

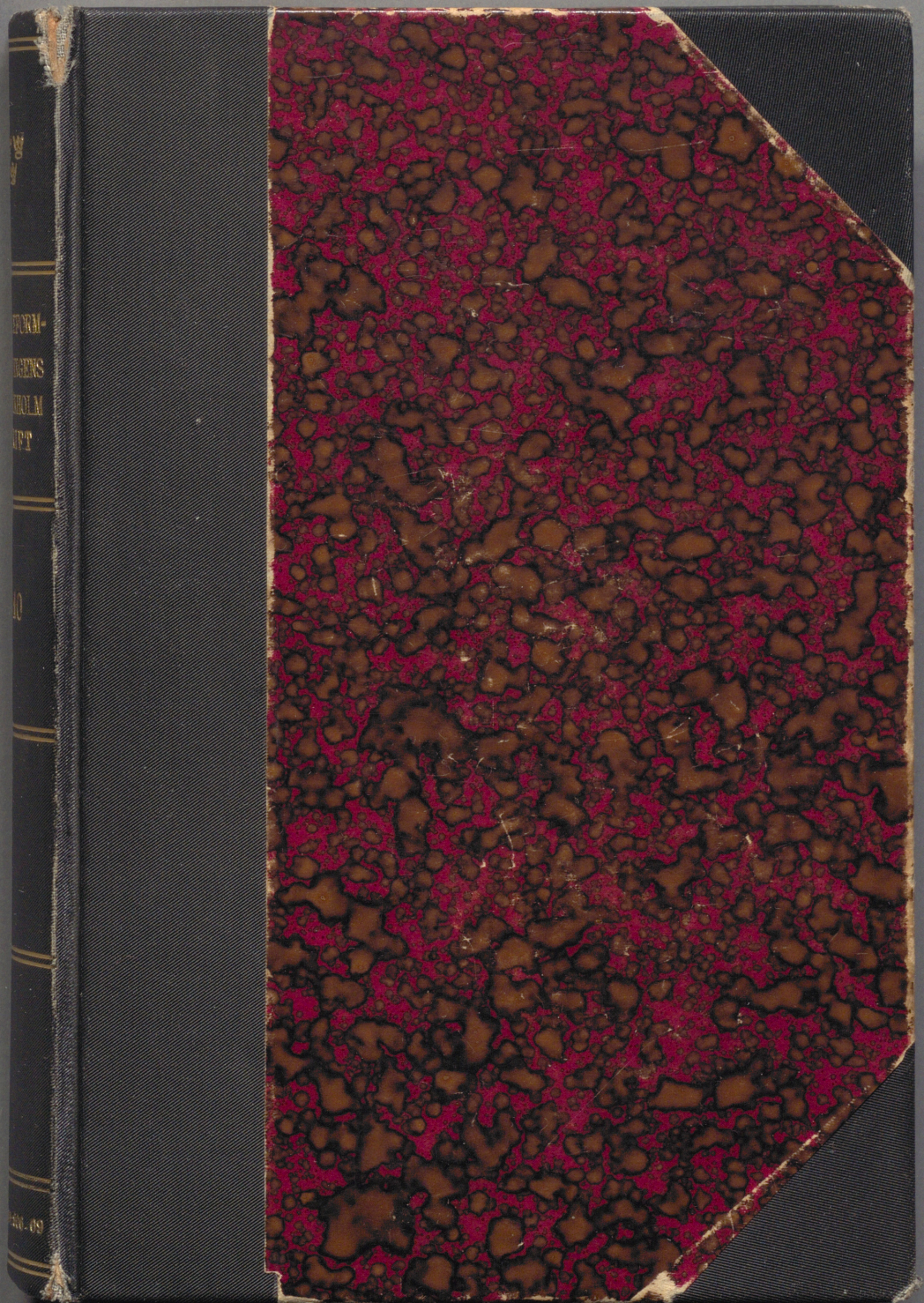
Den oförtjänta värdestegringen på byggnadsgrund.

