A; jfr p. 16 d i formulär I B). Sanktionen i fråga innebär alltså, att tomträttshavaren berövas dispositionsrätten beträffande viss honom tillhörig egendom, och är följaktligen ganska rigorös.

*

Av de sålunda under V sammanförda kontraktsföreskrifterna skall först den i göteborgsupplåtelsen rörande Kräklan 1 upptagna kommenteras. Regeln i 6 § tomträttslagen, att inskränkning ej må ske i tomträttshavarens rätt att överlåta tomträtten, är kategoriskt verkande och gör därför eventuell

inskränkningsföreskrift till en ren nullitet. Frågan om obligatorisk effekt hos kontraktsklausuler, vilka måste frånkännas sakrättslig innebörd, förlorar följaktligen i detta avseende sitt intresse; inskränkningen i överlåtelsebefogenheten kan ej hävdas ens gentemot den ursprunglige tomträttshavaren. Det behöver knappast framhållas, att intresse saknas även för legaliteten hos den primära koncession, som sanktionsbestämmelsen skall trygga. Går sanktionsbestämmelsen ut på ifrågavarande begränsning av tomträttshavarens rådighet, blir dess acceptabilitet icke alls avhängig av giltigheten hos den primära koncessionen; sanktionsbestämmelsen faller redan på grund av sin egen ogiltighet.

Härmed är likväl icke sagt att just den inskränkning av överlåtelsebefogenheten, som möter i kontraktet angående Kräklan 1, skulle vara i sig ogiltig. Inskränkningsklausulen utgör nämligen komplement till ett tomträttskontrakt, som upprättats redan år 1949 och alltså, om tomrätten ej genom särskilt ändringsavtal förts under numera gällande regler, lyder under äldre rätt (se övergångsbestämmelserna till tomträttslagen). Att den tidigare tomträttslagstiftningen ej innefattade någon motsvarighet till omförmälda stadgande i 6 § tomträttslagen har framgått av redogörelsen i den allmänna inledningen. Antages att inskränkningsklausulen beträffande Kräklan 1 icke är i sig verkningslös, återstår då att överväga huruvida den möjligen saknar betydelse med hänsyn till att primärkoncessionen — i detta fall åtagandet att träffa visst separatavtal — ej kan göras gällande. I fråga om den närmare arten av separatavtalet hänvisas till framställningen ovan under II:1 och II:2. Där har konstaterats att Kräklan 1 i huvudsak har ställning av förmånstagare enligt det tilltänkta avtalet. Förmånsgivare är innehavaren av tomträtten till annan fastighet (Mitran 1), och de onera, som avses skola genom avtalet läggas å sistnämnda tomträtt, äro delvis av den karaktär, att de ej kunna godtagas såsom servitut (förpliktelsen att leverera värme och varmvatten). Delvis torde de emellertid kunna accepteras som sådana (utfästelsen att låta dominanten begagna tvättanläggningen å Mitran 1), och

i motsvarande mån skulle således själva uppfordringen till den förmånsgivande tomträttshavaren att ingå avtalet vara oantastlig. Mot bakgrunden härav skulle i så måtto även de till respektive uppfordringsklausuler fogade sanktionsklausulerna (dylik sanktionsklausul med korresponderande innehåll kan väntas vara intagen i kontraktet rörande Mitran 1) böra tillerkännas verkan, såväl mot de ursprungliga tomträttshavarna som mot nya tomträttshavare.

Det bör betonas, att invändningar icke kunna anföras mot sanktionsbestämmelsernas giltighet som sådan av annan grund än att bestämmelserna skulle råka i konflikt med de i 6 § tomträttslagen fastslagna principerna. I den mån dessa ej resa hinder, måste samhället-tomträttsupplåtaren anses ha en obeskuren befogenhet att genom efter eget skön utformade kontraktsföreskrifter söka ernå garantier för primärförpliktelsernas upfyllande.

Beträffande återstoden av klausulerna under V synes med hänsyn till det sagda giltigheten vara att bedöma som exklusivt beroende av om de primära koncessioner, till vilka klausulerna anknyta, kan helt eller delvis tillerkännas verkan. Med verkan avses därvid såsom i de jämförliga tidigare sammanhangen sakrättslig verkan, d.v.s. effekt mot ny tomträttshavare. Över lag torde i fråga om dessa klausuler kunna sägas att de, därest deras sakrättsliga giltighet underkännes, dock i och för sig skulle kunna åberopas gentemot den ursprunglige tomträttshavaren. Huruvida de enbart obligatoriskt verkande föreskrifterna kunna tillåtas utgöra beståndsdelar av tomträttsavtal är emellertid som förut nämnts ett speciellt spörsmål, som skall närmare behandlas i avslutningskapitlet. Besvaras spörsmålet jakande, blir konsekvensen, att förevarande sanktionsklausuler i vart fall kunna göras gällande mot den förste tomträttshavaren.

Såvitt angår den sakrättsliga giltigheten av de ifrågavarande primära åtagandena är här bara att hänvisa till vad därom tidigare uttalats under I, II och III. Som i nämnda sammanhang klargjorts torde de i stockholmsformuläret I A föreskrivna primäråtagandena icke till någon del kunna tilläggas

dylik giltighet, medan däremot de i stockholmsformuläret I B samt i malmökontrakten rörande tomter inom komplexen Vendelsfrid och Stacken gjorda utfästelserna åtminstone i viss utsträckning böra accepteras som sakrättsligt verkande. Vad slutligen beträffar det i göteborgskontraktet rörande Takspånet 2 upptagna primäråtagandet är detta — såsom förut anmärkts — egentligen icke ägnat att lägga någon belastning å den aktuella tomträtten; kontrahenten i det beramade avtalsförhållandet, d.v.s. innehavaren av tomträtten till Blåstället 1, underkastas däremot prestationsförpliktelser, som icke synas vara godtagbara såsom servitut. Eftersom avtalets fortbestånd därmed ej är sakrättsligt garanterat, blir givetvis den för förmånstagarparten uppställda förpliktelsen att i vad på honom ankommer vidmakthålla avtalet utan betydelse på längre sikt.

SAMMANFATTNING OCH SLUTSATSER.

Den allmänna inledningen har utmynnat i en bestämning av förevarande arbetes syfte. Utgångspunkten var därvid 4 § tomträttslagen med dess stadganden om kontraktsföreskrifter angående dels ändamålet med upplåtelsen, dels fastighetens användning och bebyggelse. Mot bakgrunden av viss i tidigare sammanhang avspeglad villrådighet rörande lagrummets innebörd har uppgiften angivits vara att söka klarlägga vilket utrymme som förefinnes för att genom de ifrågavarande kontraktsföreskrifterna beskära tomträttshavarens fria rådighet över den upplåtna fastigheten. Det spörsmål, som skulle utredas, är med andra ord huruvida rådighetsinskränkningarna verkligen få vara hur långtgående och över huvud taget hur fritt utformade som helst.

Såsom naturlig jämförelsekomponent åberopades i den allmänna inledningen en fastighetsägares dispositionssfär. Tydligt är, hette det, att tomträttslagstiftningen möjliggör vissa ingrepp i markinnehavarens dispositionsrätt, vilka icke ha sina paralleller beträffande med äganderätt innehavd fast egendom. Vad som i allt fall kvarstode att fastställa vore emellertid under vilka närmare förutsättningar dylika för tomträtten specifika rådighetsinskränkningar borde respekteras och vilken räckvidd dessa kunde tillåtas ha. Den i de återgivna ordalagen konkretiserade forskningsinriktningen — att utröna i vilken mån markinnehavare, som besitter fastigheten med tomträtt, må underkastas rådighetsinskränkningar, vilka icke skulle ha kunnat accepteras därest markinnehavet vilat å äganderätt — tillgodoser väl icke ensam intentionerna med undersökningen. Såsom likaledes antyddes i inledningen finnes även ur vissa andra synvinklar anledning att precisera utrymmet för rådighetsinskränkningarna. Tillåtligheten av att ge dessa inskränkningar en vidare räckvidd än som må förlänas jämförliga ingrepp i en fastighetsägares

rådighet är dock en förgrundsfråga av stor vikt. Mönstret för kontraktsföreskrifternas indelande i olika undersökningskategorier har fått röna inverkan härav. Såsom en första huvudgrupp ha behandlats kontraktsklausuler dikterade av publika intressen (A); inom denna huvudgrupp har gjorts åtskillnad mellan klausuler, som i princip höra hemma inom ramen för vad den offentligrättsliga bebyggelseregleringen må avse (A: I), och klausuler utom sagda ram (A: II). Att den offentligrättsliga bebyggelseregleringen tillmätts avseende som en distinktionsfaktor förklaras av att i praktiken så gott som alla tomträttsupplåtelser röra mark, som faller under stadsplan eller byggnadsplan och vara alltså på grund härav ett ingående system av samhälleliga ändamåls- och byggnadsbestämmelser är tillämpligt. En andra huvudgrupp av kontraktsklausuler utgöres av sådana, som visserligen gälla till förmån för samhället-tomträttsupplåtaren men dock icke — åtminstone icke i samma utsträckning som A-klausulerna — äro betingade av publika önskemål utan fasthellre av samhällets privatekonomiska intressen (B). Den tredje och sista huvudgruppen består av kontraktsklausuler till förmån för tredje man (C). Indelningsschemats olika klausulkategorier ha följaktligen avgränsats så, att de i varierande och successivt stegrad grad aktualisera frågeställningen, huruvida och i vad mån rådighetsinskränkningarna få vara mera vittgående än motsvarande intagor i en fastighetsägares dispositionsrätt. Frågeställningen får ringa relevans såvitt angår A: I-kategorien, vars karakteristikum ju är att klausulerna i princip icke konstituera mera tyngande belastningar än som utan vidare — d.v.s. fastän inga privaträttsliga koncessioner kommit till stånd — kunna läggas även å äganderättsmarken; övervägandena beträffande A: I-klausulerna ha främst att ta sikte på förut antydda andra sidor av det allmänna spörsmålet om rådighetsinskränkningarnas tillåtliga innebörd. Redan nästa kategori, A: II-klausulerna, tillhandahåller emellertid mera direkt underlag för ett ventilerande av omförmälda frågeställning. I och med granskningen av sagda klausuler konfronteras man nämligen med de första uppenbara ex-

emplen på situationer, vari inskränkningarna i markinnehavarens dispositionsrätt icke längre kunna etableras genom förefintliga offentligrättsliga bestämmelser och vari för äganderättsmarkens vidkommande fördenskull icke kunna tänkas andra onera än sådana, som tillskapas avtalsvis medelst begagnande av de skilda till buds stående konventionella sakrättsinstituten. Ehuru redan beträffande A:II-klausulerna ett ståndpunktstagande till frågeställningen om tomträttsinskränkningarnas relation till äganderättsinskränkningarna måste bli ofrånkomligt, hör likväl till bilden att dessa klausuler såsom framgått äro förestavade av utpräglat publika intressen. Det är just när sådana intressen betinga rådighetsinskränkningarna man har att på förhand räkna med att, åtminstone i vissa lägen, en för tomträttssammanhanget specifik räckvidd hos ingreppen skall befinnas böra erkännas. Beträffande B-klausulerna och i synnerhet beträffande C-klausulerna må det å andra sidan a priori kunna förefalla som att endast i ringa mån funnes argument mot att tomträttskontraktens koncessioner måste lyda samma restriktionsregler som gälla i fråga om de motsvarande koncessioner, vilka med anlitande av vedertagna sakrättsinstitut må ske i äganderättsmark.

En summarisk redovisning av den enligt här berörda indelningsgrunder verkställda undersökningen och de i samband därmed gjorda övervägandena skall nu följa.

Bland *A: I-klausulerna* ha först för sig behandlats de, som angå det centrala ändamålet med markexploateringen. Återstående till kategorien A: I hörande kontraktsföreskrifter — angående dels byggnadernas yttre och inre anordnande, dels tomtplatsens ordnande i övrigt — ha delvis upptagits till gemensam behandling.

Ändamålsfixeringen är en med tomträtten obligatoriskt förbunden inskränkning i rättighetshavarens rådighet över objektet. Inskränkningen blir i väsentlig mån beroende av den precisering, som i det enskilda fallet utmärker ändamålsklausulen. Frågan är då vilken grad av precisering som må anses tillåten. Att preciseringen ibland innebär en skärpning

av den offentligrättsliga bebyggelseplanens krav in casu ligger i sakens natur; det är icke själva tillåtligheten av en dylik skärpning som står i blickfånget. Ej heller knyter sig intresset egentligen till ändamålsklausulernas förhållande till principramen för vad den offentligrättsliga bebyggelsereglering en må avse; ändamålsklausulerna liksom de andra A: I-klausulerna ha en i förväg erkänd hemvist inom sagda ram, låt vara att tomträttskontraktens föreskrifter understundom äro betydligt mera detaljerade än vad som i praktiken är det vedertagna såvitt beträffar bebyggelseplanernas ändamålsanvisningar. Spörsmålet om den tillåtliga graden av precisering hos kontraktens ändamålsklausuler är således icke direkt avhängigt av omnämnda båda relationer utan må betraktas som en självständig fråga om hur detaljerad och eljest precis en ändamålsklausul bör få hållas. Det svar, som lämnats på denna fråga, är att en tämligen vittgående frihet att precisera och individualisera ändamålsbestämningen torde böra medgivas. Ett detaljpräglat fixerande av upplåtelseändamålet respektive -ändamålen har i och för sig ansetts icke stå i motsatsställning till tomträttslagstiftningen eller grunderna för denna. Detta konstaterande har angivits inbegripa även de kontraktsföreskrifter, vari man genom förbud mot viss verksamhet söker ytterligare precisera ändamålsbestämningen. Därmed har emellertid icke utsagts att fältet skulle vara fullständigt fritt vad rör utformandet av ändamålsklausulerna. En betydelsefull begränsning skapar nämligen tomträttslagens 6 §; om det kan anses att ändamålsbestämningen utöver vad som är en oundviklig konsekvens av upplåtelsesyftets fixerande föranleder en begränsning av tomträttshavarens i lagrummet fastslagna frihet att överlåta objektet eller däri upplåta nyttjanderätt, kan bestämningen icke accepteras. Ändamålspreciseringar, vilka ur denna synvinkel måste bedömas som otillåtliga, kunna vara för handen även då klausulerna endast medelbart reducera valet av tomträttshavare eller sekundära besittare av tomträttsobjektet till särskild personkategori.

Kontraktsföreskrifterna rörande byggnadernas yttre och

inre anordnande samt rörande tomtplatsens ordnande i övrigt utgöra i betydande mån blott reflexer av de offentligrättsliga bebyggelseregler, vilka utan vidare gälla. Dock finnas åtskilliga kontraktsklausuler med självständig funktion, alltså sådana som på ett eller annat sätt precisera eller skärpa de offentligrättsligt gällande föreskrifterna. Det är naturligtvis framför allt dessa senare klausuler som tilldragit sig uppmärksamheten vid undersökningen.