Cassel, Gustav

54 A x Stockholm.
Jordreformföreningens Skrift.
N:o 1.



National Library
of Sweden

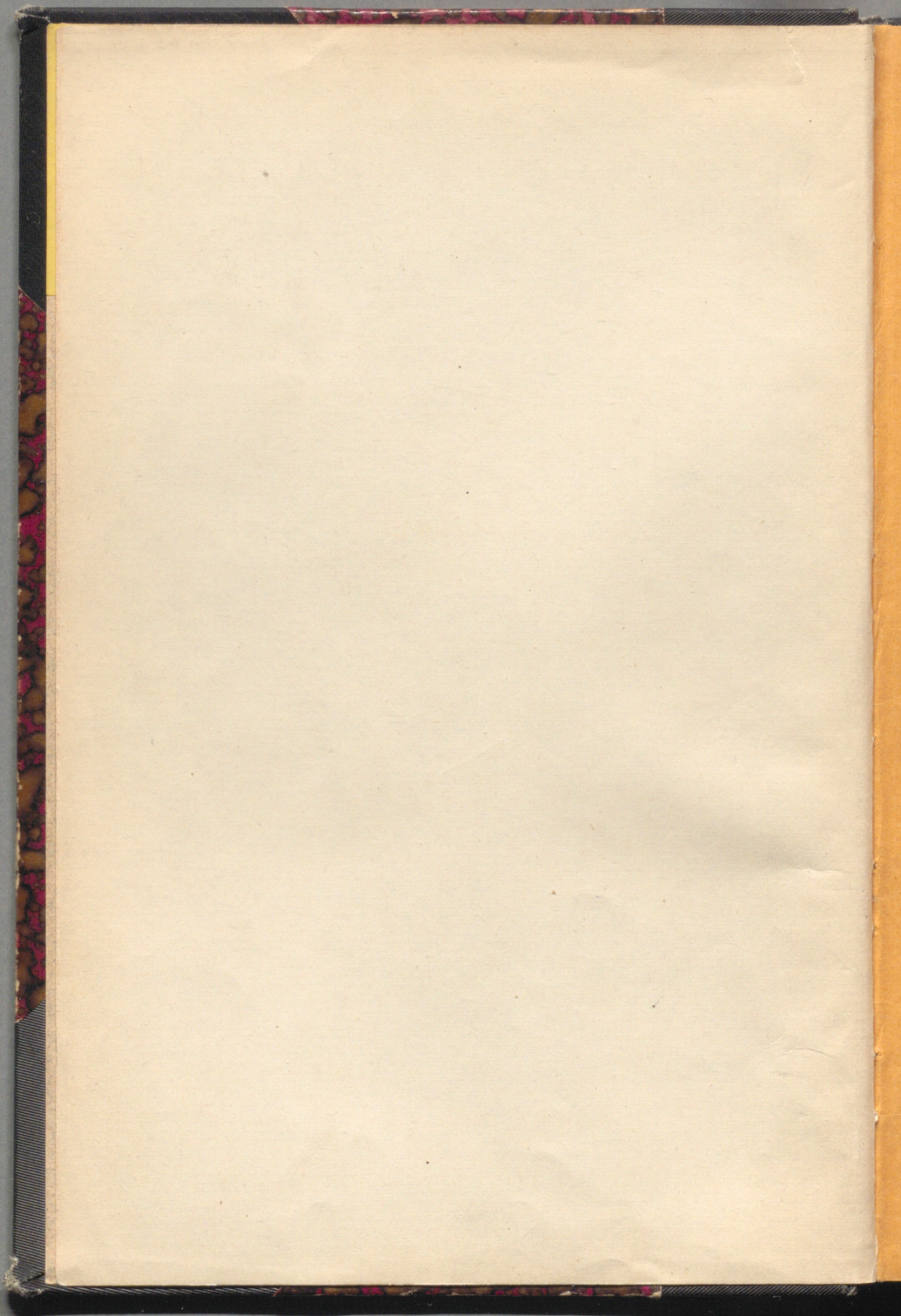


W
M

MUSEUM
GENS
HOLM
PT

Q

1809



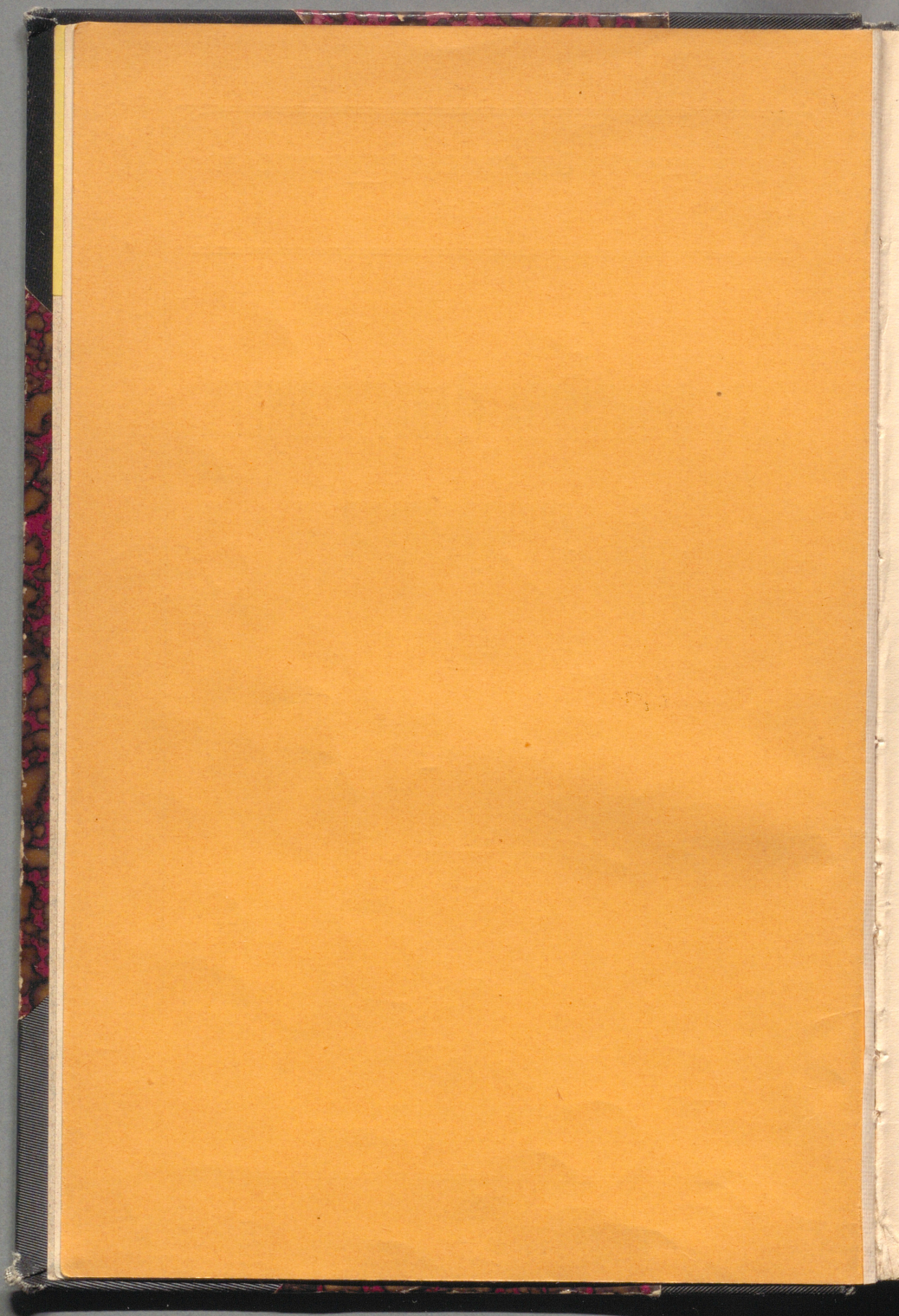
JORDREFORMFÖRENINGENS I STOCKHOLM
SKRIFT N:o 1.

DEN OFÖRTJÄNTA VÄRDESTTEGRINGEN
PÅ BYGGNADSRUND.

AF

GUSTAV CASSEL.
PROFESSOR.

STOCKHOLM 1906
EKMANS FÖRLAGSEXPEdition.



Jordreformföreningens i Stockholm skrift n:o 1.

DEN OFÖRTJÄNTA VÄRDESTTEGRINGEN PÅ BYGGNADSGRUND

AF

GUSTAV CASSEL

ORDFÖRANDE I JORDREFORMFÖRENINGEN I STOCKHOLM



STOCKHOLM
SVENSKA TRYCKERIBOLAGET EKMAN & CO
1906.



DER GÖTTLICHE WISSENSCHAFTEN

IN DER UNIVERSITÄT

WÜRZBURG



Oförtjänt värdestegring.

Hvem har icke hört talas om folk, som förtjänat förmögenheter genom värdestegring på tomterna i våra större städer och deras omgifningar eller i stationssamhällen och dylika platser? Städernas hastiga tillväxt är ju ett utmärkande drag för vår tid med dess utomordentliga industriella utveckling. Gamla tobaksland i stadens utkanter hafva som genom ett trolleri blifvit förvandlade till den dyrbaraste byggnadsgrund med ett pris af 200—300 kronor — kanske mer — pr kvadratmeter. För den alltjämt växande staden hafva kräfts helt andra gator, än de som ansetts tillräckliga för medeltidens trafik. Gatorna hafva framdragits med utomordentliga uppoffringar för kommunerna. Våra större städer hafva nedlagt millioner och åter millioner på sådana företag. Värdet på tomterna i stadens centrala delar hafva stigit i proportion, ja ofta i ändå högre grad. Egendomar, som köpts för ett par hundra tusen kronor, hafva efter ett tiotal år betingat en half million eller så. Ofta har värdestegringen försiggått på mycket kort tid. Egendomar hafva stigit i värde med tiotusentals kronor på några veckor, ja dagar.

När nu denna värdestegring tillfaller en enskild man, som ingenting gjort för att skapa den, då har man ju skäl att kalla den en »oförtjänt värdestegring». Kolossal summor af sådan oförtjänt värdestegring hamna för hvarje år i fickorna på folk, som ingen annan förtjänst hafva, än att de råkat rå om jord i närheten af hastigt växande städer. Eller kanske hafva de köpt jorden på spekulation och stoltsera sedan med att värdestegringen

tillfallit dem med rätta, då de visat ett så stort förutseende. Med skäl må man fråga: hvad hafva de gjort för nytta med detta berömda förutseende? Om de *tillskapat* jord i stadens omgifningar, för att där skulle finnas plats för stadens utvidgning, ja då kunde man förstå, att en sådan förutseende och samhällsnyttig verksamhet hade rätt att kräfvat sin särskilda belöning. Men de hafva icke skapat en tumsbredd jord. Marken fanns nog där dem förutan.

En värdestegring på jorden blir ofta följd af stora samhällsnyttiga företag. På det viset kan då den enskilde jordägaren tillgodogöra sig frukterna af samhällets ansträngningar och samhällets uppoffringar. Om staten bygger en järnväg, komma ägendomarna utefter banan att få ett högre värde. Det kan hända att staten gjort rätt stora uppoffringar för att få banan till stånd: jordägarna skörda frukten. Därför söker man också med rätta få jordägarna att lämna bidrag till järnvägen i den form att de gratis afstå mark eller på annat sätt. De flesta enskilda järnvägar i vårt land hafva väl tillkommit på det sättet. Och då är ju värdestegringen »förtjänt», en frukt af de uppoffringar, som jordägarna själfva gjort för att få en järnväg till stånd.

I städerna är det emellertid mycket svårt att få tomtägarna att lämna bidrag för gaturegleringar, anläggningar af broar, parker eller för andra förbättringar. Detta anse de vara stadens plikt och staden kan i själfva verket sällan undandraga sig dessa arbeten. Tomtägarna förhålla sig under tiden passiva, men när arbetet är färdigt, stiga de fram och begära sin rundliga ersättning för sitt »förutseende». Detta förutseende tar sig ibland högst underliga former. Man bildar bolag för att uppköpa mark, som man vet, att staden kommer att behöfvat. Sedan fordrar man enorma summor för denna mark. Det hände ju för några år sedan att Stockholms stad på det, sättet tvangs att på midten tvärs afbryta en stor ringväg, som skulle anläggas på Södermalm! Tomtjobbarna hade ställt sina fordringar för högt.

Än värre är det, när »förutseendet» om den utveckling staden skall taga hänger nära tillsammans med bestämmanderätten öfver denna utveckling; m. a. o. när

stadsfullmäktigskap och andra förtroendeposter missbrukas till enskild vinning genom spekulation i tomter.

Äganderättens innebörd.

En oförvillad rättskänsla säger oss, att värdestegringen på städernas tomter egentligen borde tillfalla samhället. Men däremot anföres nu från andra sidan »äganderättens helgd»: man kan dock icke beröfva folk deras privata egendom.

Det bedrifves så mycket ofog med denna fras »äganderättens helgd», att den verkligen kunde förtjäna att ses efter litet i sömmarne. De flesta mänskliga institutioner hafva fått binamnet heliga, så snart som de blifvit så gamla, att de icke kunnat uppehållas genom sin egen inneboende styrka och friskhet. Hvad den privata äganderätten till jorden beträffar, så är den visserligen ganska gammal, men med det innehåll och det omfång, man nu ger åt denna rätt, är den någonting ganska nytt och kan ingalunda göra anspråk på någon slags historisk helgd.

Det är visst icke lätt att få reda på hur den privata äganderätten till jorden i äldsta tider gestaltat sig. En af dess tidigaste former torde dock hafva varit familjens rätt till sitt hem och den mark huset upptog. Denna rätt är nog lika gammal som familjen själf. Men ännu långt sedan familjen börjat lefva ett i viss mån själfständigt ekonomiskt lif, var dock den odlade jorden gemensam egendom — och är så än i dag i de ryska byarne. I de germanska länderna har denna egendoms-gemenskap upphört och ersatts med privat äganderätt till den odlade jorden. Man kan förstå den stora betydelsen af denna förändring. Därmed blef den enskilde jordbrukaren tillförsäkrad att för framtiden få skörda frukterna af allt det arbete han neklade på sin jord. Han hade alltså nu en ständig eggelse till mera arbete och mera omtänksamhet. Det kan knappast betvivlas, att den privata äganderätten till den odlade jorden på detta sätt verkat välsignelsebringande, blifvit en mäktig häfstång till kultur och framåtskridande.

Det är ingalunda min mening att endast den fullt genomförda privata äganderätten kan verka på detta sätt. En verkligt tryggad besittningsrätt, såsom exempelvis vår gamla åborätt, kan, där den är riktigt ordnad, leda till en lika god, mången gång till och med betydligt bättre skötsel af jorden. Det väsentliga är att man tryggt kan förlita sig på den stora principen, att »den som sår, han skall ock uppskåra». Uppehållandet af denna grundsats är en nödvändig betingelse för den företagsamhet och den kraftutveckling hos individerna, hvarförutan dock intet samhälle kan blomstra.

En lika uppfostrande inverkan har rätten till det egna hemmet utöfvat. Det stolta engelska ordspråket: »mitt hem är min borg» är ett uttryck för den själfständighetskänsla, som endast växer på det egna hemmets grund. Det att hafva en egen grund att bo på skänker den enskilde en känsla af rotfasthet i lifvet, som för samhället är af oskattbart värde. Den styrka i samhällsbyggnadens grundvalar, som synes vara ett villkor för all högre samhällsutveckling, låter knappast tänka sig annat än hos ett folk, som genom en allmän besittning af egna hem en gång förvärfvat sig denna känsla af rotfasthet.

Så till vida har alltså den privata äganderätten till jorden ett förnuftigt innehåll. Men denna rätt har senare, under inflytande af den liberala nationalekonomiens dogmatik, utsträckts till andra områden, där inga sakliga motiv för en privat äganderätt gifvas. Denna utflyttning af gränserna för den privata äganderätten har hufvudsakligen ägt rum under slutet af 1700-talet och början af 1800-talet. Det är en ofruktbar, formell, rent schablonmässig uppfattning af äganderätten, som nu göres gällande. Jobberiets äganderätt blir ställd på lika fot med äganderätten till den odlade jorden och det egna hemmet. För denna dogmatik från i går är det man nu så högt åberopar gudomlighetens, historiens och förnuftets helgd!

Ett fall, där en utsträckning af den privata äganderätten under denna period gjorts, kan tjäna som exempel och varning. Det gäller den icke odlade jorden, särskildt skogarna. Denna jord var tidigare i Sverige allmän egendom, tillhörde kommunen eller staten. Det fick icke

länge blifva så, den skulle delas upp på enskilda. På det sättet kommo som bekant landets skogar i händerna på privata personer. Kan denna utvidgning af den privata äganderätten försvaras? Nej, åtminstone icke om man dömer efter resultatet. En rationell skogsvård kan drifvas på stora samlade ägovidder, men blir nästan omöjlig, om skogarna delas upp på små lotter. Just från ändamålsenlighetens synpunkt är den samhällliga äganderätten till skogen betydligt att föredraga. Följden af uppdelningen är alltför känd för att här behöfva omtalas. Skogen har till stor del sköflats; den privata äganderätten till hemmet och till den odlade jorden har ingalunda skyddats, tvärtom har skogens uppdelning varit anledningen till ett ödeläggande i största skala af den norrländska allmogens själfständighet.