Till en början har denna resulterat i vissa allmänna normer beträffande förhållandet mellan nämnda offentligrättsliga bebyggelseföreskrifter och tomträttskontraktens privaträttsliga bebyggelseföreskrifter. En av utgångspunkterna har varit påpekandet av det självklara faktum, att den samhälleliga bebyggelseplaneringen icke kan åsidosättas genom ett privaträttsligt avtal; kommun, som upplåter tomträtt, kan följaktligen ej i denna sin egenskap eftergiva stipulationer, som innefattas i den offentligrättsliga regleringen. Däremot är det givetvis ingenting som hindrar, att tomträttsupplåtaren i tomträttsavtalet uppställer byggnadsvillkor, vilka representera skärpningar i förhållande till de offentligrättsliga bestämmelserna. Ytterligare har såsom upptakt till fastställandet av ifrågavarande allmänna normer erinrats om regeln i 4 § andra stycket tomträttslagen om att, därest vid tiden för tomträttsupplåtelsen äro i stadsplan eller eljest meddelade särskilda byggnadsbestämmelser rörande fastigheten, dessa skola anses ingå i upplåtelsen såvida annat ej avtalats. Självfallet innebär icke regeln, att en eventuell framtida skärpning av de offentligrättsliga bestämmelserna ej skulle bli tillämplig å tomträttsfastigheten. Vad regeln vill utsäga är blott, att skärpningen faller utanför avtalsramen; betydelsen härav är att tomträttshavaren kan få kompensation för skärpningen genom att vinna en däremot svarande avgäldsminskning. Om den framtida förändringen av den offentligrättsliga bebyggelseregleringen å andra sidan går ut på en mildring, har tomträttshavaren att enligt regeln alltjämt respektera den tidigare, strängare offentligrättsliga bebyggelseregleringen; denna är ju att anse såsom ett integrerande moment i avtalet,

och läget blir med andra ord att betrakta på samma sätt som om en skärpande kontraktsklausul rörande bebyggelsen varit inryckt i avtalet. Utifrån vad sålunda poängterats har följande uttalats rörande några inbördes varierade lägen, där det är av vikt att förhållandet mellan det offentligrättsligt gällande och det privaträttsligt giltiga icke missbedömes. I den situationen, att tomträttsavtalet ej alls meddelar några egna föreskrifer om byggnadernas anordnande eller tomtplatsens gestaltande i övrigt, bli förstås de offentligrättsliga bebyggelsebestämmelserna exklusivt avgörande för bebyggelsens ordnande. Tänker man sig, att bebyggelse redan skulle finnas på fastigheten vid tiden för dennas upplåtande med tomträtt och att bebyggelsen ej står i överensstämmelse med de offentligrättsliga bestämmelserna, inträder icke någon omedelbar skyldighet för tomträttshavaren att effektuera vad dessa föreskriva. Avser tomträttsupplåtelsen obebyggd mark, blir slutsatsen under motsvarande förutsättningar densamma. Alltjämt med avseende å den situationen, att tomträttsavtalet icke upptager några egna bebyggelseföreskrifter, är därefter att beakta vad som sker om och när de offentligrättsliga bebyggelsebestämmelserna sedermera ändras. Har ändringen en skärpande innebörd, blir konsekvensen en förträngning av den dispositionsfrihet för tomträttshavaren, som kontrahenterna räknade med vid tomträttsavtalets träffande, och tomträttshavarens remedium är då att påkalla kompensation genom avgäldsminskning. Skulle ändringen av de offentligrättsliga bebyggelsebestämmelserna däremot innebära, att de mildras, påverkas tomträttshavarens ställning icke alls; han har att även framdeles iakttaga bestämmelserna i deras skick vid tomträttsavtalets ingående, emedan de i denna version utgöra integrerande moment uti tomträttsavtalet. Nu antages i stället att tomträttsavtalet innefattar uttryckliga bebyggelsebestämmelser; med hänsyn till vad som klargjorts såsom utgångspunkt för förevarande relationsnormer måste kontraktsföreskrifterna i fråga antingen vara avspeglingar av de offentligrättsliga bestämmelserna eller också utgöra preciseringar eller skärpningar av dessa. Vad hän-

der då, om de offentligrättsliga bestämmelser, till vilka skärpande klausuler i tomträttsavtalet anknyta, med tiden ändras? Sker ändringen i skärpande riktning men når skärpningen på sin höjd upp till den nivå som representeras av den privaträttsligt konstituerade skärpningen, blir effekten ingen. Överskrider denna offentligrättsliga skärpning däremot vad som följer av de privaträttsliga komplementföreskrifterna, blir den ej längre likgiltig för tomträttskontrahenterna. Självfallet bli då de offentligrättsliga fordringarna på bebyggelsens gestaltande utslagsgivande, men de privaträttsliga föreskrifterna behålla såtillvida sin relevans att det fortfarande är dessa som markera vad som utgör innebörden av tomträttsavtalet; tomträttshavaren äger även i denna belägenhet påkalla tillämpning av omförmälda kompensationsmöjlighet. Såvitt slutligen beträffar det fallet, att de offentligrättsliga bebyggelsebestämmelser, vartill skärpande klausuler i tomträttskontraktet ansluta, så småningom mildras, är förändringen rättsligt indifferent. Allt som därmed inträffat är att den redan förut existerande klyftan mellan offentligrättsliga krav och privaträttsligt grundade blivit större.

Härefter ha övervägandena beträffande hithörande kontraktsföreskrifter rört frågan i hur pass vittgående utsträckning föreskrifterna genom att precisera eller skärpa de offentligrättsliga bebyggelsekraven kunna få innefatta en kvalifikation av dessa. Samtidigt som frågan ställts har dock påmints om att den för undersökningen anlitade kategoriindelningen är ägnad att a priori delvis nedtona betydelsen av densamma, eftersom till kategorien A:I hänförts enbart kontraktsföreskrifter, vilka principiellt hålla sig inom ramen för vad den offentligrättsliga bebyggelseregleringen må avse; anmärkningen är alltså identisk med den som fällts apropå ändamålsklausulerna. Även om klausulerna rörande byggnadernas yttre och inre anordnande samt rörande tomtplatsens övriga ordnande förutsättas icke inbegripa andra än sådana, som i princip ligga inom nämnda ram, har dock — liksom beträffande ändamålsklausulerna — det till trots ansetts finnas utrymme för spörsmålet, huruvida icke viss be-

gränsning av klausulernas räckvidd bör iakttagas. Vid spörsmålets besvarande har, låt vara med viss tvekan, gjorts en åtskillnad mellan kontraktsföreskrifter, som ha till syftemål att precisera de in casu gällande offentligrättsliga bebyggelsebestämmelserna, och kontraktsföreskrifter, som i stället skärpa dylika bestämmelser. Ehuru en strikt differentiering av detta slag antagligen icke låter sig genomföras, kan man måhända säga, att vissa klausuler äro primärt avsedda att åstadkomma en precisering medan andra främst få sin prägel av skärpningsmomentet. I den mån man vågar tillämpa en åtskillnad av angiven art skulle alltså i det ena hänseendet frågas, huruvida preciseringen kan tillåtas gå ut på en så långt driven detaljbestämning som helst, och i det andra huruvida skärpningsmomenten skola tillåtas resa hur långtgående anspråk som helst på tomträttshavaren. Svaret på frågan, om det skulle föreligga någon begränsning i friheten att låta preciseringen befatta sig med detaljer, har befunnits böra bli i princip nekande. Ett särskilt förbehåll har emellertid härvidlag ansetts befogat. Preciseringsklausuler kunna influera på fixerandet av det centrala ändamålet med tomträttsupplåtelsen, och i sådant avseende måste de vara underkastade samma restriktioner som skisserats beträffande de egentliga ändamålsklausulerna. Preciseringen får således icke äga den innebörden, att tomträtten knytes till viss person. Och även om preciseringen icke på ett direkt sätt står i strid med sagda grundsats, kan den vara otillåtlig försåvitt den utöver vad som är en ofrånkomlig konsekvens av varje ändamålsbestämning inskränker tomträttshavarens frihet att överlåta tomträtten eller däri upplåta nyttjanderätt; hänsynstagandet till den viktiga förbudsregeln i 6 § tomträttslagen kommer följaktligen in i bilden. Vad sedan angår frågan, huruvida skärpningar av de in casu gällande offentligrättsliga bebyggelsebestämmelserna skola tillåtas innefatta vilka vittgående krav som helst, har tämligen tveklöst uttalats att någon begränsning av skärpningsintensiteten icke behöver iakttagas. Hur långtgående skärpningar som helst kunna tänkas. Ett påpekande har likväl fogats till detta uttalande.

Skärpningen måste, heter det, för att förtjäna denna sin beteckning verkligen anknyta till den in casu gällande offentligrättsliga regleringen; den måste verkligen ha karaktären av ett komplement till denna reglering. Kontraktsinnehållet i fråga får således icke radikalt träda i stället för vad bebyggelseplanen dekreterar. Detta är en given följd redan av grundsatsen, att den samhälleliga bebyggelseplaneringen icke kan åsidosättas genom ett privaträttsligt avtal.

När det gäller att utkristallisera kretsen av de *kontraktsföreskrifter som höra hemma inom kategorien A: II* — klausuler som icke skulle kunna ha någon motsvarighet i offentligrättsliga bebyggelsebestämmelser enligt byggnadslagstiftningen men som likväl må anses dikterade av publika intressen — är den ena av de båda grundvalarna för sovringen i förväg etablerad; det säger nämligen sig självt, att kategoribestämningen faller tillbaka på vad som beträffande A: I-klausulernas avgränsning utpekats som de offentligrättsliga bebyggelsebestämmelsernas tillämpningsområde. Vad angår uppgiften att dra gränslinjen mellan publika och icke publika intressen inställa sig ännu större svårigheter än beträffande angivandet av nyssnämnda tillämpningsgebit. Att verkställa en konsekvent genomförd differentiering mellan de inskränkningar i tomträttshavarens rådighetssfär, vilka övervägande förklaras av samhällets intressen såsom privaträttsligt subjekt, och sådana, som dikteras av samhällsintressen i meningen av publika intressen, kan vara vanskligt, har det uttalats. I ganska betydande utsträckning blir man härvidlag hänvisad till ställningstaganden, som äro resultatet mera av diskretionära avvägningar än av strikt logiska deduktioner. De kontraktsklausuler, som vid undersökningens genomförande ansetts böra inrangeras under A:II, äro sådana som röra allmän trafik över fastigheten, samhällets rätt att ha ledningar eller andra anläggningar å densamma, nyttjanderättsupplåtelser för publika behov, skyldighet till prestation för befrämjande av publikt intresse samt skyldighet att acceptera nyttighetsleveranser och tjänster från samhällets sida; slutligen ha hit förts kontraktsföreskrifter, varigenom

samhället förbehåller sig äganderätten till anläggningar å tomträttsmarken, ävensom vissa andra mera speciella av publika intressen förestavade föreskrifter utom ramen för vad den offentligrättsliga bebyggelseregleringen må avse. Såsom gemensamt drag för alla dessa klausuler har åberopats att de reglera företeelser, som i och med den fortsatta samhällsutvecklingen måhända så småningom komma att inkorporeras inom den offentligrättsliga regleringens tillämpningsområde. Räknar man med sannolikheten av en successiv utvidgning av det området, bör å andra sidan en korresponderande utvidgning av det vidsträcktare område, där publika intressen göra sig gällande, likaså hållas för trolig. Avgränsningen av kontraktsföreskrifterna svarande mot vad som i undersökningen kallas publika intressen påverkas sålunda — på samma sätt som den jämförliga avgränsningen av kontraktsföreskrifter motsvarande de offentligrättsliga bebyggelsebestämmelserna — av tidsförhållandena. Att denna omständighet bidrager till att göra bestämningen av A:II-klausulerna något diskutabel i enskildheterna är uppenbart och har för övrigt direkt erkänts.

Eftersom det är kännetecknande för A:II-klausulerna, att de hänföra sig till ämnen utanför ramen för vad den offentligrättsliga bebyggelseregleringen må avse, har — såsom omnämnts tidigare i förevarande sammanfattning — vid övervägandet av dessa klausulers tillåtliga räckvidd och innebörd varit att beakta att i fråga om äganderättsmarken de analoga rådighetsinskränkningarna skulle ha kunnat tillskapas allenast inom gränserna för vad reglerna om sakrätter i fast egendom medgiva. Vid granskningen av de skilda under A:II sammanförda klausultyperna har framgått att det i dominerande utsträckning skulle ha varit servitutskonstruktionen som fått anlitas för att åstadkomma de kommensurabla koncessionerna beträffande äganderättsmark. Så har visat sig vara fallet i fråga om samhällets rättighet att leda allmän trafik över kvartersmark eller att hysa ledningar och andra anläggningar å dylik mark, vidare i fråga om rättighet att avfordra fastighetsägare prestation för befrämjande av pub-

likt intresse eller att av honom utkräva skyldighet att acceptera nyttighetsleveranser och tjänster från samhällets sida; servitutsinstitutet skulle, mer eller mindre direkt, ha kunnat vara det tjänliga instrumentet också i vissa andra sammanhang, såsom till möjliggörande av att åt samhället förbehålles äganderätten till anläggning å överlåten fastighet eller att fastighetsägare underkastas vissa särskilda förbud mot faktiska förfoganden. Nyttjanderättsinstitutet skulle givetvis ha haft aktualitet beträffande nyttjanderättsupplåtelserna för publikt behov. Vid sagda granskning har emellertid jämväl kunnat på den ena punkten efter den andra konstateras att de sakrättsinstitut, till vilka man sålunda skulle ha varit exklusivt hänvisad såvitt angår äganderättsmarken, ingalunda skulle alltid ha möjliggjort sådana åtaganden som utfästs genom föreskrifterna i tomträttskontrakten. Dessa åtaganden skulle nämligen till dels icke låta inordna sig under de rekvisit, som gälla angående de vedertagna sakrätterna i fast egendom. Vad rör servitutet äro härvidlag i åtanke exempelvis kravet på anknytning till ett härskande subjekt och restriktionerna kring möjligheten att å den tjänande parten lägga förpliktelse till positiv fullgörelse; framför allt är det de senare restriktionerna som skulle ha på ett markant sätt diskvalificerat servitutet såsom funktionsduglig konstruktion. Vad anbelangar nyttjanderätten sådan den är uppbyggd genom nyttjanderättslagens regler är det närmast dessa reglers maximering av upplåtelsetiden som skulle ha förhindrat institutets begagnande för de extensiva syften, varom är fråga i tomträttskontraktens nyttjanderättskoncessioner.

I och med dessa konstateranden har undersökningen stått inför spörsmålet, huruvida vad här först beträffar A:II-klausulerna bör godtagas en skillnad mellan fast egendom och tomträtt såvitt gäller räckvidden och den allmänna innebörden i övrigt av de belastningar, som må vila å objekten. Vid ställningstagandet till spörsmålet har till en början anförts att man förnimmer ett utbrett betraktelsesätt, enligt vilket tomträttssituationen alltid skänker synnerligen frikostigt utrymme för att konstituera inskränkningar i markbesittarens

rådighet och generellt möjliggör ett genombrytande av de barriärer, som gälla för de vedertagna sakrättsinstituten. Detta betraktelsesätt torde — heter det — kunna ledas tillbaka på en passus i 4 § tomträttslagen och ett därtill anslutande motivuttalande av lagberedningen. Närmare bestämt rör det sig därvid om den formulering i lagrummet, som säger att upplåtelsehandlingen »skall innehålla de närmare föreskrifter rörande fastighetens användning och bebyggelse samt de bestämmelser i övrigt som skola gälla i fråga om tomträtten». Det åsyftade motivuttalandet behandlar innebörden i orden »närmare föreskrifter rörande fastighetens användning och bebyggelse»; i uttalandet förklaras att fråga kan vara bl. a. »om positiva åtgärder, t. ex. skyldighet att på fastigheten utföra och underhålla vissa anläggningar eller uppföra vissa byggnader». Att de återgivna orden i själva lagtexten skulle ge stöd åt omförmälda betraktelsesätt har tillbakavisats vid undersökningen. Beträffande motivuttalandet har däremot medgivits att det talar till förmån för tolkningen, att vedertagna skrankor för de begränsade sakrätternas räckvidd icke skulle lägga hinder i vägen vid bestämmandet av onera å tomträtten. Uttalandet har icke ansetts böra ovillkorligen uttydas som att tomträttsbelastningarna kunna generellt — i vilken situation som helst — få vara mera vittgående och i övrigt mera obundna än de ordinära begränsade sakrätterna. Med visst underlag i andra yttranden under förarbetet å tomträttslagen och via resonemang, som äro för vidlyftiga att här referera, har slutsatsen emellertid blivit, att dylik frihet måste anses föreligga i fråga om de tomträttsbelastningar, som äro betingade av publika intressen, d.v.s. de genom A:II-klausulerna konstituerade belastningarna. Ståndpunkten får sin praktiska betydelse närmast däri, att A:II-klausulerna icke skulle beträffande räckvidd och övrig innebörd vara underkastade restriktionerna i servitutslagen och nyttjanderättslagen. Såvitt angår de servitutsliknande utfästelserna har man alltså att bortse från huruvida eventuell skyldighet till positiva prestationer ligger inom den i servitutslagen angivna limitationen och även från omständigheter så-

dana som att åtagandet icke sker till förmån för ett i servitutslagens mening adekvat subjekt eller att kravet på utilitas fundo ej är uppfyllt. Rörande upplåtelser av nyttjanderätts natur blir uppenbarligen av särskild vikt att upplåtelsetiden tillåtes vara obegränsad trots innehållet i nyttjanderättslagens maximeringsregel, men också friheten från andra band kan ibland tänkas vara av reellt intresse. Ur nu diskuterade synvinkel ha invändningar sålunda icke ansetts kunna resas mot allehanda kontraktsföreskrifter angående allmän trafik över tomträttsmarken, angående samhällets rätt att ha ledningar eller andra anläggningar å denna, angående skyldighet till prestation för befrämjande av publikt intresse eller angående skyldighet att acceptera nyttighetsleveranser och tjänster från samhällets sida och lika litet mot kontraktsklausuler angående nyttjanderättsupplåtelser för publikt behov; alltjämt från samma synpunkt har hinderslöshetsbevis ansetts kunna utfärdas beträffande de omnämnda förbuden mot vissa faktiska förfoganden.