Öfver 12,000 bondehemman gingo öfver i bolagens händer!

Tillämpning på byggnadsgrunden.

Detta exempel är lärorikt. Det visar att man icke får utsträcka den privata äganderättens innebörd hur långt som helst. Man måste särskildt ge den privata äganderätten till jorden den bestämda begränsning, som ändamålsenligheten kräfver. Därvid är det framför allt två synpunkter att tänka på.

Den första är principen att den som sår, han skall ock uppskåra.

Vi hafva sett att värdestegringen på städernas tomter väsentligen är ett resultat af *samhällets* uppoffringar. Således bör enligt själfva den djupaste grunden för all äganderätt denna värdestegring tillfalla samhället. Och det är praktiskt sedt så viktigt att äfven i detta fall skörden tillförsäkras den som sått. Ty om samhället vet, att det skall själfvt få njuta åsminstone någon större del af den värdestegring, som framkallats af dess företag, så blir det oändligt mycket lättare att åstadkomma gatur regleringar, att anlägga parker, att försköna staden o. s. v. Stadens hela utveckling skall blifva ofantligt mycket sundare och rikare, stadssamhället skall kunna sörja

oändligt mycket bättre för sina medlemmars välbefinnande och trefnad, om staden tillförsäkras den naturliga rätten till den ekonomiska vinsten af dess framåtskridande. Så länge denna vinst går i enskildas fickor i form af värdestegring på tomterna, så länge arbetar stadssamhället liksom med bundna händer.

Det är för öfrigt också många gånger direkt skadligt, att enskilda hafva rätt till den nämnda värdestegringen. Ty denna underliga afart af äganderätten medför en spekulation i byggnadsplatser, som är ett direkt hinder för bostadsfrågans lösning. Spekulanterna visa sitt »förutseende» genom att uppköpa mark och kvarhålla den så länge som möjligt, så att den skall hinna suga i sig riktigt mycket värdestegring. På detta sätt dras en god del af den bästa byggnadsplatsen ur marknaden, tomtpriserna stiga, och det blir svårare att skaffa särskildt arbetareklassen lämpliga bostäder.

Hvad man alltså kan säga om att den privata äganderätten till byggnadsgrunden utsträckes till att också omfatta all den *värdeökning*, som samma grund kan få i framtiden, inte är denna utsträckning vidare ändamålsenlig.

Den andra synpunkten för en riktig begränsning af äganderätten till byggnadsgrunden i städerna är den, att man bör skapa möjlighet för familjen att få ett *eget hem*.

I den medeltida staden rådde borgaren om sin egen gård, där han bodde och dref sin näring. Detta var riktigt. Men den modärna husägaren i en storstad står i en helt annan ställning. Han är ingenting annat än en handlande med bostadslägenheter. För honom är familjens dyrbaraste egendom, hemmet, endast en marknadsvara. Den obegränsade privata äganderätten till marken i en stad är i våra dagar icke längre någon garanti för den enskilde att få behålla sitt eget hem i ostörd besittning. Tvärtom är just tomtspekulationen ett af de allvarligaste hindren mot förverkligandet af den vackra tanken på *egna hem* för de stora massorna af befolkningen.

Alltså, icke håller från denna synpunkt fyller den nuvarande rättsordningen krafvet på en förnuftig begränsning af den privata äganderätten.

Vi få icke betrakta äganderätten till marken såsom någonting en gång för alla gifvet, som är sådant det måste vara. Denna äganderätt har, som vi sett tämligen sent erhållit det omfång, som den nu har. Och det är det nu lefvande samhällets sak att *gestalta hela sin rättsordning så, som för samhällets sunda utveckling är fördelaktigast*. Därför måste vi också se till att den privata äganderätten till jorden erhåller sin rätta begränsning. Vi måste särskildt utfinna lämpliga medel för att tillförsäkra stadssamhället åtminstone någon rimlig andel i den oförtjänta värdestegringen på städernas tomter.

Kommunens rätt gentemot enskilda tomtägare vid gaturegleringar och dylika företag.

Värdestegringen är ofta en *omedelbar följd* af företag, som kommunen genomfört. Kommunen har t. ex. anlagt en ny gata eller utvidgat en gammal till dess dubbla bredd. Tomterna vid den nya gatan få då kanske ett betydligt ökad värde. Man skulle då tycka att dessa tomter borde bidraga till kostnaderna. Men så är det icke hos oss. Kommunen får betala tomtägarna för den mark de afstå till gatan och kommunen har ingen möjlighet att sedan utkräfvat något bidrag af de tomtägare, som skördat vinsten. Vid bestämmandet af ersättning för mark, som tagits i anspråk för gaturegleringar, får icke ens någon hänsyn tagas till den vinst, som genom företaget kan uppkomma för den återstående marken.

Dessa olidliga förhållanden hafva här i Sverige föranlett ett reformarbete, som dock mötts af det segaste motstånd.

Saken har en lång förhistoria, en historia som rymmer så mycket af slapphet och försumpning, att det måhända vore orättvist att beteckna den som typisk för svenskt lagstiftningsarbete. Sedan redan 1859 en kommitté hänvisat till nödvändigheten af lagstadganden i ämnet, beslöt 1863 års riksdag den ändring i gällande expropriationslag, att om en del af tomt eller lägenhet skulle afträdas och för återstoden uppkomme synnerlig

vinst i följd af den afsedda anläggningen, sådant borde vid ersättningens bestämmande tagas i betraktande. Därmed ville riksdagen öppna en möjlighet för kommunerna att af de närmast intresserade tomtägarna utkräfva skäliga bidrag till gaturegleringar. Denna lagändring vann dock icke k. m:ts bifall.

Tiden gick, städerna utvecklade sig, fordringarna på en rationell stadsplan växte. År 1874 tillkom på administrativ väg byggnadsstadgan för rikets städer. Men som medel för att genomföra den fanns endast expropriationsförfattningen, som är af civillags natur och som ger den enskilde jordägaren en orimligt stark ställning gent emot kommunen. Detta förhållande måste naturligtvis leda till konflikter, och det visade sig, att det allmänna därvid ofta nog drog det kortaste strået.

Vid 1884 års riksdag återupptogs frågan af hr Rubenson, som i en väl skriven motion med hänvisningar till den utländska lagstiftningen begärde, att kommunernas ställning till tomtägarna skulle ordnas i en särskild lag. Lagstiftningen — säges det i denna motion — har behandlat kommunerna styfmoderligt, pålagt dem stora skyldigheter, men varit särdeles njugg vid bestämmandet af de rättigheter, utan hvilka de alldeles icke eller åtminstone ej utan de största svårigheter mäktat uppfylla de på dem ställda anspråk. De enskilda jordägarna förstå också att begagna sig af den bristfälliga lagstiftningen och till skada för det allmänna bereda sig obehörig vinst på den mark, som tages i anspråk för stadsplanens genomförande. Följden har blifvit att kommunerna antingen fått uppgifva försöket att genomföra en ordnad stadsplan; eller ock, såsom hufvudstaden, slagit in på den vägen att genom tomtköp i stor skala göra sig oberoende af enskilda jordägare. — Det är bekant hurusom hufvudstaden härigenom fördes in på en tomtpolitik, där spekulationsvinsten blef en så dominerande faktor, att den så godt som fullständigt bortskymde blicken för den stora befolkningens mest vitala intressen.