Vad som deklarerats om friheten att utforma A:II-klausulerna utan hänsynstagande till servitutslagens och nyttjanderättslagens fordringar har angivits äga tillämpning icke enbart å klausuler, som i sig själva uttömmande precisera och reglera koncessionerna, utan jämväl på substitutarrangemang. Exempelvis måste sakrättslig giltighet tillerkännas icke bara en kontraktsklausul, som i sig förpliktar tomträttshavaren att fullgöra prestation utanför den i servitutslagen angivna gränsen, utan även en kontraktsklausul, som ålägger tomträttshavaren att genom separat avtal underkasta sig dylik fullgörelseskyldighet eller förständigar honom att ingå såsom medlem i ekonomisk förening, vars verksamhet inbegriper fullgörelsen i fråga. Å andra sidan bör beaktas att det i exempelfallet är allenast den uppfordrande kontraktsklausulen som har denna sakrättsliga giltighet, d.v.s. kan åberopas gentemot ny innehavare av tomträtten. Separatavtalet har som sådant blott obligationsrättslig verkan, eftersom det ju icke kan accepteras såsom servitut, och vad beträffar medlemskapet i ekonomisk förening är detta personligt och kan

ej alls knytas vid en fastighet eller tomträtt. Sakrättseffekten hos den uppfordrande klausulen i tomträttskontraktet är emellertid värdefull nog; den föranleder, att ny tomträttshavare måste övertaga företrädarens kontrahentställning enligt det separata avtalet eller ingå nytt avtal av likartat innehåll respektive att han måste ingå i föreningen.

Helt har legalitetsprövningen av A:II-klausulerna icke kunnat inskränkas till ett bedömande av det tillåtna i att ge dem ett rättsligt innehåll, som icke skulle godtagas i fråga om jämförbara upplåtelser med stöd av reglerna om begränsade sakrätter i fast egendom. Också andra aspekter på hithörande klausulers tillåtlighet ha funnits vara erforderliga. Främst har detta gällt en av de klausulgrupper, som egentligen icke berörts av den hittills uppmärksammade problematiken, nämligen de föreskrifter, varigenom tomträttsupplåtaren förbehåller sig äganderätten till vissa anläggningar å tomträttsmarken. Tomträttslagen stadgar i sin 5 § första punkten, att »tomträttsupplåtelse skall anses innefatta överlåtelse å tomträttshavaren av byggnad och annan egendom, som vid upplåtelsen enligt lag hör till fastigheten»; utan inskränkning skall alltså iakttagas att fastighetsägaren-tomträttsupplåtaren icke får vid upplåtelsen förbehålla sig något föremål, som utgör tillbehör till fastigheten. Förefintliga konkreta exempel på de under A:II inbegripna förbehållsklausulerna hänföra sig endast till tunnelbaneanläggningar. Klart är att varje synsätt, som ginge ut på att tunnelbaneanläggningarna vore att uppfatta såsom i tomträttsobjektet ingående element, skulle vara fullständigt omöjligt att godtaga i praktiken. Mot denna bakgrund har frågan ställts hur man i det teoretiska resonemanget skall rättfärdiga, att dessa anläggningar lämnas utanför tomträttsegendomen. Den närmare framställningen i ämnet har klarlagt, att ifrågavarande anläggningar i själva verket icke böra betraktas såsom ingående i de fastigheter, vilka tomträttsupplåtelserna sedermera kommo att avse. Orsaken härtill är att söka i de rättsgrundsatser, som i tillbehörshänseendet förbinda somliga anläggningar, icke med den fastighet varå de äro belägna utan med främmande fastighet.

Sedan länge synes vara vedertaget att med äganderätten till jordområde i vissa fall följa rättigheter, som ha konnektion med annan fastighets område. Särskilt beaktande i detta hänseende förtjänar servitutsförhållandet; det torde vara erkänt, att till fastighet höra bl. a. byggnader och andra för stadigvarande bruk anbragta anläggningar utanför fastigheten, vilka äro uppförda med stöd av servitut. Fattar man begreppet servitut i vidaste mening, vilket nog får anses försvarat i detta sammanhang, kan sist anförda norm appliceras även på de servitutsmässiga förhållanden, vari förevarande tunnelbaneanläggningar figurera. Uti de aktuella tomträttssituationerna anknyta följaktligen dessa anläggningar i tillbehörshänseende icke till tomträttsobjekten utan till den fastighet som, fiktivt eller reellt, må betraktas som dominant i det servitutsliknande förhållandet. Huruvida anläggningarna färdigställts före tidpunkten för tomträttsupplåtelsen eller tillkommit först därefter — några av de påträffade förbehållen ta sikte på situationer av det senare slaget — är för övrigt likgiltigt. Funnos anläggningarna färdiga redan före upplåtelsen, kan gott och väl anses att det servitutsmässiga förhållande, med stöd varav de uppförts, redan då var för handen; är fråga om först sedermera tillkomna anläggningar, blir naturligtvis det underliggande servitutsmässiga förhållandet mera expressivt framträdande, och anläggningarnas »förbehållande» ter sig då knappast alls som någonting uppseendeväckande.

Under beteckningen *B-klausuler* ha som sagt sammanförts de kontraktsföreskrifter, vilka gälla till förmån för samhället-tomträttsupplåtaren men dock icke i samma mån som A-klausulerna äro dikterade av publika önskemål utan mera av tomträttsupplåtarens privaträttsliga intressen. Redan förut i denna översikt har varit på tal att det ibland kan te sig vanskligt att uppdraga en exakt gräns mellan A- och B-kategorierna. Urvalet av de klausultyper, som i och för undersökningen hänförts till den senare kategorien, har emellertid gjorts så restriktivt, att tvekan rörande klausulernas klassificering icke behöver inställa sig; präglas den verk-

ställda gränsdragningen mellan A- och B-klausulerna av osäkerhet, har denna i så fall snarare föranlett en alltför vid bestämning av de förras område. Åtminstone om antydda fordringar på klassificeringens otvetydighet upprätthållas, torde kontraktsföreskrifter av B-karaktär icke vara särskilt frekventa. De tre klausultyper, varmed undersökningen befattat sig, äro kontraktsföreskrifter rörande servitutsliknande koncessioner, föreskrifter varigenom tomträttsupplåtaren förbehåller sig fastighetselement samt vissa speciella föreskrifter till förmån för tomträttsupplåtarens privatekonomiska intressen.

Övervägandena rörande de servitutsliknande koncessionerna inom B-kategorien ha som konkret fundament haft vissa faktiska utfästelser angående värme och varmvatten. Dels berättiga dessa den tomträttsupplåtande kommunen att för vissa kommunägda fastigheters behov begagna en å tomträttsmarken uppförd nyttighetsalstrande anläggning och att över tomträttsmarken framdraga ledningar till anläggningen, dels förplikta de tomträttshavaren att till nämnda fastigheter leverera nyttigheterna. Beträffande utfästelser sådana som de ifrågavarande i vad de avse rätten att begagna anläggningen och rätten att framdraga ledningar har noterats att de i bäggedera hänseendena torde vara acceptabla som servitut enligt servitutslagen och att följaktligen betänkligheter visavi deras tillåtlighet såsom i tomträttskontrakt tillskapade koncessioner icke behöva hysas. Vad å andra sidan beträffar åtaganden om skyldighet att leverera nyttighet äro dessa oförenliga med den i servitutslagen proklamerade begränsningen av servientens prestationsskyldighet. För bedömningen av deras legalitet har man därför att ånyo ingå på spörsmålet, huruvida de genom tomträttsklausulerna etablerade belastningarna böra i fråga om räckvidd och övrig innebörd få avvika från vad som gäller rörande vedertagna begränsade sakrätter i fast egendom. I diskussionen kring detta spörsmål ha B-klausulerna och C-klausulerna ansetts kunna behandlas helt enhetligt, varför den redogörelse för undersökningsresultatet

härvidlag, vilken nu vidtager, i samma mån tar sikte på båda klausulkategorierna.

Apropå motsvarande spörsmål för A:II-klausulernas vidkommande har redan berörts ett till 4 § tomträttslagen anknytande motivuttalande och vitsordats att det talar till förmån för en speciell frihet vid tillskapandet av onera å tomträtten; slutsatsen, att sådan frihet måste anses föreligga beträffande A:II-klausulerna, har härletts ur sagda uttalande. Som likaledes framskymtat i nyssnämnda sammanhang har motivuttalandet dock icke ansetts böra ovillkorligen tolkas som att alla slags belastningar å tomträtten kunna få vara mera vittgående och i övrigt mera obundna än de ordinära sakrättsgravationerna. Gentemot en dylik tolkning har a priori anmälts stark skepsis av i huvudsak följande anledningar. Att rättsordningen skulle fritt medgiva uppkomsten av vilka sakrättsbelastningar som helst å tomträtten är en uppseendeväckande tanke, som ofrånkomligt måste utlösa stark hesitation. Reglerna om begränsade sakrätter i fast egendom ha sedan gammalt varit strikt omgärdade. I och med tomträttsinstitutets införande ha dessa regler fått vinna direkt tillämpning å tomträtten, varvid dock icke alls något avkall å restriktiviteten kring sakrätternas extension eller övriga innebörd meddelats. Med hänsyn härtill kan det sägas att en frihet av det diskuterade slaget skulle vara märklig ur tvåfaldig synvinkel. Dels i sig därför att den på ett så vidsträckt gebit — hela tomträttsfältet — skulle rasera de hävdvunna spärrarna. Dels dessutom därför att den skulle i tomträttssituationen åstadkomma en besynnerlig paradox; till belysning av vad sist åsyftats har i framställningen nämnts att en i fristående form upplåten servitutsrätt i tomträtten icke skulle få avse positiv prestation utöver vad servitutslagen tillåter, medan däremot motsatsen skulle gälla beträffande ett såsom integrerande moment i tomträttskontraktet konstituerat servitutsmässigt åtagande, och att en i fristående form upplåten nyttjanderätt till tomträttsmark inom stadsplanerat område icke skulle få avse längre tid än 25 år, medan icke någon som helst tidsbegränsning skulle finnas för en beträffande

samma mark gjord nyttjanderättsupplåtelse i tomträttskontraktet. Att koncessioner i själva tomträttskontraktet förutsätta samhället-tomträttsupplåtarens beredvilliga medverkan och sålunda kunna sägas ske under offentligrättslig kontroll har icke synts vara ett tillräckligt försvar för att dylika inkonsekvenser skulle få uppkomma. Såvitt angår servitutsmässiga koncessioner har för övrigt erinrats om att samhället-tomträttsupplåtaren är oförhindrad att även beträffande koncessioner i fristående form bestämma vilka slags utfästelser som skola få komma till stånd och hur dessa närmare skola vara gestaltade. Mot tanken, att sakrättsbelastningar skulle kunna ges en ohämmad räckvidd och en över huvud fri innebörd så snart objekten utgöras av tomträtter, har vidare åberopats att den skulle radikalt motverka de strävanden att i görligaste mån skänka tomträtten paritet med äganderätten, vilka voro den primära utgångspunkten för 1953 års lagrevision. Med de sålunda andragna synpunkterna såsom bakgrund har undersökningen inlåtit sig på ett försök att närmare precisera syftningen hos det omförmälda motivuttalandet. Uti ett departementschefsyttrande i propositionen rörande tomträttslagen har därvid påträffats ett — låt vara osäkert — stöd för en differentiering mellan kontraktsföreskrifter förestavade av rent publika intressen och andra kontraktsföreskrifter. I anslutning till konstaterandet härav har hävdats att en sådan differentiering — hur det än förhåller sig med stabiliteten hos det ifrågavarande stödet — anvisar vägen för en någotsånär rimlig uttydning av den frihet, som 1953 års tomträttsregler i enlighet med det aktuella motivuttalandet synas vilja införa. Utan uttrycklig deklaration i lagtexten och i avsaknad av förarbeten, som röja full medvetenhet om betydelsen av en så uppseendeväckande förändring, har det nämligen icke bedömts vara möjligt att godtaga en ståndpunkt, innebärande att tomträtten skulle generellt kunna belastas med onera av t. ex. servitutets eller nyttjanderättens grundkaraktär men utan de räckviddsbegränsningar och särskilda förbehåll i övrigt, vilka servitutslagen respektive nyttjanderättslagen uppställer. En undantagsposition i exemplifierade hänseenden har

ansetts kunna tilldelas belastningar uti tomträtten allenast under den särskilda förutsättningen, att de äro betingade av publika intressen; med andra ord ha A:II-klausulerna, såsom förut framgått, befunnits böra förtjäna denna särställning. Men därmed har också uttömmande angivits i vilken mån det bör finnas utrymme för att i tomträttskontrakten stipulerade rådighetsinskränkningar av beskaffenhet att kunna jämföras med dem, som konstitueras enligt reglerna för begränsade sakrätter i fast egendom, överskrida den räckvidd och åsidosätta de förbehåll i övrigt, vilka sistnämnda regler stadga. Beträffande B-klausulerna och C-klausulerna har alltså menats att de icke kunna med sakrättslig verkan tillåtas överträda sagda restriktionsregler.

I överensstämmelse med detta ställningstagande måste följaktligen de ovan kommenterade B-klausulerna om förpliktelse att leverera nyttighet anses inacceptabla såsom sakrättsligt giltiga.

En särskild fråga är — beträffande såväl B-klausulerna som C-klausulerna — huruvida och i vad mån i stället för rådighetsinskränkande kontraktsföreskrifter av icke tillåtlig räckvidd eller eljest icke tillåtlig innebörd kunna godtagas substitutarrangemang med reellt likvärdig syftning (klausuler som stadga förpliktelse att upprätthålla direktavtal med annan tomträttshavare eller skyldighet att vara medlem i ekonomisk förening, etc.). Det tillgängliga faktiska beståndet av B-klausuler har icke innefattat några exempel på dylika arrangemang. Så har däremot varit fallet vad angår C-klausulerna; frågan om substitutarrangemang har beträffande sistnämnda klausuler betydande praktisk vikt och har tillmätts vederbörligt beaktande inom ramen för deras behandlande. De resultat, i vilka därvid anställda överväganden utmynnat och vilka komma att omnämnas längre fram i denna sammanfattning, kunna appliceras jämväl på eventuellt tänkbara substitutkonstruktioner av karaktär att höra hemma under B.

Såsom åskådningsobjekt vid framställningen rörande sådana B-klausuler, som angå förbehållande av fastighetsele-

ment, ha tjänat ett antal faktiska kontraktsföreskrifter, enligt vilka kommunen-tomträttsupplåtaren äger disponera schaktmassor med mera, som frigöras vid grävningsarbeten i samband med uppförande av byggnader eller tomtplatsernas ordnande i övrigt. Den materia, som dylika föreskrifter hänföra sig till, har ansetts i sin helhet kunna betecknas som egentliga fastighetssubstanser; hinder med tanke på 5 § tomträttslagen, som avser enbart adpertinensegendom, föreligger sålunda icke. Kommunens rätt att förfoga över substanserna har funnits kunna rubriceras såsom en nyttjanderätt, och betraktade som nyttjanderättsupplåtelser ha dessa koncessioner icke menats böra föranleda invändningar. Vad speciellt gäller nyttjanderättslagens stipulationer om maximal upplåtelsetid, ha de förefallit ovidkommande, eftersom fråga är om en rättighet av utpräglad engångsnatur; rättigheten är till fullo konsumerad redan under det initiala skedet av byggnadsverksamheten.

De B-klausuler, som utgöras av mera speciella kontraktsföreskrifter till förmån för tomträttsupplåtaren, må förbigås i denna översikt. Vare nog sagt att någon invändning icke anförts mot tillåtligheten av de till denna grupp hörande föreskrifterna inom det tillgängliga faktiska kontraktsmaterialet.

Kontraktsföreskrifterna till förmån för tredje man — *C-klausulerna* — ha naturligtvis åtskilliga beröringspunkter med dem inom kategori B. En synnerligen framträdande plats bland C-klausulerna intaga de servitutsliknande koncessionerna; sistnämnda beteckning användes härvid i dess vidaste innebörd. Dylika koncessioner komma till begagnande icke minst när det gäller att få till stånd och trygga gemensamhetsanstalter av skiftande slag, såsom anordningar för värme- och varmvattenförsörjningen, för inrättande och tillhandahållande av tvättstuga eller för iordningställande och underhåll av gemensamma gårdsutrymmen eller biluppställningsplatser (garage). Oavsett huruvida dessa servitutsliknande koncessioner äro instrument för att åvägabringa gemensamhetsarrangemang — d.v.s. kollektiv samverkan om-

fattande ett flertal i regel reciprokt belastade och förmånsberättigade fastigheter — eller koncessionerna etablera en meera okomplicerad relation mellan två komponentfastigheter, låta de sig alltefter sin formella uppbyggnad indelas i tre olika grupper. Den första karakteriseras av att koncessionerna äro uttömmande gestaltade genom själva kontraktsföreskrifterna. Utmärkande för den andra gruppen är att koncessionerna visserligen såsom sin grundval ha föreskrifter i tomträttskontrakten men för sitt närmare preciserande förutsätta en reglering i friliggande avtal mellan komponenterna; kontraktsföreskrifterna ha sin roll reducerad till att stadga skyldighet för vederbörande att genom separat avtal upplåta servitutsmässiga förmåner. Slutligen är för det tredje fråga om förpliktelser, vilka konstitueras på så vis, att kontraktsföreskrifterna förständiga respektive tomträttshavare till medlemskap i ekonomisk eller annan personell samfällighet, vilken i sin tur är belastad med vissa servitutsliknande onera. Förutom servitutsliknande koncessioner av skilda slag kunna C-klausulerna givetvis stipulera andra belastningar till förmån för något utomstående subjekt. Härvidlag har emellertid förefunnits ett ytterst knapphändigt faktiskt illustrationsmaterial. Bland C-klausulerna ha till sist upptagits kontraktsföreskrifter angående förpliktelser i förhållande till samhället-tomträttsupplåtaren vid åsidosättande av föreskrifter till förmån för tredje man. Det mest frekventa exemplet på nu ifrågavarande kontraktsföreskrifter — de ha vid undersökningen benämnts bl. a. sanktionsklausuler — äro vitesbestämmelser.

Vid legalitetsprövningen av gängse kontraktsföreskrifter vilka i sig stadga servitutsliknande koncessioner — omförmälda första grupp alltså — ha fortlöpande anställts överväganden, i vilken mån koncessionerna skulle ha varit möjliga att åvägabringa såsom egentliga servitut. Därvid har i ett flertal fall framstått som klart att koncessionerna nått utanför servitutsinstitutets ram. I enlighet med den ståndpunkt, som i denna sammanfattning redovisats vid B-klausulernas avhandlande, ha sistnämnda konstateranden föranlett, att koncessio-

nerna ansetts sakna effekt gentemot ny innehavare av tomträtten. Detta bedömande har drabbat samtliga de kontraktsföreskrifter, som i större eller mindre omfattning visat sig vara oförenliga med servitutslagens restriktiva hållning till möjligheten av att förplikta servienten till positiv fullgörelse. I särskilt flagrant motsättning till servitutslagens restriktionsregel stå föreskrifter om tomträttshavarens skyldighet att svara för anläggningsarbeten. Ändå torde förpliktelser av just detta slag knappast tilldraga sig ett centralt intresse, när frågan om tomträttsklausulers sakrättsliga giltighet ställes under debatt. Anläggningsprestationerna avkrävas nämligen tomträttshavaren på det initiala stadiet, d.v.s. i omedelbar anslutning till att tomträttsavtalet träffats och vanligen innan tomträtten hunnit överlåtas till ny innehavare. Andra prestationsklausuler gå icke ut på förpliktelse att utföra eller deltaga i anläggningsarbeten men ha likväl en räckvidd, som överskrider den i servitutslagen uppdragna begränsningslinjen; sålunda inskränka de sig ej till underhållsåligganden utan avse därjämte skyldighet att svara för driften av respektive anläggning och skyldighet att från densamma leverera nyttigheter. En negativ inställning till möjligheten att binda framtida innehavare av tomträtten vid skyldigheter av den nyssnämnda kontinuerliga arten blir uppenbarligen av obestridlig praktisk relevans. Ställningstagandet, att dylik möjlighet icke kan skapas genom servitutsliknande koncessioner, innebär ju att samverkansanordningar, bl. a. på värme- och varmvattenförsörjningens viktiga område, icke skulle ha sitt fortbestånd rättsligt tryggat på sätt som eftersträvats. I anslutning till detta kommenterande uttalande i framställningen har emellertid anmärkts att tomträttsupplåtarens tillit till hållbarheten hos den valda rättsliga konstruktionen ibland kan misstänkas ha varit icke helt tveklös. Oförenliga med servitutslagens gestaltning av servitutsbegreppet och därför sakrättsligt inacceptabla kunna de servitutsliknande kontraktskoncessionerna ytterligare vara, ehuru de ej åsidosätta restriktionsnormen i fråga om räckvidden av skyldighet till positiv fullgörelse. Exempelvis ha påträffats klausuler, enligt vilka

tomträttshavaren är förpliktad att för sin försörjning med viss nyttighet mottaga leverans av denna från särskild fastighet. Vid undersökningen har vedervågats yttrandet, att det beträffande utfästelser om skyldighet att mottaga nyttighet icke förefaller alltför djärvt att tänka sig en utveckling, varigenom motståndet mot att beteckna dem som servitut så småningom uppgives, något som skulle innebära att motsvarande i tomträttskontrakten innefattade utfästelser kunde få sin sakrättsliga verkan erkänd.

Beträffande de kontraktsföreskrifter, vilka stadga skyldighet att genom separat avtal upplåta servitutsmässiga förmåner, har undersökningens uppgift givetvis varit att tillhandahålla besked i spörsmålet angående den sakrättsliga giltigheten hos själva klausulerna, men utgångspunkten har ansetts böra vara ett bedömande av huruvida och när separatavtalen som sådana kan tillerkännas dylik giltighet. Sist angivna bedömande är ingalunda beroende av den specifikt tomträttsliga problematiken. De upplåtelser, som avses skola komma till stånd genom separatavtalen, kunna uppenbarligen icke påräkna effekt mot ny innehavare av tomträtten annat än om de följa reglerna för begränsade sakrätter i fast egendom, i detta fall servitutsreglerna. Här rör det sig alltså om en direkt tillämpning av servitutslagen. Detta har tomträttsupplåtaren varit medveten om, och i flertalet situationer synes tillika ha förelegat insikt om att servitutslagens rekvisit endast delvis kunnat uppfyllas av de genom separatavtalen tillkomna koncessionerna. När dessa äro klart godtagbara såsom servitut, kan tydligen i motsvarande mån icke riktas invändning mot den klausul, vilken uppfordrat tomträttshavaren till att biträda avtalet. I vad klausulen förpliktar till i särskild ordning tillkomna åtaganden från tomträttshavarens sida, vilka i sig ha sakrättslig giltighet, äger naturligtvis även klausulen sakrättslig verkan. Resultatet blir med andra ord såtillvida detsamma som om åtagandena gjorts i själva tomträttskontraktet, i klausulen alltså. Under sådana förhållanden kan frågas om någon skillnad alls råder mellan att tillskapa koncessionerna såsom integrerande moment i tomt-

rättskontraktet och att konstituera dem såsom fristående servitutsutfästelser. Det svar, som vid undersökningen lämnats på denna fråga, är att en skillnad otvivelaktigt föreligger och att den ibland kan visa sig reellt väsentlig. Närmare har utvecklats hurusom ordningen med separat servitutskoncession icke såsom medel för att trygga utfästelsens fortbestånd är att betrakta såsom likvärdig med alternativet koncession i kontraktsklausulens form. Samtidigt har emellertid framhållits och klargjorts att speciella skäl kunna i praktiken motivera tekniken med kompletterande separatavtal. Uppmärksamheten har därefter överförts till de situationer, där utfästelserna i separatavtalen icke äro godtagbara såsom servitut och följaktligen ej kunna erhålla sakrättslig giltighet. Med avseende å dessa situationer finnes grundad anledning spörja, vad som egentligen åsyftas med de kontraktsklausuler, vilka uppfordra till utfästelserna. Ett försök att analysera syftningen med klausulerna synes kunna räkna med att endera av två målsättningar varit bestämmande. Det ena alternativet skulle därvid vara, att man accepterat det faktum, att vederbörande utfästelser i separatavtalen enbart ha obligatorisk verkan, och att man i överensstämmelse härmed ingenting annat åsyftat med de uppfordrande klausulerna än att dessa skola få utfästelserna till stånd. Oaktat garantier för utfästelsernas framtida vidhållande och infriande icke vore möjliga att etablera, skulle det således betraktas såsom av visst värde att initiera utfästelserna. Vid undersökningen har emellertid skänkts större tilltro åt den tolkning, som representeras av det andra alternativet. Enligt detta skulle tomträttsupplåtaren, oaktat han varit medveten om att de separatutfästelser, som kontraktsklausulerna framtvingat, blott äga obligatorisk verkan, ha avsett att varje ny tomträttshavare i innehavarkedjan skulle vara underkastad förpliktelsen att genom separatavtal utfästa de i kontraktsklausulerna omförmälda förmånerna. Kunde sistnämnda syftning hos kontraktsklausulerna godtagas, bleve den reella konsekvensen, att rättighetsupplåtelser, vilka enligt klara regler ha allenast obligatorisk effekt, skulle genom blotta förekomsten av en

»kvalificerande» klausul i tomträttskontrakten upphöjas till sakrättsligt verkande koncessioner. Om ett dylikt resultat har vid undersökningen uttalats att det vore orimligt. Det definitiva hindret för en acceptans av sådana arrangemang är den vid undersökningen redan förut omfattade ståndpunkten, att koncessioner, vilka stipulerats genom i själva tomträttskontraktet givna bestämmelser, kan tilläggas sakrättslig giltighet enbart i den mån sådan skulle enligt vedertagna normer rörande begränsade sakrätter i fast egendom ha varit förknippad med koncessionerna. Är en bestämmelses infogande i tomträttskontrakt icke ägnat förläna bestämmelsen en sakrättseffekt, som den annars ej skulle äga, förmår tomträttskontraktet lika litet förläna sakrättseffekt åt en i separat ordning utfärdad bestämmelse. Övervägandena i ämnet ha i enlighet härmed fastslagit, att en förutsättning för sakrättslig verkan hos kontraktsklausuler, som uppfordra till separatutfästelser, är att dessa senare i sig ha dylik verkan.

När undersökningen sedan rört kontraktsföreskrifterna angående skyldighet för tomträttshavaren att vara medlem i personell samfällighet varå lagts vissa servitutsliknande onera, har uppmärksamheten i huvudsak koncentrerats till föreskrifter om medlemskap i ekonomisk förening, eftersom det endast är denna samfällighetstyp som har egentlig aktualitet i detta sammanhang. Betraktelsesättet i fråga om hithörande klausuler har ansetts böra vara i grundläggande hänseenden detsamma som beträffande klausulerna om skyldighet att genom separat avtal upplåta servitutsmässiga förmåner. Därest alltså arrangemanget med föreningsklausuler liksom arrangemanget med klausuler, vilka uppfordra till separat medgivna åtaganden, vill åstadkomma att tomträtterna på indirekt väg underkastas belastningar, som icke skulle kunna tilläggas sakrättslig verkan om de stipulerades såsom integrerande element i tomträttskontrakten, har det icke gärna ansetts möjligt att acceptera föreningsklausulerna såsom sakrättsligt gällande. Det slutliga ställningstagandet till föreningsklausulernas legalitet har i enlighet härmed berott bl. a. av ett bedömande, huruvida förpliktelsen till föreningstillhörig-

het verkligen avses skola vila jämväl å ny tomträttshavare i denna hans egenskap. Lika litet som i det parallella spörsmålet, huruvida man syftade till att binda även framtida tomträttshavare vid separatavtalen, har i det nu aktuella ämnet förelegat egentlig anledning till tvekan. Avsikten med föreningsklausulerna har funnits vara att, så länge tomträtten består, skall dess innehavare lyda under tvånget att vara ansluten till förening med de i tomträttskontraktet bestämda uppgifterna. Efter konstaterandet härav och därjämte av att medlemskapsförpliktelsen skulle i och för sig kunna i praktiken utkrävas av ny tomträttshavare, har skärskådats om och i vad mån den av medlemskapet föranledda belastningen icke skulle kunna godtagas såsom en i själva tomträttskontraktet direkt inskriven koncession. I förgrunden för intresset har därvid stått frågan, huruvida belastningen innefattar krav på positiva prestationer utöver den i servitutslagen angivna gränsen. Granskningen av innehållet i gängse föreningsklausuler har givit vid handen, att den verksamhet, de vilja iscensätta, i betydande omfattning sträcker sig utanför sagda gräns. Och att föreningens verksamhet skall omsluta moment av positiv fullgörelse har av närmare utvecklade skäl ansetts innebära, att tomträttshavaren till följd av tvånget till medlemskap i föreningen själv är underkastad förpliktelse till sådan fullgörelse. Konklusionen har därför blivit, att kontraktsföreskrifter, vilka uppfordra tomträttshavaren till medlemskap i ekonomisk förening med uppgift att fullgöra positiva prestationer utöver den snäva gränsdragningen i servitutslagen, icke kan tilläggas sakrättslig verkan. Därest föreningsklausuler i annat hänseende skulle finnas vara oförenliga med normerna för begränsade sakrätter i fast egendom, blir resultatet givetvis också för sådant fall, att klausulerna icke kunna accepteras såsom giltiga gentemot ny tomträttshavare.