Den nämnda motionen ledde till en riksdagsskrivelse af den 9 maj 1884, med begäran om utredning och förslag till lag i ämnet. I denna ganska märkliga skrivelse framhåller riksdagen, att de rättsförhållanden,

som uppstå mellan kommunen och jordägarna vid gatur regleringar, äro väsentligen olika dem, som uppstå vid annan expropriation. Nya gators anläggning öfver stora obebyggda tomter är minst lika nödvändig för ett ändamålsenligt användande af tomt som för den allmänna rörelsens behof. I fråga om företag, som afse afledning af vatten, har lagstiftningen medgifvit undantag från den för expropriation gällande grundsats att vinst eller värdesteigerung icke får tas i betraktande vid värderingen. Samma synpunkt kan med skäl göras gällande i fråga om sådan expropriation, som i själfva verket närmast afser att bereda jordägaren en fördel.

Riksdagen går emellertid ett steg längre. Om en jordägare, hvars tomt delvis tas i anspråk för gaturegleringen, anses skyldig lämna bidrag till denna reglering, så följer att annan jordägare, hvars tomt visserligen icke tas i anspråk för gatan, men likväl har samma fördel af regleringen, också bör lämna samma bidrag. Att detta är en rättvis och fullt logisk fordran torde ingen bestrida. Men i samma ögonblick som man godkänner den, har man uppenbarligen flyttat problemet utanför expropriationslagens rämärken. Frågan får nu en helt annan omfattning. Det gäller att genom en särskild lag sätta kommunen i stånd att genomföra de regleringar, som krävas af hänsyn till det allmännas bästa, men samtidigt pålägga de enskilda jordägare, som af regleringen hafva ett särskildt mätbart intresse, att utgifva skäligena bidrag till kostnaderna. Sedd från denna större synpunkt blir den föreliggande uppgiften ett led i den allmänna kommunala skattepolitiken.

På grund af riksdagens nyssnämnda skrifvelse till-satte regeringen en kommitté, som i augusti 1885 afgaf ett intressant och värdefullt betänkande. Som vanligt yttrade sig befallningshafvandena häröfver; men sedan fick saken hvila — läsaren väntar kanske två eller tre år — nej, ända till år 1899! Då upptogs den ånyo i riksdagen, denna gång af grefve Hamilton. Riksdagen beslöt sig ånyo för en skrifvelse, där riksdagen allvarligt framhöll behofvet af en ny lagstiftning i ämnet. Men k. m:t gjorde ingenting åt saken. Först då Berger blef justitieminister togs saken upp, hösten 1903. En kom-

mitté tillsattes, som utarbetade ett lagförslag, hvilket sedan skickades på den vanliga ronden till myndigheterna. Det förljudes att förslaget nu, hösten 1906, skall hafva återkommit till regeringen. Frågans vidare öde återstår att afvakta.

Från 1859 till 1907 hafva vi således hållit på med denna fråga. Vore den icke nu snart mogen för lösning?

Andra länder har dock betydligt bättre tillvaratagit kommunens intresse gentemot enskilda jordägares, då det gäller att genomföra en stadsplan. Lagstiftningen därom är mångenstädes ganska gammal.

I regeln erhåller tomtägaren ersättning för den mark han måste afstå efter markens värde *före* genomförandet af den gaturreglering eller hvad ändamål det nu må vara, för hvilket marken afstås. Stundom nöjer man sig med att låta kommunen få ersättning af den värdeökning, som den återstående delen af sådan tomt erhåller genom företaget. Det är detta man afser, då man fordrar att »vid expropriation hänsyn skall tagas till tomtägarens fördel af regleringen».

En mera fulländad metod är att fördela kostnaderna för såväl jordförvärfvet som själfva gatuanläggningen på *alla* de tomtägare som ha något särskildt intresse af företaget, alltså utan afseende på huruvida mark behöfver exproprieras af dem eller icke. Detta är grundtanken i den franska lagstiftningen sedan hundra år tillbaka. Metoden återfinnes mer eller mindre utbildad i flertalet europeiska länder. Ett godt exempel på modärn lagstiftning i denna riktning erbjuder Kristiania byggnadslag (1899).

Kommunens rätt till den värdestegring som står i omedelbart sammanhang med någon viss förbättring, som genomförts af kommunen, är särdeles klar. Som det nu är ställt i vårt land får allmänheten betala hvarje sådan förbättring två gånger. Antag t. ex. att en stad anlägger en stor park. Det är naturligtvis en fördel för dem, som få utsikt öfver parken. Men så snart parken är färdig, infinner sig värden till huset och säger: nu ha vi fått en vacker park här framför, jag tror vi få lof att höja hyran med ett par hundra kronor. Då får hyresgästen alltså vara med om att betala parken. Men han får det

nöjet att betala samma park en gång till, när debetsedlarna komma. Om staden hade andel i värdestegringen, skulle kostnaderna kanske täckas däraf. Hyresgästen fick äfven då betala den vackra utsikten i form af ökad hyra. Det är ju rättvist, då de, som bo vid parken, utan tvifvel ha största glädjen af den. Men de sluppe att betala den mer än en gång!

Om en privat person eller ett bolag anlägger en villastad på landet och kostar på vägar, vatten- och afloppsledningar o. s. v., och sedan säljer tomter till högt pris, så tycker man, att denna värdestegring är särdeles välförtjänt. Men när en kommun gör samma sak, då finner man det i sin ordning, att frukterna skördas af enskilda jordägare. I sanning här behöfs ett stärkande af vår känsla för det allmännas rätt. Låt oss ännu icke tala om att sätta det allmännas rätt *högre* än den enskildes! Men ett visst *likaberättigande* skulle vi väl åtminstone kunna tillerkänna det offentliga intresset!

Allmän skatt på oförtjänt värdestegring.

Det finnes ingen anledning, hvarför kommunen skulle nöja sig med att ta ut ersättning för särskilda företag i form af en andel i den värdestegring, som af dessa företag uppstår. Kommunen har en naturlig rätt till *all* den värdestegring som träffar byggnadsgrunden inom kommunen utan något åtgörande från ägarens sida. Denna allmänna rätt bör kommunen göra gällande genom att åtminstone ta ut en *skatt* af sådan värdestegring.

Detta program är flerstädes genomfördt. Det är redan åtskilliga år, sedan man i den tyska kolonien i Kiautschou införde en allmän värdestegringsskatt af $33\frac{1}{3}\%$ af den prisstegring, som fastighet inom kolonien undergått efter senaste försäljning. Tyska regeringen fann detta mycket måttligt och från *konservativt* håll inom tyska riksdagen uttalades den uppfattningen, att regeringen borde gjort anspråk på halfva värdestegringen.

Men detta var i Asien, på andra sidan jordklotet. Skulle man komma att tillämpa samma förnuftiga principer hemma i Europa? Vissa ansatser i den riktningen

ha kunnat skönjas i Tyskland under de sista åren. Frankfurt a. M. har därvid gått i spetsen. Köln och Berlin samt åtskilliga andra städer ha följt efter. I några af de tyska staterna förberedes allmän lagstiftning i frågan.

Arbetet är således i full gång. Det sunda förnuftet måste ju ta ut sin rätt. Frågan om en kommunal beskattning af den oförtjänta värdestegringen börjar bli aktuell äfven i vårt land. Partierna måste ta ställning till frågan. Det är då af vikt att vi börja diskutera, hur en sådan beskattning skall anordnas. Jag har på annat ställe tagit upp detta problem till diskussion (Ekonomisk Tidskrift, november 1906). Här endast några ord om de viktigaste punkterna.

De tyska städernas värdestegringsskatt är progressiv i två afseenden. För det första växer skatteprocenten med värdestegringens relativa storlek. Det är ju rimligt att den, som förtjänt 200 % på sin fastighet, skall betala skatt efter en högre procentsats än den, som endast kunnat realisera en värdestegring af 20 %. För det andra är skatteprocenten högre för den, som haft egendomen mycket kort tid. Genom en sådan anordning kan man träffa den egentliga spekulationen, tomtjobberiet hårdare än den mera stadigvarande besittningen.

Själftva skattesatserna äro i de tyska skattelagarna i allmänhet alltför knappt tilltagna. Detta beror därpå att skatten på den oförtjänta värdestegringen utgår som ett tillägg till en omsättningsskatt, som de tyska städerna lägga på fast egendom. Vi ha i Stockholm ingen sådan omsättningsskatt till kommunen. Vi böra icke håller införa någon, om vi få en skatt på värdestegringen, som är en både förnuftigare och vida mindre tyngande skatteform. Men då måste vår värdestegringsskatt i ersättning hafva så mycket större skattesatser.

För att beräkna värdestegringen måste man naturligtvis känna det ursprungliga värdet, d. v. s. det pris, hvartill fastigheten senast försåls, plus alla kostnader för förbättringar, som sedan dess lagts ner på fastigheten och ökat dess värde. Vid beräkning af dessa kostnader bör man vara liberal, så att ägaren ej får skäl säga, att kommunen fråntar honom någon del af en verkliga för-

tjänt värdestegring. Komma vi därhän att jordägaren blir skyldig att bidraga till gatureglingar, så böra naturligtvis äfven dessa bidrag läggas till det ursprungliga priset. Räknar man på detta sätt, blir det öfverskott, som uppstår vid en försäljning, verkligen en oförtjänt värdestegring, som kommunen med full rätt tar skatt af, äfven om kommunen förut fordrat bidrag till gatureglingar. De båda reformer, som jag här yrkat på, utsluta alltså icke hvarandra, utan böra genomföras samtidigt. De båda metoderna att förverkliga kommunens rätt till värdestegring komplettera hvarandra på ett lyckligt sätt.

En fråga, som man måste klargöra för sig, då det gäller att beskatta den oförtjänta värdestegringen, är den om ränta på kapital, som nedlagts i obebyggd tomt skall få sammanräknas med det ursprungliga priset och således icke anses som oförtjänt värdestegring. I Tyskland synes man ha haft den uppfattningen. Men enligt min mening med orätt.

»Den tanken, att tomtspekulanten skulle äga fråndraga ränta på sitt i tomtspekulationen nedlagda kapital, innan man kunde tala om en »oförtjänt värdestegring» — den tanken är alldeles falsk och strider fullkomligt mot den grundtanke, hvarpå en beskattning af den oförtjänta värdestegringen hvilar. Då det gäller att producera en viss nyttighet, måste man naturligtvis räkna med förräntning af nödigt kapital såsom en oundgänglig produktionskostnad. Men tomter produceras icke af tomtspekulanterna. Spekulationen i tomter behöfs öfverhufvud icke för att skaffa byggnadsplats inom en stad. En annan sak är, om på landet nya områden af enskilda företagare upptagas och förses med vägar, kommunikationer etc. Då är frågan om en verklig produktion, och den värdestegring, som inträder, är ingalunda oförtjänt. Den typiskt oförtjänta värdestegringen är den, som samhället genom motsvarande åtgärder åstadkommer, men som enskilda jordägare, på grund af den utbildning den privata äganderätten hos oss fått, tillägna sig. Den, som spekulerar i en tillkommande värdestegring af denna art, utför själf intet produktivt arbete och kan sålunda icke heller begära någon förräntning af sitt kapital.

Medeltiden fördömde helt och obetingadt hvarje ränta såsom stridande mot den gudomliga världsordningen. Vår tid synes vilja gå i en motsatt öfverdrift, då den proklamerar kapitalistens rätt till förräntning af sitt kapital som en af de ursprungliga och oförytterliga mänskörättigheterna. I själfva verket finns det dock icke någon naturlag, som säger, att kapitalet ovillkorligen skall bära ränta. Kapitalet bär ränta, eller borde åtminstone bära ränta, endast då det användes i produktionens tjänst. Därför är den ränta, som den intetgörande tomtspekulanten möjligen får på sitt i tomter nedlagda kapital, i princip alldeles lika mycket oförtjänt som någon värdestegring, som han därutöfver möjligen kan komma att realisera.»¹⁾