Såvitt angår andra kontraktsföreskrifter till förmån för tredje man än de i vid mening servitutsliknande har förut i denna sammanfattning antytts att det tillgängliga materialet är ytterst knapphändigt. Bl. a. saknas helt exempel på före-

skrifter, vilka skulle avse att etablera nyttjanderätter, antingen på så sätt, att tomträttskontraktet i sig konstituerade upplåtelsen, eller i den formen, att det uppfordrade tomträttshavaren att genom separat avtal åvägabringa densamma. En alldeles bestämd slutsats har icke ansetts kunna dras av denna avsaknad av faktiska nyttjanderättsklausuler; dock har ansetts att förklaringen möjligen skulle kunna vara den, att nyttjanderättsupplåtelser, som åsyftades skola gälla gentemot tomträttshavaren så länge tomträtten bestode, framstått såsom ett alltför flagrant desavouerande av nyttjanderättslagstiftningens sedan länge upprätthållna regel om begränsning av upplåtelsetiden. Det har tillagts, att om nyttjanderättskoncessioner av nu avsett slag verkligen praktiseras på ett eller annat håll, de uppenbarligen icke kunna erkännas såsom sakrättsligt giltiga efter utgången av den i nyttjanderättslagen upptagna maximitiden.

Bland C-klausulerna ha som sagt upptagits även kontraktsföreskrifter angående förpliktelser i förhållande till samhället-tomträttsupplåtaren vid åsidosättande av föreskrifter till förmån för tredje man. Framställningen i detta ämne har klargjort, att dylik sanktionsklausul, där den går ut på inskränkning i rätten att överlåta tomträtten och följaktligen strider mot 6 § tomträttslagen, är en nullitet och sålunda ej ens kan åberopas mot den ursprunglige tomträttshavaren. Beträffande sanktionsklausuler av annat slag, exempelvis vitesbestämmelser, har den sakrättsliga giltigheten ansetts vara att bedöma som exklusivt beroende av om de primära koncessioner, till vilka sanktionsklausulerna anknyta, kan helt eller delvis tillerkännas sådan giltighet

Den sammanfattande översikten av undersökningsresultaten är härmed avslutad. Tillåtes en ytterligt komprimerad »sammanfattning av sammanfattningen», skulle den kunna formuleras så här: I vad de rådighetsinskränkande kontraktsföreskrifter, varom är fråga, röra ämnen inom den offentligrättsliga bebyggelseplaneringens gebit, få de gå ut på vilka preciseringar och skärpningar som helst; enda begränsning som behöver iakttagas är att föreskrifterna icke få vara

oförenliga med den i 6 § tomträttslagen givna regeln om att inskränkning icke må ske i tomträttshavarens rätt att överlåta tomträtten eller i denna upplåta nyttjanderätt. Rådighetsinskränkningar, som ligga utom ramen för vad den offentligrättsliga bebyggelseregleringen kan avse men som dock ha förestavats av klart publika intressen, äro ej heller de underkastade annan begränsning än som nyss angivits. Åt övriga rådighetsinskränkningar av den karaktär, varmed undersökningen befattat sig, kan ej beredas utrymme i vidare mån än dylikt står till buds för jämförliga onera å fast egendom; även härvidlag är dessutom att beakta den omförmälda regeln i 6 § tomträttslagen.

Sedan undersökningen nu förts fram till denna syntes, kan det vara skäl att återvända till det i den allmänna inledningen uppmärksammade lagrådsuttalandet med dess slutsats, att begreppet tomträtt med hänsyn till innehållet i 4 § tomträttslagen icke gåve närmare besked om hur inskränkt eller av vilken typ tomträttshavarens rätt över huvud taget vore. Det har ju redan i det föregående vitsordats, att lagrådsuttalandet vidrörde ett synnerligen centralt spörsmål i fråga om tomträttens värde som rättsinstitut. Skulle lagrådets allvarliga farhågor verkligen ha fog för sig och skulle man följaktligen nödgas instämma i konstaterandet om rättsinstitutets konturlöshet, innebure detta konstaterande onekligen ett grundskott mot strävandena att skapa en vittgående paritet mellan tomträtt och fast egendom. Tomträtten skulle långtifrån att vinna den grad av entydighet, som trots allt ännu utmärker äganderätten, bli ett högst variabelt begrepp, och tomträttens lämplighet såsom allmänt kredit- och omsättningsobjekt skulle i konsekvens härmed bli avsevärt reducerad.

Kunna då undersökningsresultaten sägas ha skänkt ökat underlag åt de av lagrådet uttryckta farhågorna? Så har knappast varit fallet. Visserligen har undersökningen bekräftat avsaknaden av limitationer för rådighetsinskränkningarna såvitt angår ett par väsentliga sammanhang; det skall erkännas. Med avseende å de nu åsyftade sammanhangen fin-

nes ett obestridligt svängrum för kontraktsföreskrifter ägnade att göra tomträttshavarens dispositionsfrihet mera beskuren än en fastighetsägares. Men det rör sig därvid helt och hållet om de av publika intressen betingade ingreppen. Sistnämnda modifikation innebär i sig, att det faktiska ämnesgebitet för de obundna inskränkningarna — d. v. s. dessas art och inriktning — är någotsånär skönjbart på förhand. Redan vid en abstrakt värdering av det rättsliga innehållet hos tomträtten som generellt begrepp är det möjligt att räkna med att vissa särskilda av hänsyn till det allmänna uppställda förbehåll eventuellt skola förtränga tomträttshavarens rådighetssfär. Ytterligare kan om dessa av publika intressen betingade ingrepp anföras att de te sig i viss mån naturliga, såvida man beaktar tomträttens historiska bakgrund. Tar man i betraktande att tomträtten, ehuru ett privaträttsligt institut för markupplåtelse till enskilda, likväl alltifrån tillkomsten och kanske speciellt påtagligt just då varit tänkt som ett av instrumenten för det samhälleligt styrda samhällsbyggandet, bör det egentligen vara väntat, att markbesittarens integritet gentemot samhällsnyttans krav icke skall vara densamma i tomträttssituationen som i äganderättssituationen.

Mera betänkligt hade varit, om undersökningen givit belägg för att tomträtten även i andra sammanhang än de nyssnämnda kunde göras till objekt för belastningar med vilken räckvidd och eljest vilken innebörd som helst. Detta har ju emellertid icke varit förhållandet. Tvärtom ha de överväganden, som anställts, föranlett ståndpunkten, att markerade gränser och rekvisit av övrig beskaffenhet äro att iakttaga vad beträffar alla belastningar, som icke dikterats av de publika intressena. Kan denna ståndpunkt vinna anslutning, saknas tvivelsutan tillräckliga skäl för en så pessimistisk bedömning av tomträttsbegreppet som lagrådets. I stället måste rimligen anses finnas grund för omdömet, att tomträtten — trots att den i vissa hänseenden ovedersägligen kan underkastas vittgående belastningar — äger sådan begreppsmässig konkretion, att den skall visa sig tjänlig för sin avsedda funktion såsom ett alternativ till äganderätten.

Konklusionen, att rådighetsinskränkningarna till förmån för icke publika intressen ha att lyda vissa bestämda normer, närmare angivet desamma som äro tillämpliga beträffande de analoga rådighetsinskränkningarna med avseende å fast egendom, berättiga dock till motstridiga aspekter, både positiva och negativa. Å ena sidan är det som nämnts i kraft av denna konklusion uppfattningen om tomträtten såsom ett någotsånär konturerat begrepp kan hävdas. Å andra sidan betyder ifrågavarande slutsats, att tomträttssituationen icke möjliggör vissa i och för sig önskvärda rättsliga arrangemang, vilka man enligt en tydligen mycket utbredd åsikt betraktat som genomförbara just i sagda situation. Här avses servitutsliknande utfästelser, vilka skulle vara medlet för att trygga beståndet av samverkansanordningar till båtnad för två eller flera enskilda subjekt men vilka icke skulle kunna godtagas såsom sakrättsligt giltiga tomträttsonera; enkannerligen åsyftas sådana servitutsliknande utfästelser, vars underkännande skulle bero på att de ginge ut på fullgörelseskyldighet utöver vad servitutslagen tillåter. Hithörande koncessioner rörande gemensamhetsanordningar behöva icke ånyo exemplifieras; de ha med faktiska kontraktsklausuler som åskådningsmaterial blivit i detalj demonstrerade vid behandlingen av C-klausulerna. Det är som förut antytts förståeligt, att samhälletomträttsupplåtaren betraktat det såsom angeläget att medverka till etablerandet och vidmakthållandet av olika slags samverkansanordningar. Låt vara att de intressegemenskaper, dessa skapa, äro mer eller mindre begränsade och sålunda icke sammanfalla med hela samhällskollektivet, något som i förevarande arbete ansetts vara den nödvändiga indikationen på förhandenvaron av ett egentligt publikt intresse; i mera uttunnad mening får det likväl betecknas som en samhällelig uppgift att befrämja uppkomsten av gemenskaperna och att söka garantera deras fortbestånd. Sett ur denna synvinkel är konstaterandet, att somliga servitutsliknande utfästelser icke kunna (direkt eller indirekt) med sakrättslig verkan konstitueras i tomträttskontrakten, ägnat att ingiva bekymmer.

Hur skall man då kunna komma till rätta med sist skisserade problematik? Utan vidare torde en viss lösning böra avfärdas, nämligen den som skulle bestå i att genom uttryckliga lagregler särskilda faciliteter skapades för tomträttssituationen. Sådana regler skulle ju uppenbarligen åstadkomma den avgörande åtskillnad mellan tomträtt och fast egendom, vilken lagrådet befarade att redan gällande tomträttslagstiftning medförde. Och en dylik verkan med vad den i sin tur innebure av tomträttens diskriminerande såsom omsättnings- och kreditobjekt skulle följaktligen låta vinningen i det speciella samverkanssammanhanget ernås till priset av att tomträttens allmänna användbarhet såsom alternativ till äganderätten bleve försämrad. Kännetecknande för varje reformåtgärd, som förtjänar diskuteras, synes därför böra vara, att den skall i samma mån ta sikte på fast egendom och tomträtt. Med utgångspunkt häri kan det synas ligga nära till hands att tänka sig en omprövning av servitutslagens restriktiva stadgande angående positiv fullgörelse såsom servitutselement. Under sitt arbete med revisionen av jordabalken ventilerade lagberedningen denna reformfråga men fann sig därvid icke böra förorda någon egentlig liberalisering av stadgandet. Såsom ett argument mot en reform åberopades att den restriktiva inställningen till möjligheten att ålägga den tjänande fastighetens ägare en fullgörelseskyldighet är gammal och att den i sin mån bidragit till att förläna servitutet dess typiska struktur; den ifrågasatta förändringen av servitutslagstiftningen skulle följaktligen på en icke oväsentlig punkt rubba den vedertagna bilden av servitutsinstitutet och skänka detta en på visst sätt ny inriktning.[1] Man kan nog instämma i lagberedningens mening, att vad sålunda anförts talar mot en omprövning av servitutslagens regel om positiv fullgörelse.[2] Därmed skulle återstå alternativet att åstadkom-

[1] SOU 1960:25 s. 381 och 461; jfr delavsnittet beträffande A:II:4-klausulerna här ovan.

[2] Ingalunda torde emellertid kunna påräknas allmän förståelse för lagberedningens hållning. Man jämföre t.ex. ett uttalande av Westman i Stadssanering ur juridisk synpunkt s. 14 (art. i samlingen Kommunaljuridiska spörsmål I), där förf. just berör möjligheten att åstad-

ma en speciallagstiftning just i syfte att tillhandahålla bättre förutsättningar för gemensamhetsanordningars tillblivelse och bevarande; ett av de essentiella inslagen i en lagstiftning med dylik målsättning vore uppenbarligen att sakrättsligt gällande förpliktelser till prestationsskyldighet skulle kunna åläggas de till samverkanskretsen hörande fastigheterna eller tomträtterna. Mot bakgrunden av den ovan påvisade tomträttsproblematiken i fråga om gemensamhetsanordningars tryggande måste utsikterna att få en speciallagstiftning av angiven art till stånd förtjäna största intresse, och viss uppmärksamhet skall fördenskull skänkas ett par aktuella lagstiftningsprojekt på området.

Det ena av dessa har lanserats av lagberedningen inom ramen för dess jordabalksförslag. Här avses de regler om s. k. samfällighetsrätt, vilka flyktigt berörts i tidigare avsnitt av framställningen. Om samfällighetsrättens innebörd får man en viss klarhet redan genom det lagrum, som inleder bestämmelserna i ämnet. Där heter det, att för tillgodoseende av ändamål av stadigvarande betydelse för två eller flera fastigheter ägaren av någondera fastigheten må till förmån för den eller de övriga upplåta samfällighetsrätt i sin fastighet; upplåtelsen är beroende av att till förmån för hans fastighet motsvarande upplåtelse göres av den eller de andra fastigheternas ägare. I en av de efterföljande paragraferna deklareras att de fastigheter, i vilka samfällighetsrätt upplåtits, uti allt som angår tillgodoseendet av det gemensamma ändamålet utgöra en samfällighet samt att delaktigheten i samfälligheten är förenad med äganderätten till varje särskild fastighet och icke får för sig överlåtas. Viktigt att notera är att samfällighetsändamålen icke få vara vilka som helst; samfällighetsrätt får upplåtas endast för ändamål, för vilket upplåtelse av servitut eller av rätt till elektrisk kraft eller annan sådan nyttighet må äga rum. Ändamålsinriktningen understryker den nära släktskapen mellan samfällighetsrätten och servitutet.

komma nu diskuterade förändring av servitutslagen. Avslutningsvis heter det i uttalandet: »En dylik förändring öppnar kanske alltför hisnande perspektiv för den, som är fången i den romerska rättens begrepp.»

En betydelsefull skillnad är dock, att samfällighetsrätten kan för den förpliktade innebära, icke bara på samma sätt som i servitutsförhållandet att han skall »underhålla väg, byggnad eller inrättning» utan därjämte att han skall »sörja för drift av pumpverk, elektrisk station, värmecentral eller annan sådan anläggning som erfordras för samfälligheten». Uppenbarligen är denna sida hos institutet samfällighetsrätt värd centralt beaktande vid förevarande utblick. I synnerhet i fråga om samfällighetsföretag av mindre storleksordning kan möjligheten att ålägga delägarna direkta prestationsskyldigheter väntas bli utnyttjad i vid omfattning. Emellertid är att märka att samfällighetsbelastningen kan även på indirekt väg innebära en förpliktelse till vittgående positiv fullgörelse; sist antydda indirekta fullgörelseskyldighet torde för övrigt komma att vara förhanden i praktiskt taget samtliga samfällighetssituationer. Huvudelementet i samfällighetsbelastningen — den börda som förutsättes alltid skola vila på fastighet inom samfälligheten — är nämligen skyldigheten att genom kontanta tillskott bidraga till anläggning eller verksamhet. Uppförandet av anläggningen eller bedrivandet av verksamheten vilar därvid visserligen formellt på kollektivet, men realiter är det ju de enskilda fastigheterna som genom sitt finansierande av åtgärderna bringa desamma till utförande. Betraktelsesättet kan i detta hänseende få vara enahanda som vad angår de förut behandlade substitutarrangemang, varigenom vissa prestationer fullgöras via ekonomisk förening eller annan likartad personell samfällighet. Innan denna korta presentation av lagberedningens samfällighetsinstitut avslutas, må uttryckligen poängteras att samfällighetsrätten avses skola kunna belasta tomträtt likaväl som fast egendom; härvidlag skall läget vara likadant som beträffande nyttjanderätten, servitutet och de övriga s. k. särskilda rättigheterna enligt lagberedningens terminologi.[3]

Delvis parallellt med lagberedningens arbete på samfällighetsreglerna har inom fastighetsbildningskommittén utarbe-

[3] Ang. lagberedningens samfällighetsregler får närmare hänvisas till SOU 1960:25 s. 440 ff. samt Westerlind i Stadsbyggnad 1962 s. 40 ff.

tats bestämmelser, som inspirerats främst av tätbebyggelseorternas speciellt trängande behov av gemensamhetsanordningar. Bestämmelserna innefattas i ett år 1963 framlagt förslag till särskild lag om vissa gemensamhetsanläggningar. Regleringen skiljer sig från lagberedningens samfällighetskonstruktion framför allt däri att, medan den senare representerar en lösning via en rent frivillig samverkan, kommittéförslaget bygger på att fastighet (tomträtt) skall tvångsvis kunna indragas i samverkanskollektivet. Initiativet till inrättande av anläggning enligt kommittéförslaget tas antingen av fastighetsägare (tomträttshavare), som anser sig vara i behov av anläggningen, eller ock av byggnadsnämnden. Initiativtagaren har att vända sig till länsstyrelsen, på vilken det ankommer att förordna förrättningsman för frågans närmare prövning. Beslutet om anläggningens inrättande träffas av förrättningsmannen, dock att förfarandet förutsättes bereda visst utrymme för att frivilliga överenskommelser mellan berörda subjekt skola komma till stånd och inverka på anläggningsbeslutets innehåll. Vid ärendets behandling äger därjämte byggnadsnämnden ett avgörande inflytande. Finner nämnden en förordad lösning strida mot fastställd plan eller bestämmelser, som gälla med avseende å markens bebyggande, eller eljest föranleda från allmän synpunkt olämplig bebyggelse eller markanvändning i övrigt, kan nämnden genom att vägra medgivande till företaget förhindra anläggningens inrättande. Förrättningsmannens beslut kan överklagas hos ägodelningsrätt, och fullföljd därifrån sker till hovrätt och sedan till högsta domstolen.[4]

Om fastighetsbildningskommitténs lagförslag torde kunna uttalas att rättsregler, vilka närmast med tanke på stadssamhällenas förhållanden introducera en genom myndighets medverkan tillkommen samfällighetstyp, utmärkt väl komplettera det på frivilligt avtal baserade rättsinstitut, som lagberedningen rekommenderat. I kombination med varandra skulle dessa båda lagstiftningar kunna förväntas skapa en tillfredsställande täckning för de skiftande samverkansbe-

[4] SOU 1963:23 s. 287 ff.; jfr s. 7 ff. (lagtexten).

hov, som ge sig till känna. Den ena lösningen torde sålunda icke förskjuta den andra.[5] Vad nu beträffar det ovan apostroferade urgerande önskemålet att i tomträttssituationen kunna förläna sakrättslig effekt åt olika slags fullgörelseutfästelser har man ändock anledning att i första hand knyta förhoppningarna till kommittéförslaget. Dels naturligtvis därför att detta genom sin konstruktion innefattar en säkrare garanti för samverkansarrangemangets effektuerande, dels därför att sagda förslag kan beräknas bli genomfört betydligt tidigare än lagberedningens jämförliga regler. När förevarande arbete går i tryck, äro bådadera lagstiftningsprodukterna föremål för granskning och överarbetning på departementsplanet, men lagberedningsreglerna kunna såsom integrerande moment i det vidlyftiga jordabalksverket icke väntas bli slutligt prövade och promulgerade tillnärmelsevis lika snabbt som fastighetsbildningskommitténs fristående lagförslag.

Till sist skall här upptagas ett spörsmål, som den föregående framställningen då och då tangerat men därvid lämnat obesvarat. Det rör huruvida alls någon verkan må tillerkännas sådana rådighetsinskränkande föreskrifter i tomträttskontrakten, beträffande vilka befinnes att de på grund av sin räckvidd eller eljest till följd av sin innebörd sakna giltighet mot tredje man. Spörsmålet kan ock — mera precist — formuleras såsom avseende huruvida dylika kontraktsföreskrifter, där de ej behäftas med annan brist än som nyss sagts, få anses gälla mellan de ursprungliga tomträttskontrahenterna inbördes och alltså utöva obligationsrättslig verkan.

I princip måste det obestridligt krävas att samtliga element i tomträttskontraktet skola äga sakrättslig giltighet. Kravet i fråga betingas av kontraktshandlingens funktion. Trots all strävan från lagstiftarens sida att förläna optimal entydighet åt tomträtten såsom rättsbegrepp, är det icke utan vidare möjligt att i det enskilda fallet förutse rättighetens närmare innehåll. Tomträtten uppvisar härvidlag en ofrånkomlig olik-

[5] Se Westerlind i Stadsbyggnad 1962 s. 45.

het med äganderätten, som är den naturliga jämförelsekomponenten. Alltjämt i vår tid representerar begreppet fast egendom en ganska betydande enhetlighet i den rättsliga strukturen; den fasta egendomen såsom omsättnings- och kreditobjekt — något som i sammanhanget intresserar mest — är i tämligen vid utsträckning en likartad rättslig företeelse från fall till fall. Annorlunda är förhållandet med tomträtten. Detta rättsinstitut har en uppbyggnad, vars oundvikliga konsekvens är att rättigheten, låt vara inom vissa gränser, varierar nog så påtagligt i sin kasuistiska utformning. Ett erkännande härav behöver icke uppfattas som att avkall göres på den tidigare deklarerade åsikten, att tomträttsbegreppet är tillräckligt fast konturerat för att kunna tjäna sitt syfte; sistnämnda åsikt kan såsom i det föregående hävdats mycket väl förlikas med konstaterandet, att tomträtten är in casu mera variabel än äganderätten. Vad nu anförts ger i sig den erforderliga belysningen av kontraktets stora roll såsom gestaltare av den individuella tomträtten; i avsevärd mån är det kontraktet förbehållet att in casu forma tomträttsbegreppet. Den, som överväger att förvärva annans tomträtt eller att mot inteckning i denna bevilja kredit, är följaktligen helt beroende av att genom ett noggrant studium av kontraktsföreskrifterna skaffa sig besked om den kasuistiska tomträttens specifika innebörd. Lika uppenbart som det sålunda är att respektive tomträtt i väsentlig mån kreeras av de individuella kontraktsföreskrifterna, lika oomtvistligt synes det böra vara, att den bild, som dessa tillhandahålla, utgör en definitiv karakteristik av rättigheten. Den, som tar del av kontraktsföreskrifterna, måste kunna ty sig till att rättigheten allt framgent och oavsett i vems hand den är skall äga den genom föreskrifterna tecknade innebörden (här bortses förstås från eventualiteten av att kontraktet enligt vederbörliga procedurregler ändras genom särskilt avtal mellan fastighetsägare och tomträttshavare). Med angivna betraktelsesätt kan icke vara förenligt att vissa av kontraktsföreskrifterna skulle i realiteten ha verkan allenast mellan de ursprungliga tomträttskontrahenterna. Tomträtten är i alla sina beståndsdelar

en sakrätt, och fasthåller man vid att kontraktsföreskrifternas uppgift är att in casu forma denna sakrätt, framstår tanken, att föreskrifterna icke skulle alltigenom vara giltiga även mot tredje man, såsom en flagrant motsägelse.

Erkännes ej att tomträttskontraktets föreskrifter exklusivt ha funktionen att bestämma tomträtten in casu, blir resultatet för övrigt betänkligt icke endast på så vis, att den presumtive intressenten tvingas kalkylera med att vissa av kontraktsföreskrifterna kunna ha blott obligationsrättslig verkan. Det lämnas fritt spelrum även för uppfattningen, att icke ens samtliga i och för sig sakrättsligt verkningsfulla stipulationer behöva ses som integrerande beståndsdelar i tomträttsutformningen utan kunna vara självständigt konstituerade belastningar å den så att säga dessförinnan formade tomträtten. Föreställningar av det sistnämnda slaget skulle kunna te sig så mycket mera bestickande som de kunde hämta näring ur förhållandena vid överlåtelse av fast egendom, där överlåtelsehandlingen ej endast har funktionen att föra äganderätten vidare utan dessutom ofta begagnas just såsom instrument för koncessioner i den fasta egendomen; naturligtvis är därvidlag fråga om självständiga koncessioner, eftersom begreppet fast egendom är a priori givet och sålunda icke skall in casu formas genom handlingen. Vid den allmänna materialinventeringen har ju ock påvisats hurusom dylika föreställningar om vissa i och för sig sakrättsligt giltiga kontraktselement såsom konstituerande »utomliggande» onera å tomträtten faktiskt florera; så ha spårats exempel på att servitutsinteckning sökts (och beviljats) till säkerhet för vissa i tomträttskontrakt ingående stipulationer.[6]

[6] Se vissa i materialet från Västerås noterade fall; jfr även vad som vid genomgången av citymaterialet från Stockholm anförts såsom kommentar till uttalanden av Malmberg i Svenska Stadsförbundets Tidskrift 1957 s. 39. Med avseende å tysk rätt betonar Ingenstau, s. 42 och 50, med skärpa det angelägna i att dra en klar gräns mellan å ena sidan »eine dingliche Haftung des Erbbaurechts als solchen» (d.v.s. vad ovan åsyftas med »utomliggande onera å tomträtten») och å den andra sidan en belastning som konstituerats genom »Vereinbarung zum Inhalt des Erbbaurechts» (enligt 2 § Verordnung über das Erbbaurecht). Motsvarande framhålles av Staudinger s. 894 f. och Enneccerus m.fl., Lehr-

Här förfäktade syn på tomträttskontraktet såsom nödvändigtvis ett till sin verkan homogent rättsdokument med exklusiv uppgift att forma tomträtten in casu torde nog i själva verket vara ganska allmänt omfattad som något självklart. Det är knappast tvekan om att den legat till grund för lagstiftarens principiella inställning till rättsnaturen hos kontraktsföreskrifterna. Visserligen möter egentligen icke något centralt uttalande i ämnet uti förarbetena, i vart fall ej någon expressiv deklaration, men glimtvis framskymtar inställningen. Här må åberopas en passus ur lagutskottsutlåtandet över propositionen angående tomträttslagen. I sin argumentation till förmån för att i tomträttsupplåtelse icke borde få ske inskränkning i tomträttshavarens befogenhet att i tomträtten upplåta nyttjanderätt[7] yttrade utskottet, att den sålunda rekommenderade regelinnebörden icke syntes »hindra att fastighetsägaren i samband med tomträttsupplåtelsen avfordrar tomträttshavaren en *särskild fristående* (kurs. av förf.) förbindelse, att första uthyrningen skall ske genom den kommunala bostadsförmedlingen». Det hette i sammanhanget vidare: »En sådan förbindelse är icke ett integrerande moment i själva tomträttsavtalet och har ej verkan mot tredje man. Den är således av s.k. obligationsrättslig natur.»[8] Andemeningen, att obligationsrättsliga klausuler ej höra hemma i tomträttskontrakten, torde icke vara att ta miste på.

Remediet mot att tomträtter komma till stånd i enlighet med kontraktsföreskrifter av otillåten beskaffenhet är inskrivningsdomarens prövning i ärendet rörande tomträttens inskrivande; ett omnämnande härav har skett redan i den allmänna inledningen. Regeln i ämnet, vilken återfinnes i 1 § tredje stycket andra punkten inskrivningslagen,[9] stadgar att,

buch des Bürgerlichen Rechts, III s. 423 (not 16). — Beakta å andra sidan förut gjorda hänvisningar till schweizisk rätt; se t. ex. Gmür, Zweite Abteilung s. 583 f.

[7] Utskottets ställningstagande i denna del vann som bekant anslutning och tomträttslagen — 6 § — fick därmed det ovan i den allmänna inledningen kommenterade innehållet i ämnet.

[8] Tredje lagutskottets utl. 26/1953 s. 48.

[9] Lagrummet har förut omnämnts i den allmänna inledningen (i not 179). Jfr 29 kap. 2 § 2 och 5 i lagberedningens jordabalksförslag av år 1960.

därest vid ansökan om tomträttens inskrivande tomträttskontraktet ej är så upprättat som lag föreskriver eller upplåtelsen finnes ej överensstämma med lag, skall ansökningen avslås. Eftersom inskrivningen är en vital förutsättning för tomträttens utnyttjande, må regeln onekligen betecknas som en i sig mycket effektiv spärr mot otillåtna kontraktsklausuler. Såsom sådana måste i överensstämmelse med ovan hävdade uppfattning stämplas även de kontraktsföreskrifter, vilka äro av enbart obligationsrättslig art; i detta hänseende kan icke gärna få förefinnas utrymme för tvekan. Såtillvida skulle alltså det uppställda spörsmålet om de blott obligationsrättsliga kontraktselementen nu vara besvarat: genom inskrivningsdomargranskningen skall förebyggas att de över huvud taget beredas plats i kontrakt, som efter inskrivnings verkställande möjliggöra tomträttens exploaterande.

I sin mest relevanta framtoning kvarstår spörsmålet dock olöst. Otvivelaktigt torde det nämligen förhålla sig så, att det verkligt praktiska behovet av besked i saken förknippas med situationer, där inskrivningsspärren icke fungerat och där alltså tomträttskontrakt med otillåtna klausuler efter inskrivning »kommit ut i marknaden». Man får räkna med att dylika situationer äro frekventa. Inskrivningsspärren är i sig effektiv — det har nyss vitsordats — men den förutsätter, att inskrivningsdomaren kan ägna dessa inskrivningsärenden en ytterst sorgfällig och därmed kanske tidsödande prövning. För övrigt kommer det icke endast an på vederbörandes noggrannhet; som väl förevarande arbete illustrerat på sitt område, kan det ofta vara en rätt vansklig uppgift att fastslå, huruvida en kontraktsföreskrift bör anses tillåten eller ej.

Här bör genast betonas att, om otillåtna föreskrifter insmugit sig i ett tomträttskontrakt, frågan om otillåtligheten icke har prekluderats i och med att kontraktsföreskrifterna råkat passera inskrivningsspärren utan anmärkning. Det får anses vara en viktig principsats beträffande otillåtna tomträttsklausuler i gemen att de icke melioreras genom att omfattas av inskrivningen. Så är det klart, att bl.a. klausuler, som direkt åsidosätta oförtydbara regler i tomträttslagen, un-

der alla förhållanden äro verkningslösa.[10] Ibland kan rentav tänkas att ogiltighetseffekten ej inskränkes till föreskriften som sådan utan drabbar hela tomträttsupplåtelsen. Den fråga, som reglerats genom föreskriften, kan eventuellt ha haft en så central position i avtalssammanhanget, att föreskriften utgjort ett högst väsentligt led i uppgörelsen. I ett dylikt läge skulle ju denna bli ofullständig eller åtminstone få sin allmänna innebörd förändrad, därest föreskriften ensam ansåges ogiltig.[11] Det sist anförda kan ha sin tillämpning icke minst å klausuler, som äro olagliga med hänsyn till innehållet i 6 § tomträttslagen; förhållandet är i så måtto av direkt intresse som vissa av de i detta arbete avhandlade rådighetsinskränkande föreskrifterna påvisats kunna komma i kollision med sagda lagrum. Såsom ytterligare ett exempel på hur ogiltigheten hos en enda föreskrift skulle kunna inverka på hela kontraktets bestånd må andragas det fallet, att tomträttskontrahenterna, i strid med 10 § tomträttslagen, låta en i kontraktet intagen indexklausul reglera avgälden. Med tanke på den betydelsefulla roll som avgäldsfrågan spelar uti tomträttsförhållandet och då andra kontraktsföreskrifter icke skulle kunna tjäna som substituerande grundval för avgälden, får nog anses att med indexklausulens verkningslöshet hela kontraktet bör betraktas som ogiltigt. För att nu ånyo koncentrera uppmärksamheten till det slags otillåtna kontraktsklausuler som det speciella resonemanget rör sig kring — föreskrifter vars enda brist är att de icke kunna anses ha sakrättslig verkan — bör väl beträffande dem blott sällan befaras nyss antydda influens på kontraktet i dess helhet; därest tomträttsupplåtelsen alltigenom fått sin prägel av t.ex. en sakrättsligt verkningslös klausul om förpliktelse att leverera viss nyttighet, kan dock den oundvikliga följden vara, att hela upplåtelsen blir ogiltig. Berörda allmänna principsats, att den otillåtna karaktären förbliver trots inskrivningen, måste å andra sidan ha sin fulla tillämpning även i fråga om den aktuella kretsen av defekta klausuler. Innebörden

[10] Jfr SOU 1952:28 s. 80.
[11] Se härom ånyo SOU 1952:28 s. 80. Jfr SOU 1947:38 s. 172.

härav behöver emellertid i och för sig icke oundgängligen vara annan än den, att föreskrifterna fortfarande äro att anse såsom verkningslösa gentemot tredje man. Spörsmålet, huruvida åt hithörande klausuler kan tillerkännas verkan mellan de ursprungliga kontrahenterna, anmäler sig följaktligen alltjämt.