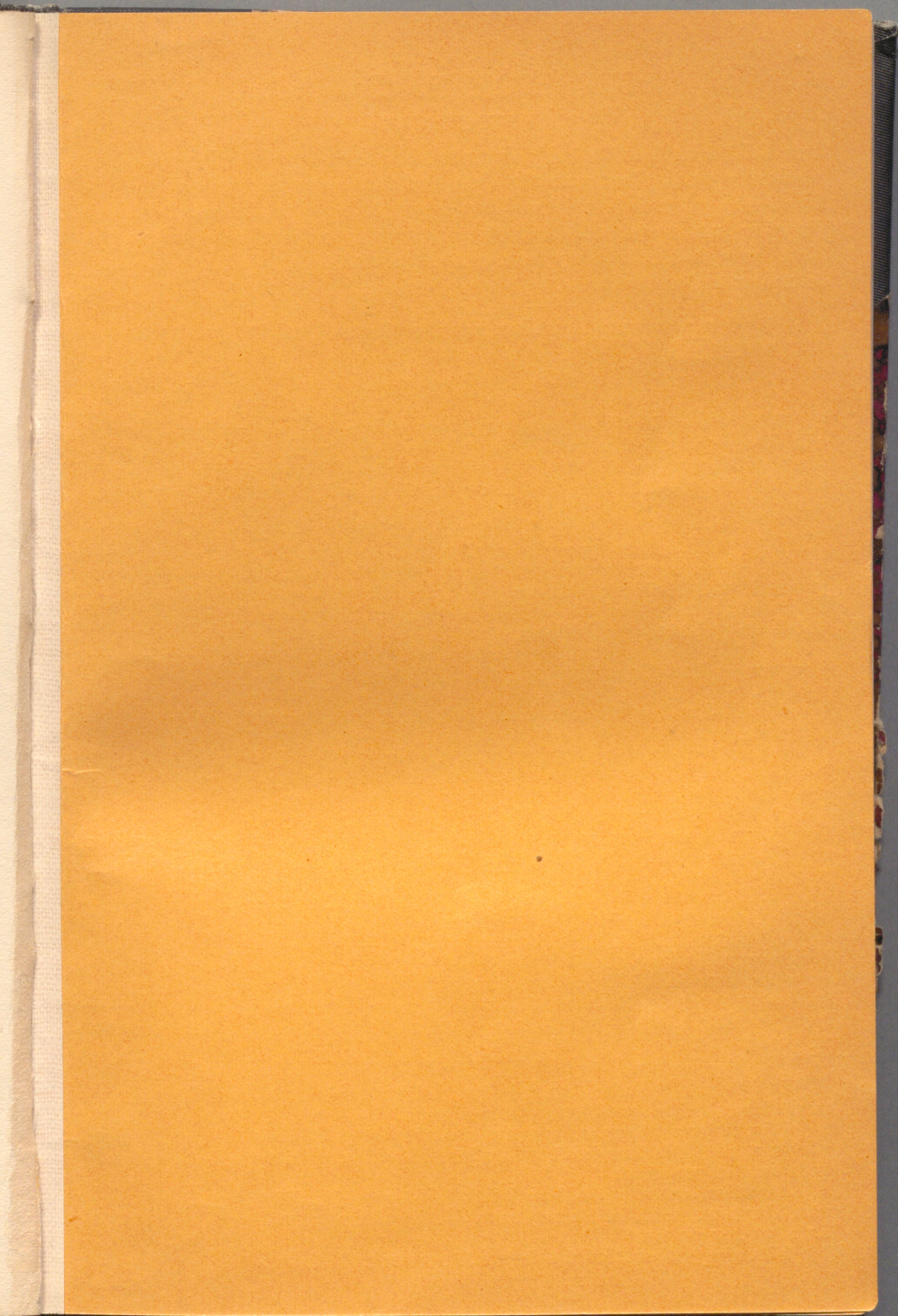
Ett förslag till kommunal beskattning af den oförtjänta värdestegringen i Sverige.

Jag skall icke avsluta denna framställning utan att ge en idé om hur jag tänker mig att en sådan värdestegringsskatt skall komma att se ut, då den införes i vårt lands kommunala skattesystem. Mitt förslag är mera att betrakta som ett exempel.

Värdestegringen beräknas i procent af det ursprungliga priset. För bestämning af detta pris användas de grundsatser jag ofvan anført. För den del af värdestegringen, som faller mellan 0 och 50 %, erlägges en skatt af 10 %. För den del af värdestegringen, som faller mellan 50 och 100 %, erlägges en skatt af 25 %. För den del af värdestegringen, som öfverskjuter 100 %, allt räknadt i förhållande till ursprungspriset, erlägges en skatt af 50 %.

Är det ursprungspris, som skall läggas till grund för beräkningen af värdestegringen, exempelvis 100,000 kr., och säljes egendomen för 300,000 kr., bör alltså skatt utgå med 10 % af de första 50,000 kr. af vinsten, 25 % af de nästa 50,000 kr. samt 50 % af de sista 100,000 kr.

¹⁾ Anfördt ur min uppsats i Ekon. Tidskrift.



JORDREFORMFÖRENINGEN

I STOCKHOLM

har till ändamål att sprida kunskap om den stora betydelse jordens fördelning och formerna för dess besittande äga för hela samhällslifvet och eftersträfvat en sådan lagstiftning på detta område, som främjar nationens välbefinnande och möjliggör, att det värde hos jorden, som uppstår utan den enskildes arbetete, så långt ske kan, tillfaller det allmänna.

För den närmaste framtiden har föreningen, hvad byggnadsgrunden angår, uppställt följande

ARBETSPROGRAM.

I fråga om den jord, som användes såsom **byggnadsgrund** i städer och därmed jämförliga samhällen, vill föreningen verka för en begränsning af den privata äganderätten och för utbildande af sådana former för besittnings- och äganderätt, som äro nödvändiga för samhällets sunda utveckling.

I detta syfte vill jordreformföreningen, **med afseende på enskilda tillhörig jord**, i främsta rummet söka få till stånd:

1) en **expropriationslagstiftning**, som för kommunen underlättar genomförandet af fastställd stadsplan och låter kostnaderna härför bäras af jordägarna i mån af den värdestegring å fastigheten, som blir en omedelbar följd af regleringen; samt

2) en reform i den kommunala skattelagstiftningen, hvarigenom kommunen berättigas upptaga **skatt på den oförtjänta tomtvärdestegringen**.

Hvad den kommunala jordegendomen beträffar, eftersträfvat föreningen:

1) en **utvidgning** af densamma och genomförande af principen, att kommun endast på sådana villkor må upplåta sin jord, att eventuell jordvärdestegring, så långt ske kan, tillfaller det allmänna;

2) införande af en lag om **återköpsrätt**, hvarigenom det allmänna berättigas försälja sin mark på sådana grunder, att jorden, när den ånyo salubjudes, må återköpas i enlighet med villkor, som bestämts i försäljningskontraktet;

3) införande och utvidgning af det föreslagna **tomträttsinstitutet**, så att detsamma kan bringas till användning å alla kommun tillhörig jord.