Utan omsvep skall medgivas att det ställningstagande, vartill spörsmålet i detta läge uppfordrar, är brydsamt att prestera. Fasthåller man ortodoxt vid de aspekter på tomträttskontraktets struktur, vilka ovan utvecklats, borde väl avgörandet icke vara så besvärligt som antydes. Åsikten, att kontraktet skall utgöra ett obetingat homogent instrument, borde rimligen utesluta varje annan konklusion än att föreskrifter av icke sakrättslig natur äro rena nulliteter. Å andra sidan kan måhända invändas att bedömningen icke blir riktigt densamma nu som när övervägandena rörde inskrivningsdomarens prövning och de möjligheter till utrensning av främmande kontraktselement, vilka den öppnar. Uti den situation, som nu diskuteras, är det icke längre görligt att ernå ett i konkret mening renodlat kontraktsdokument. Vissa element av icke sakrättslig giltighet ingå i kontraktstexten hur rättsligt obefintliga de än må anses. Den vilseledande effekten härav kan man icke undgå, försåvitt icke någondera parten i tomträttsförhållandet — väl närmast tomträttshavaren — finner det förenligt med sina intressen att påyrka en formlig strykning av det sakrättsligt verkningslösa kontraktsinslaget. Mot nu skisserade bakgrund skulle kunna tyckas som att det vore ändamålslöst att rigoröst hävda respektive föreskrifters totala ogiltighet. Till förmån för en liberal syn på frågan kan måhända även andragas en och annan formulering i förarbetena till tomträttslagen, låt vara att det är synnerligen tveksamt huruvida något verkligt stöd kan utvinnas ur vad som i respektive sammanhang kommit till uttryck. Såsom exempel må emellertid åberopas ett departementschefsuttalande angående prestationsförpliktelser, vilka konstituerats i tomträttskontrakt. Departementschefen betonade däri bl.a., att sådan förpliktelse alltid måste hänföra sig till fastig-

heten. Avslutningsvis hette det sedan, att »ett åtagande från tomträttshavarens sida att fullgöra viss prestationsskyldighet, som går därutöver, medför nämligen icke någon *sakrättslig* (kurs. av förf.) verkan».[12]

Nu ventilerade spörsmål torde nog lämpligen böra få sitt deciderade svar i rättstillämpningen. Givetvis är det icke så, att alla situationer, vari frågan har sin teoretiska aktualitet, erbjuda det praktiska intresse som här förutsatts. I många fall är säkerligen tomträttshavaren fullt överens med tomträttsupplåtaren om att den defekta kontraktsföreskriften skall åtlydas så länge tomträtten är i hans hand.

[12] Prop. 177/1953 s. 69.

ÅBEROPAD LITTERATUR.

STATLIGA UTREDNINGSBETÄNKANDEN.

Nya lagberedningens bet. 1892 med förslag till lagstiftning ang. vad till fast egendom är att hänföra;

Lagberedningens bet. 1905 med förslag till lag om nyttjanderätt till fast egendom m. m.;

Lagberedningens bet. 1909 med förslag till jordabalk m. m.;

Bet. 1909 med förslag ang. allmänna grunder för en kommunal jordvärdestegringsskatt, avgivet av 1909 års värdestegringsskattekommitterade;

Bet. avgivet 1920 av en 1916 tillsatt kommitté för revision av gällande bestämmelser ang. stadsplan och tomtindelning;

1942 års stadsplaneutrednings bet. III med förslag till byggnadslag, byggnadsstadga m. m. — SOU 1945: 15;

Lagberedningens bet. 1947 med partiellt förslag till jordabalk — SOU 1947: 38;

Zonexpropriationsutredningens bet. med förslag till vissa ändringar i byggnadslagstiftningen — SOU 1952: 25;

Lagberedningens bet. 1952 med förslag till ny lagstiftning om tomträtt m. m. — SOU 1952: 28;

Hyresregleringskommitténs bet. 1952 — SOU 1952: 37;

Saneringsfrågan, bet. om förnyelsen av stadssamhällenas bebyggelse — SOU 1954: 31;

Bet. ang. städernas donationsjord — SOU 1956: 7;

Förenklad byggnadslagstiftning, bet. avgivet av 1951 års byggnadsutredning — SOU 1957: 21;

Indragning av oförtjänt jordvärdestegring, bet. avgivet av markvärdeutredningen — SOU 1957: 13;

Banklikviditet och kreditprioritering, bet. avgivet av kreditmarknadsutredningen — SOU 1960: 16;

Lagberedningens bet. 1960 med förslag till ny jordabalk, I—III — SOU 1960: 24—26;

Förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar m. m., bet. avgivet av 1954 års fastighetsbildningskommitté — SOU 1963: 23;

Reviderat förslag till jordabalk, bet. avgivet av särskild utredningsman (jordabalksutredningen) — SOU 1963: 55;

Fastighetsbildning, bet. avgivet av 1954 års fastighetsbildningskommitté — SOU 1963: 68;

Nya medel för plangenomförande, bet. med förslag till lag om ändring i byggnadslagen m. m. avgivet av 1954 års fastighetsbildningskommitté — SOU 1963: 78;

Kommunal markpolitik, markpolitiska utredningens bet. I — SOU 1964: 42.

KOMMUNALA UTREDNINGSBETÄNKANDEN (SAMTLIGA AVSEENDE STOCKHOLM).

1906 års egnahemskommittés bet. 1907 (Stockholms stadsfullmäktiges beredningsutskotts utlåtanden och memorial Bihang nr 55/1907);

1923 års tomträttsdelegerades bet. 1924 (Stockholms stadskollegiums utlåtanden och memorial Bihang nr 7/1925);

Bostadsförhållanden i Stockholm samt Stockholms stads bostadspolitik, utredning verkställd av Stockholms stads fastighetskontor 1934 (Stockholms stadskollegiums utlåtanden och memorial Bihang nr 68/1934);

1930 års tomträttsdelegerades bet. 1936 (Stockholms stadskollegiums utlåtanden och memorial Bihang nr 60/1938).

ÖVRIG ÅBEROPAD LITTERATUR.

Afrell, Om Stockholms stadshypoteksförening, en krönika om lagar och lån sammanställd med anledning av föreningens 50-årsjubileum (Sthlm 1962);

Ahlgren, Utredning om tomträtten (art. i Svenska Stadsförbundets Tidskrift 1949);

Anvisningar ang. beteckningar på plankartor m. m. samt bestämmelser till detaljplaneförslag — byggnadsstyrelsens publikation 1950: 2;

Anvisningar till byggnadsstadgan, BABS 1960 — byggnadsstyrelsens publikation 1960: 1;

Beck m. fl., Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (den s. k. Zürichkommentaren, vidareförd av Egger m. fl.), IV, Sachenrecht, Erste Abteilung, Vierte Lieferung, andra uppl. (Zürich 1933);

Berglund, Stadsbyggnadslagstiftning och grannelagsrätt, studier föranledda av bestämmelserna i Göteborgs byggnadsordningar om gemensamma murar mellan tomtgrannar (Göteborg 1929);

Bergman, Studier i svensk servitutsrätt, IV (Lund 1926);

Bexelius m. fl., Byggnadslagstiftningen, fjärde uppl. (Sthlm 1964) — cit. **Bexelius;**

Billig mark för sommarstugor, ledande art. i Dagens Nyheter 22/4 1964;

Cassel, Översikt över beskattningen av den oförtjänta värdestegringen å jord i vissa främmande länder (Sthlm 1908);

Dennemark, Om zonexpropriation (art. i samlingen Värdering vid expropriation, Sthlm 1954);

Ehrenzweig, System des österreichischen allgemeinen Privatrechts, I, Zweite Hälfte (Wien 1923) — cit. **Ehrenzweig;**

Ekström, Tomträtt med kontantinsats (art. i Svenska Stadsförbundets Tidskrift 1962);

Enneccerus m. fl., Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts, III, Sachenrecht, tionde bearbetningen (Tübingen 1957);

Ernberg, Rättsliga synpunkter beträffande gemensam brandmur (art. i Statsvetenskaplig Tidskrift 1935);

Essunger m. fl., Byggkommentarer; byggnadslagen och byggnadsstadgan med kortfattade kommentarer samt kommentarer till BABS (Sthlm 1961);

Forssman, Stadsplanelagen, tredje uppl. (Sthlm 1946);

Gmür, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (den s. k. Bernkommentaren), IV, Sachenrecht, Erste Abteilung, andra uppl. (Bern 1920); Zweite Abteilung (Bern 1925) — cit. **Gmür, Erste Abteilung** respektive **Zweite Abteilung;**

Hagbergh och **Nisell,** Lagen om ekonomiska föreningar, tredje uppl. (Sthlm 1963);

Hellgren, Skadlig grundvattenändring (art. i Stadsbyggnad 1959);

Hernmarck, Byggnadslagen och stadsplaneavtalen (art. i Förvaltningsrättslig Tidskrift 1953);

Hillert, Servitut; förmån och last (Uppsala 1960) — cit. **Hillert;**

Holmbäck, Begränsade sakrätter till fast egendom vid expropriation, lösen enligt vattenlagen, återköp m. m. (Uppsala 1925);

Ingenstau, Kommentar zur Erbbaurechts-Verordnung, tredje uppl. (Düsseldorf 1964) — cit. **Ingenstau;**

Klang och **Gschnitzer,** Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, V, andra uppl. (Wien 1954) — cit. **Klang** och **Gschnitzer;**

Kommunal framtid, socialdemokratiska programkommissionens förslag till nytt kommunalpolitiskt program (Sthlm 1962);

Körlof, Vattenförsörjning och avlopp (Sthlm 1957);

Lejman, Om begreppet nyttjanderätt till fast egendom (Uppsala 1944);

Lejman, Svensk rättspraxis, obligationsrätt; nyttjanderätt till fast egendom 1952—1956 (art. i SvJT 1958);

Lid, Tomtefeste (Oslo 1961) — cit. **Lid;**

Lindahl, Trädgårdsstäderna som försvann (art. »under strecket» i Svenska Dagbladet 28/1 1961);

Ljungman, Om skada och olägenhet från grannfastighet (Uppsala 1943);

Malmberg, Om byggande under markplanet å annans grund i stad (art. i Svenska Stadsförbundets Tidskrift 1957);

Malmström, Till frågan om villkor vid fastighetsköp, II (Uppsala 1933);

Malmström, Svensk rättspraxis, sakrätt 1948—1954 (art. i SvJT 1955);

Motion, The Pocket Law Lexicon, åttonde uppl. (London 1951);

Nordling, Lagfarts- och intekningslagarne af den 16 juni 1875 med tillhörande författningar, andra omarb. uppl. (Uppsala 1888);

Palandt, Bürgerliches Gesetzbuch (i serien Beck'sche Kurz-Kommentare), tjuguförsta uppl. (München och Berlin 1962);

Prawitz, Tomter och stadsägor, andra uppl. (Sthlm 1954);

Rietz, Stadsplans rättsverkningar (art. i Förvaltningsrättslig Tidskrift 1957);

Rietz, Utfartsförbud och servitutsavtal (art. i Stadsbyggnad 1962);

Romson, Om tomträttsinstitutet (art. i samlingen Kommunalpolitiska spörsmål, I, stencilerad, Sthlm 1956);

Sandblad, Tomträttsinstitutet från jordpolitisk synpunkt (Sthlm 1922);

Simonsen, Tomtefeste (art. i Tidsskrift for Rettsvitenskap 1940);

Sjövall, Tomträttsinstitutet; förekomst och tillämpning enligt några nyare utredningar (art. i Svenska Stadsförbundets Tidskrift 1946);

Skarstedt, Tomträtt, en ny typ av nyttjanderätt till fast egendom (art. i Statsvetenskaplig Tidskrift 1907);

Skarstedt och Ekberg, Nya jordabalken, tredje uppl. (Sthlm 1941);

Socialism — egnahem, ledande art. i Svenska Dagbladet 26/8 1962;

Sohm, Institutionen des Römischen Rechts, fjärde uppl. (Leipzig 1889);

von Staudinger, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, III, Sachenrecht, 1. Teil, elfte uppl. (Berlin 1956) — cit. **Staudinger**;

Stephen, Commentaries on the Laws of England, volym I, tjuguförsta uppl. (London 1950);

Stjernstedt, Tomträtt, en nyhet i vår lagstiftning (Jordreformföreningens i Stockholm skrift nr 8, Sthlm 1907);

Stoppa markspekulationen, ledande art. i Vår bostad nr 10/1962;

Strahl, Fyra expropriationsrättsliga uppsatser (Uppsala 1926);

Svenska stadsförbundets tomträttskommittés utredning med förslag till normalkontrakt för tomträttsupplåtelser samt till ekonomisk redovisning av kommunal exploateringsverksamhet (Sthlm 1949);

Svenska stadsförbundets kommentar till av förbundet utarbetade normalkontrakt (stencilerad, 1953);

Söderqvist, Infästerätten i Visby å stadens grund (art. i Svenska Stadsförbundets Tidskrift 1916);

Tham, Tomträttsinteckning som belåningsobjekt (art. i Svensk Sparbankstidskrift 1946);

Tomtpriserna, ledande art. i Dagens Nyheter 7/2 1961;

Undén, Svensk sakrätt, II: 1, fjärde uppl. (Lund 1960); II: 2, tredje uppl. (Lund 1958);

Westerlind, Den nya tomträttslagstiftningen (art. i Svensk Sparbankstidskrift 1954);

Westerlind, Banklagen (Sthlm 1958);

Westerlind, Sparbankslagen (Sthlm 1961);

Westerlind, Samverkan mellan fastigheter och regler härför (art. i Stadsbyggnad 1962);

Westerlind, Anmälan av Lid, Tomtefeste (SvJT 1962);

Westin, Gruppbyggets gemensamhetsanläggningar och fastighetsjuridiken (art. i Stadsbyggnad 1959);

Westman, Stadssanering ur juridisk synpunkt (art. i samlingen Kommunaljuridiska spörsmål I, stencilerad, Sthlm 1956);

Westman, Två juridiska frågor om s. k. djupbyggnad (art. i Kommunalteknisk Tidskrift 1957);

Westman, Kommunallagen och Va-lagen (art. i Förvaltningsrättslig Tidskrift 1958);

Westman, Förhindrar Va-lagen drivandet av kommunala vatten- och avloppsverk? (art. i Svenska Stadsförbundets Tidskrift 1959);

Westman, Elverksjuridik, några juridiska frågor vid elverksdrift (Sthlm 1962);

Vogt, Das Erbbaurecht des Klassischen Römischen Rechts (Marburg Lahn 1950);

Ågren, Om betydelsen för stadsplans genomförande av servitut m. m. (art. i Svensk Lantmäteritidskrift 1941).

Dessutom riksdagstryck (prop., mot., utskottsutl., riksdagsskriv.) samt visst kommunalt tryck från Stockholm (utöver vad som upptagits här ovan).

ÅBEROPADE RÄTTSFALL.

N J A

1904	s. 104	330
	s. 295	330
1906	s. 535	360
1910	s. 35	360
1916	s. 522	358
	s. 524	358
1924	s. 243	20
	s. 629	371
1925	s. 143	437
1942	s. 82	14
1953	s. 618	69, 84
1954	s. 166	359, 374, 380, 444, 459, 466
1955	s. 313	424
1957	s. 736	335, 336

S v J T

1940	s. 55	389
1944	s. 34	358
1947	s. 17	433
1956	s. 51	337

Regeringsrättens Årsbok

1961	s. 7	376
1964	s. 7	83

SAKREGISTER.

Allmän trafik 188—193, 199—201, 202—203, 207, 209—210, 212, 214, 218, 227, 228, 232, 282, 284—285, 293—294, 295—296, 299, 326—333
Anläggningsförpliktelse 361, 363, 364—365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 439—440, 441; se även Allmän trafik, Arkad, Avlopp, Beläggning å trafikutrymme, Bjälklag, Centralantenn, Fast anordning för plantering, Garage, Gård, Hiss, Invallning, Kallvatten, Källartrappa, Källarvåning, Ledning, Mur, Parkering, Plantering, Sandfång, Skyddsbetong, Skyddsrum, Transformatorstation, Trappförbindelse, Tvättstuga, Vattenisolering, Ventilation, Värme och varmvatten
Anslutningsavgift (beträffande kallvattenförsörjning och avloppsanläggning) 82, 83, 124, 125, 128, 129, 130, 132, 135, 170, 171, 178, 376, 377
Antal byggnader å tomtplats 265, 269—270, 275
Antal källarvåningar 162, 265, 273, 274—275, 281, 282, 287, 321; se även Källardjup, Källartrappa, Källarvåning
Antal lägenheter i byggnad 265, 272—273, 275
Arkad 210, 285, 294, 329, 363, 365
Avgäldsreglering 46, 57, 62—63, 71, 73
Avkastningsvärdeprincipen 49
Avlopp 123—126, 128, 129—135, 146—147, 169, 170, 171, 177, 178, 198, 199, 217, 238, 293, 333, 334, 337, 338, 340, 342, 343, 344, 345, 366, 367, 368, 369, 375—377, 379, 383
Avskärning av kvartershörn 294, 328

Barnträdgård 257
Baurecht, schweizisk 29, 30, 50, 56, 59, 60, 61, 62, 63, 65, 68, 254, 276, 310, 395, 513
Baurecht, österrikisk 29, 37, 50, 56, 59, 60, 61, 62, 63, 65, 68, 253, 254, 310, 394
Bebygganderätt 59; se även Inskränkning av bebygganderätt
Bebyggandeskyldighet 37, 58, 59, 179
Bekvämlighetsinrättning 219, 355—356
Belysningsanordning 185, 190, 197, 205, 217, 218, 336, 351, 352
Beläggning å trafikutrymme 189, 200, 203, 207, 210, 212, 288, 365, 366
Bensinstation 180, 181, 208, 209, 213, 245, 251, 253, 255, 256, 391
Biltunnel 294, 328, 336, 348, 350
Biograf 136, 213, 253
Bjälklag 201, 284—285, 329, 335, 365
Bostadsförmedling 49
Bostadspolitisk kontraktsföreskrift 46, 49, 50, 60
Brandpost 212, 214, 352, 364; se även Allmän trafik
Brandsäkerhet 244, 245, 271, 274

Bruksvärdeprincipen 49
Building lease 32, 33
Byggnads höjd 119, 265, 271—272, 275, 278, 311
Byggnads läge 137, 265, 267—269, 275, 307
Byggnads material 265, 273, 274, 322
Byggnads planyta 175, 265, 269—270, 275, 278
Byggnadsritningar 97, 119, 136, 137—138, 149, 172, 174, 178, 215, 217, 276, 277, 278, 279, 310
Byggnadssätt 265, 266—267, 275
Byggnadsteknisk värdering 49
Bärverk 284, 365

Centralantenn 126, 128, 133, 159, 436, 437, 450

Damfrisering 148, 249
Depositionsbelopp 120, 137, 139, 141, 146—147, 171, 301, 309
Drift; se Avlopp, Elektricitet, Garage, Gas, Gård, Hiss, Kallvatten, Parkering, Pumpning, Sopavhämtning, Sopförbränning, Tvättstuga, Värme och varmvatten

Ekonomisk förening 109, 126, 127, 129—134, 146—147, 166, 168, 231, 233, 340, 362, 367—368, 374, 377, 379, 383—384, 407, 409, 410, 459—467
Elektricitet 132, 134, 146—147, 163, 187, 188, 198, 202, 205, 206, 209, 283, 293, 333, 335, 337, 338, 340, 355, 360, 366, 368, 375, 377, 378, 379, 385, 413, 450; se även Nätstation, Transformatorstation
Enkelt bolag 231
Erbbaurecht 24, 26—29, 34, 37, 50, 56, 59, 60, 61, 62, 63, 65, 66, 68, 253, 257, 276, 310, 394, 512, 513
Fast anordning för plantering 189, 200, 288, 308, 365, 366
Fast egendom (tomträttens likställighet med sådan) 33, 39, 40, 67
Fideikommiss 34, 57
Frisörbutik 148, 243, 249
Fritidslokal 109, 170, 249
Förgård 290, 291, 292, 307; se även Gård
Förrådsrum 133, 134, 438, 450
Församlingshem 255
Förverkandeklausul 37, 46—47, 51, 56—57, 59, 116, 471, 472—473

Garage 96, 131, 133, 149, 164—169, 172, 174, 175, 182, 195, 203, 204, 207, 210, 213, 215, 216, 217, 230, 237, 245, 253, 256, 265, 274, 276, 278, 282, 283, 289, 290, 299, 303, 305, 307, 309, 371—372, 434—436, 440, 462
Gas 163, 208, 209, 293, 333, 334, 337, 338, 340, 347, 366, 368, 375, 377, 378, 379
Gata; se Allmän trafik
Gatuunderbyggnad 190—193, 197, 328, 331, 333, 364
Gemenskapsanordning 98—111, 112—118, 122—128, 129—135, 141—147, 149—163, 164—169, 172—173, 177, 230—231, 367—368, 377, 383, 406, 424, 425, 426—467, 469—475, 495—501, 505—510
Grundvatten 211, 287
Gård 109—110, 127, 147, 149, 161—163, 164—169, 190, 230, 233, 238, 296, 297, 302—303, 304, 433—434, 440—441

Handelsträdgård 179, 245, 246, 251, 256

Hiss 200, 201, 282, 321, 331, 363, 365, 366
Hobbyrum 109
Hotell 215, 243, 255, 257

Infästningsanordning; se Ledning
Initial engångsinsats; se Anläggningsförpliktelse
Inskrivning av tomträtten 38, 39, 68, 69, 70, 87, 513, 514
Inskränkning av bebygganderätt 211, 280, 321; se även Bebygganderätt
Installationsverksamhet 180, 251
Inteckning i tomträtten 33, 39, 51, 52, 70, 79
Invallning 204, 208, 211, 286—288, 321, 372

Kafé 136
Kallvatten 123—126, 128, 129—135, 146—147, 170, 171, 178, 217, 333, 334, 337, 338, 340, 342, 343, 344, 366, 367, 368, 375—377, 378, 379, 383
Kategoritillhörighet hos tomträttshavaren 259
Kommunalt bolag 338
Kompost 136
Konserthus 255, 259
Kontantinsats 82, 83
Kontinuerlig prestation; se Avlopp, Elektricitet, Garage, Gas, Gård, Hiss, Kallvatten, Parkering, Pumpning, Rengöring, Renhållning av trafikutrymme, Sandning, Snöröjning, Sopavhämtning, Sopförbränning, Tillsyn, Tvättstuga, Underhåll, Värme och varmvatten
Kraftvärmeverk 135, 141, 144—145, 339—340, 341, 382
Kreditstöd 80
Kvartersförening 109, 147
Kyrka 255, 270
Källardjup 265, 274—275, 281, 287; se även Antal källarvåningar, Källarvåning
Källartrappa 131, 133, 438, 462
Källarvåning (uppfordran att utföra dylik) 195, 196, 210, 281, 282, (289), 321, 372

Ladugård 136
Lager 180, 215, 243, 253, 255
Ledning se särskilt 98, 177, 185, 186—187, 196—197, 202, 204—205, 208, 211, 217, 220, 227, 293—294, 299, 305—306, 333—348, 366—369, 417, 418, 439
Ledningsstolpe; se Ledning
Lekplats 290
Leverans av nyttighet; se Elektricitet, Gas, Kallvatten, Pumpning, Värme och varmvatten
Livsmedelsaffär 243, 255
Lägenhetsyta 275, 278, 279
Läkarcentral 213, 253, 256
Lös egendom (tomträttens karaktär av sådan) 33, 39, 67, 68
Lösenskyldighet 35—36, 47—49, 51, 56, 64—66, 72, 73

Mangelrum; se Tvättstuga
Malt- eller spritdrycker 136
Markvärdestegring 23, 31, 56, 57, 62, 63, 76—77
Matjord 138, 139, 389, 390, 420—423
Medborgarhus 213, 253, 256
Mur 122—123, 147, 437
Mätningsanordning 135, 342

Normalkontrakt 71—73, 97—111, 140—141, 173—176
Nätstation 163—164, 284, 351—352, 353—354, 355

Objekt för tomträttsupplåtelse 34—35, 57—58, 234—235
Obligationsrättslig verkan 373, 420, 441, 510—517
Ofri tomt 14—20, 24, 25, 26, 32, 33, 34, 39, 56
Olja 182, 260, 335, 338, 345
Oljepåfyllningsrör 185, 345

Panncentral; se Värme och varmvatten
Parkering 96, 131, 149, 164—169, 172, 174, 175, 182, 195, 203, 204, 207, 210, 215, 216, 218, 219, 230, 253, 278, 282, 283, 289, 290, 299, 303, 305, 307, 309, 311, 321, 324, 371—372, 434—436, 440, 462
Personkategori 258
Plantering 122, 147, 189, 201, 203, 237, 238, 269, 289, 290, 291, 292, 293, 299, 300, 302, 307, 308, 336, 351, 353, 365, 366
Plåtslageriverkstad 178, 251, 256
Publikt intresse 225, 227—229, 232, 280, 284, 285, 288, 308, 325—326, 343, 345, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 387, 404, 405, 406—407, 416, 418, 424, 468
Pumpning 187, 188, 198, 199, 209, 287, 385

Rengöring; se Avlopp, Garage, Gård, Kallvatten, Parkering, Renhållning av trafikutrymme, Sopförbränning, Tvättstuga, Värme och varmvatten
Renhållning av trafikutrymme 189, 190, 200, 218, 219, 366
Restaurant 136, 220, 243, 253, 255, 256, 257, 279
Rulltrappsschakt 204, 288, 372; se även Invallning
Rådighetsinskränkande kontraktsföreskrift (begreppsbestämning) 88—92, 95

Salubod 136
Samfällighet 146—147, 231, 340, 362, 377, 379; se även Ekonomisk förening
Samfällighetsrätt 101, 361, 362, 413, 507—508, 510
Samverkan, se Gemenskapsanordning
Sandfång 210, 285, 286, 287, 321
Sandning 189, 190, 200, 218, 366
Schaktmassa 138, 179, 194, 195, 196, 204, 208, 389, 390, 420—423
Schaktning 293
Sidolöpare 60, 513
Signalanordning för luftfarten 185, 196, 205, 336, 351, 352
Skadestånd 177—178, 277, 423, 424, 467—468
Skola 255, 257, 259
Skomakeri 243
Skrädderi 243
Skyddsbetong 189, 200, 203, 207, 210, 288, 364, 365, 366
Skyddsrum 215, 216, 253, 278, 282, 371
Skyltning 206, 337, 350, 391
Smörj- och servicehall 180, 251
Snickeriverkstad 182, 251, 256
Snöröjning 189, 190, 200, 218, 366
Sopavhämtning 149, 164—168, 451, 458, 463, 466
Sopförbränning 149, 164—168, 451, 458, 463, 466
Soprum 133, 238, 289, 300, 436, 438
Stadsbibliotek 213, 253, 256, 261
Stiftelse 34, 57
Stomvegetation 121, 122, 304
Stängsel 97, 111, 121, 130, 147, 161—162, 167, 177, 179—180, 238, 289, 290, 291, 296—298, 299, 300, 302, 304, 305, 321
Sundhet 244, 245
Superficiarisk rätt 28, 30, 31, 32

Svagströmsledning 338
Svinhus 136

Taklutning 265, 273, 274
Teater 255, 259
Telefonväxelanläggning 180
Tidnings- och tobaksaffär 243
Tidsbegränsning av nyttjanderättsupplåtelser 21—22
Tillbehör till tomträtten 38, 61—62, 410—414, 421—422, 489—490
Tillsyn; se Avlopp, Elektricitet, Garage, Gas, Gård, Kallvatten, Parkering, Pumpning, Sopförbränning, Tvättstuga, Värme och varmvatten
Tomtefeste 23, 30, 50, 56, 59, 65, 254, 257, 310, 312, 313, 318, 323, 337, 395
Tomtexpropriation 75
Tomtgräns 128, 137, 266, 267, 271, 304, 305
Tomtindelad mark 58, 235, 392
Tomtlega, finländsk 30, 236
Tomträttens kreditvärde 38, 45, 47, 50—53, 55, 58, 59, 61, 65, 87, 88, 89, 99, 400, 401, 402, 493, 506
Tomträttsupplåtelsens yttre form 38, 58
Torg 214, 364; se även Allmän trafik
Trafikanordning 189, 200, 212, 214, 336, 351, 352—353; se även Allmän trafik
Transformatorstation 164, 201, 212, 283, 284, 321, 336, 351, 353—354, 355, 370
Trappförbindelse 200, 201, 228, 282, 321, 331, 365
Tryckeri 211, 253
Tryckstegringsanläggning 170, 187, 188, 198, 385
Träd och buskar 89, 98, 119, 139, 293, 301, 302, 309, 321, 322
Trävarulager 177, 251, 256
Tunnelbana 187, 196—198, 202, 204, 205, 206, 227, 228, 294, 333—337, 348—350, 387—389, 412—414
Tvätt- och smörjhall 180, 251
Tvättstuga 99, 108—109, 112—118, 131, 132, 134, 149, 150—154, 156—161, 163, 230, 233, 431—433, 439—442, 448—449, 452, 456, 461—462

Underhåll 122, 138, 173, 177, 203, 210, 212, 214, 218, 219, 288, 346, 366, 440; se även Avlopp, Elektricitet, Garage, Gas, Gård, Kallvatten, Parkering, Plantering, Pumpning, Sopförbränning, Tvättstuga, Värme och varmvatten
Ungdomsgård 213, 253, 256
Upplag 136, 182, 238, 245, 246, 251, 256, 260, 289, 292, 300
Uppsägning 56, 63—64, 73
Utfart 131, 163, 181, 188—189, 219, 237, 238, 290, 297—298, 299, 305, 438, 462

Varuhus 204, 243, 253, 256, 289
Vattenisolering 189, 200, 203, 207, 210, 288, 364, 365, 366
Ventilation 185, 186, 210, 285, 345, 372, 436
Vind 119, 270, 271, 276
Vite 37, 46, 71, 97, 100, 108, 110, 124, 125, 143, 144, 145, 146, 148, 152, 154, 156, 157, 158, 162, 166, 167, 169, 174, 176, 177, 185, 187, 194, 199, 206, 209, 216, 229, 233, 276, 277, 279, 372, 425—426, 469—471, 502
Våningsantal 119, 175, 181, 265, 270—271, 275, 277
Värme och varmvatten 99—108, 110—111, 112—118, 126—128,

129—135, 141—145, 148, 149, 150—161, 164—168, 170, 171, 172—173, 187—188, 198—199, 202, 205—206, 208—209, 213, 230, 233, 335, 338, 339, 341—344, 358—359, 366—368, 369—370, 374, 375, 378, 380, 382—384, 417—420, 426—431, 439, 440, 441, 442, 443—448, 452, 456, 458, 459—461, 466
Värmeverk; se Kraftvärmeverk, Värme och varmvatten
Växthus 244, 246

Yrke 136, 258

Zonexpropriation 74, 75