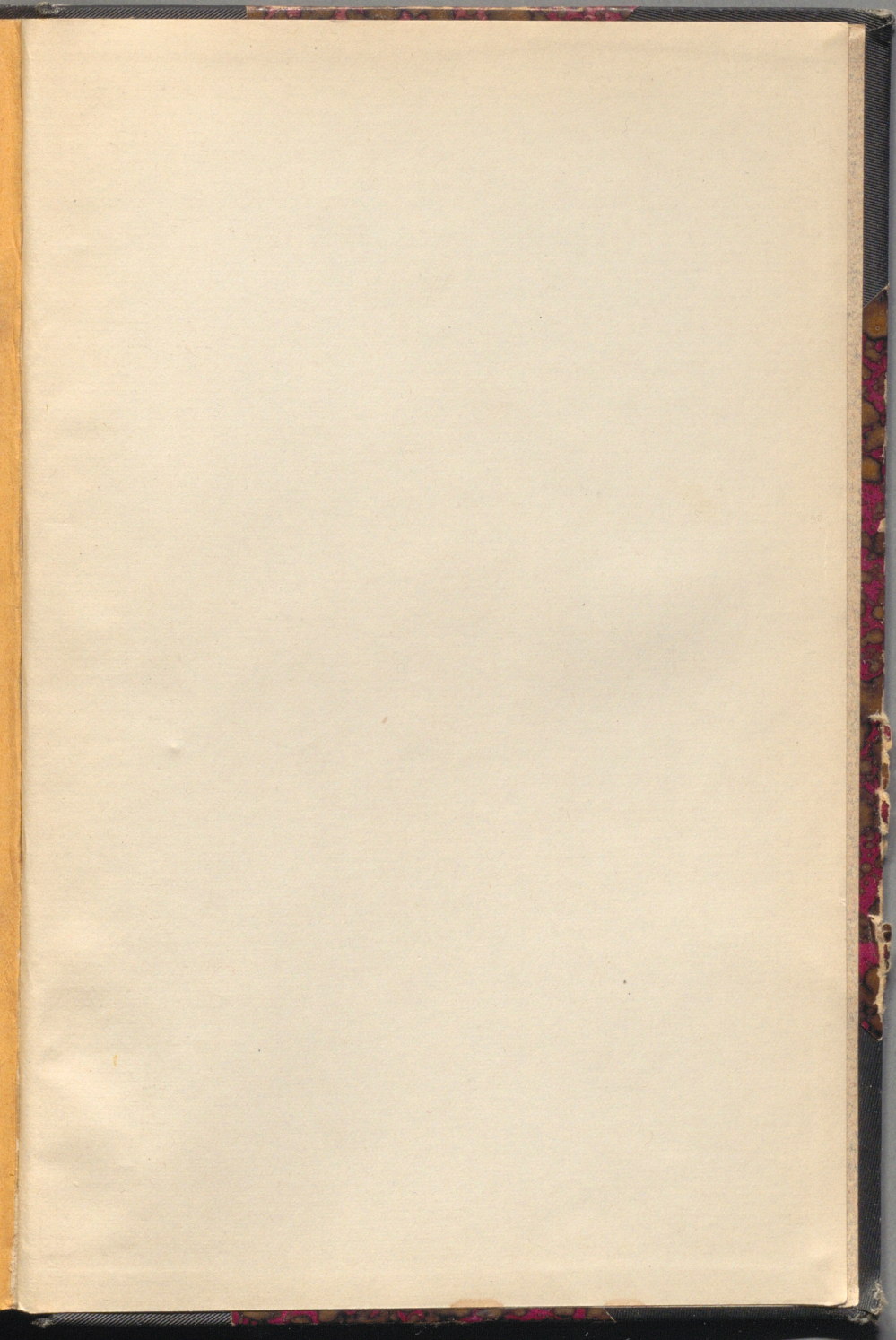
I öfrigt vill föreningen äfven framhålla betydelsen af att jordvärdet hålles nere genom åtgärder, som främja vidbodhet, hvarvid särskildt påyrkas bekväma förstadskommunikationer, en byggnadsordning, som framtvingar de yttre stadsdelarnas byggande med smärre hus, samt kommunalt understödjande af byggnadsverksamheten genom beredande af kredit.

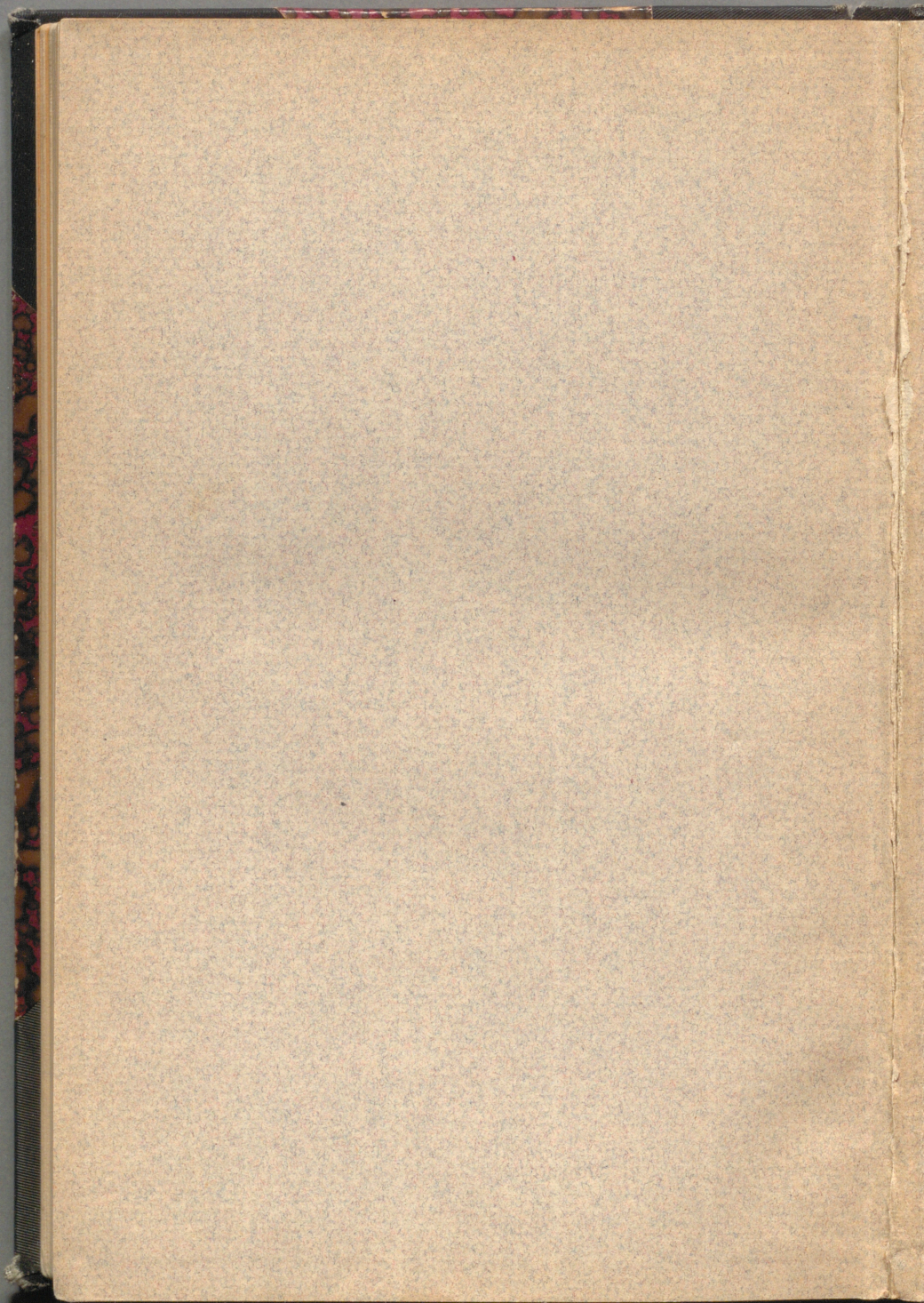
I afseende på den produktiva jordens användning vill föreningen med det snaraste framlägga sitt program.

Föreningen söker anhängare inom alla politiska läger och vågar påräkna allmänhetens kraftiga understöd vid genomförandet af sitt betydelsefulla program.

Anmälan om medlemskap kan ske pr. post hos föreningens sekreterare Kaptenen frih. E. Palmstierna, 6 Lästmakaregatan. Medlemsafgiften är 2 kronor pr. år.

Föreningens ordförande är professor Gustav Cassel.







Kungl. biblioteket, Stockholm



50001

000 134 983