

N:o 3.

Af herr **Östberg**, *angående ändring af 2 § i lagen den 25 april 1889 om tiden för nyttjanderättsaftals bestånd.*

Bland de många problem, de hastigt växande storstäderna hafva att lösa, framträder frågan om anskaffande af bostäder för de mindre bemedlade såsom en af de angelägnaste och på samma gång en af de svåraste. Man kommer allt mera till den uppfattningen, att regleringen af tillgången å arbetarebostäder icke kan helt och hållet öfverlämnas åt enskild företagsamhet och omtanke, utan att kommunalmyndigheterna måste ägna denna fråga sin uppmärksamhet och hafva skyldighet att underlätta och befrämja byggnadsverksamheten, där den visar sig icke följa med behovet.

Att byggnadsverksamheten ofta är otillräcklig, beror otvifvelaktigt därpå, att kostnaderna ställa sig alltför höga. Tomterna äro dyra, materialprisen uppjagade, arbetslönen hög och byggnadslånen draga höga räntor. Af dessa faktorer äro flere sådana, att kommunerna icke kunna därå inverka. Detta gäller icke minst om den allra viktigaste kostnaden, nämligen arbetslönerna, som i vårt land, där arbetsintensiteten hos byggnadsarbetarne icke är sådan den borde vara, antagligen äro högre än i de flesta andra länder. Men i vissa afseenden, särskildt genom anskaffande af billiga tomter, kunna kommunerna göra mycket.

I allmänhet äga städerna stora tomtområden och äro dessutom vanligen i tillfälle att inköpa mark utom det bebyggda området, åtminstone om man tänker därpå, innan behovet af byggnadstomter är öfverhängande. Det synes då ligga nära till hands, att de kommunala myndigheterna, för

så vidt de önska befordra byggnadsverksamheten, försålde i stadens ägo varande tomter för byggnadsändamål mot billiga villkor. Att man likväl är obenägen därför, beror af två orsaker. Dels anser man, att ordnandet af gator skall betalas med hvad som inflyter för försålda tomter eller, där kommunen inköpt mark för gaturegleringar, med vinsten å tomtförsäljningar, dels fruktar man, att nedsättning af tomtpris icke komme att gagna den samhällsklass, som behöfver billiga bostäder, utan endast skulle bereda vinst åt enskilda yrkesspekulanter på det allmännas bekostnad. Man kan icke förneka, att dessa synpunkter äro värda allt afseende. Det skall alltid blifva ytterst svårt att så ordna tomtförsäljningar, att man underlättar byggnadsverksamheten utan att till förmån för enskilde obehörigt tillbakasetta det allmännas intresse. Detta framträder ännu tydligare, om man betänker, att tomtvärdena alltjämt stegras, i den mån staden växer utöfver sina förra gränser.

Enligt min uppfattning skulle stadskommunerna bättre befrämja bygandet af billiga bostäder och på samma gång bättre tillgodose sina egna intressen, om de i stället för att sälja tomter uppläte dem till bebyggande emot tomthyra. Då emellertid den nu gällande lagstiftningen om hyra af tomt i stad så godt som omöjliggör dylika tomtupplätelser, anser jag högst önskvärdt, att tiden för aftal om nyttjanderätt till tomt i stad måtte väsentligt utsträckas.

Enligt 1734 års lag kunde all jord, såväl i stad som på landet, upplätas på huru lång tid som helst, men kungl. förordningen den 21 december 1857 införde den inskränknigen, att afhandling om nyttjanderätt till hus och gård i stad ej må gälla utöfver tio år, ändock att den på längre tid ställd är. Det är klart, att tomter ej kunna uthyras för byggnadsändamål under så kort upplätelsetid som tio år. Hvad som i lika hög grad försvårar och i de flesta fall omöjliggör uppförande af byggnader på ofri grund är det förhållandet, att in-teckning ej kan meddelas i hus å annans mark. Dessa omständigheter hafva gjort, att upplätelse af tomter i städerna för bebyggande, hvilket förr var vanligt, numera så godt som upphört, och kommunerna hafva liksom enskilde öfvergått till försäljning mot full äganderätt.

Då man vet, att i England tomter kunna upplätas på 99 år och dylika upplätelser där alltjämt äro ytterst vanliga, måste det förefalla besynnerligt, att man hos oss inskränkt upplätelserätten till så kort tid som tio år. De motiv, som anfördes vid 1856—1858 års riksdag, voro dels att man ansåg obilligt, att den nye ägaren af en försåld egendom som förut ägde oinskränkt rätt att häfva alla hyresaftal (»köp bryter

legostämman»), skulle under alltför lång tid vara beröfvad fri disposition af sin fastighet, dels att man fruktade, att långvariga upplåtelser skulle lägga hinder i vägen för städernas ändamålsenliga reglering.

Dessa skäl må hafva sin betydelse, men blott inom vissa gränser. Om det må erkännas vara olämpligt och i många fall till verklig olägenhet för husägarna, att en enstaka lägenhet i ett hus uthyres på mycket lång tid, då detta kan hindra ett ändamålsenligt användande af alla öfriga lägenheter, så gäller detta icke i det fall, att en hel tomt, vare sig bebyggd eller obebyggd, uthyres på längre tid. Upplåtaren har själf afstått från rätten att disponera egendomen eller någon del däraf och förklarat sig nöjd med en bestämd inkomst däraf, och en eventuell köpare af sådan fastighet kan icke beklaga sig öfver den inskränkta dispositionsrätten, då detta är ett känt förhållande; i alla händelser berör detta ej något allmänt intresse. Med hänsyn till städernas reglerande må det gärna erkännas, att oreglerade tomter ej böra få upplåtas på lång tid, men utsträckning af upplåtelsetiden för fullständigt reglerade tomter kan ju i ifrågavarande hänseende ej vara till någon olägenhet.

Det kan sålunda icke med fog påstås, att en utsträckning af tiden för tomtupplåtelse under ofvan angifna villkor till femtio år, såsom på landet, skulle medföra skada vare sig ur enskild eller allmän synpunkt. Skulle man vilja begränsa reformen till att gälla endast upplåtelser af tomter, tillhöriga stadskommunerna, förstår jag icke, huru man från någon synpunkt skulle kunna göra någon erinran däremot, då man får antaga, att vid sådana upplåtelser det allmännas intresse komme att framför allt tillgodoses.

Städernas myndigheter stå nu i en ganska ömtålig ställning, då man å ena sidan framhåller krafvet att skaffa billiga bostäder för den mindre bemedlade befolkningen och begär, att kommunen skall vidtaga direkta åtgärder för ändamålet, särskildt genom att sälja tomter till billigt pris, men å andra sidan ställes på vederbörande det anspråket, att de ej genom tomtförsäljning till underpris skola bortslösa kommunens egendom och lämna enskilda spekulanter hela vinsten på den stegring i tomtvärden, som vanligen medföljer stadens tillväxt. Dessa svårigheter skulle i väsentlig mån kunna öfvervinnas, om kommunen hade tillfälle att på längre tid upplåta tomter för bebyggande emot tomthyra med bibehållande af sin äganderätt och möjligheten till högre tomthyra i framtiden.

För att antyda, huru jag tänkt mig städernas tomtupplåtelser, vill jag angifva de villkor, som enligt min tanke lämpligen skulle kunna upp-

ställas, då det vore fråga om arbetarebostäder. Tomten upplåtes på en tid af femtio år mot viss tomthyra. Byggnader skola inom viss tid uppföras efter före upplåtelsen fastställda ritningar; nybyggnader eller väsentliga ombyggnader få ej ske utan medgifvande af staden. Vid upplåtelse tidens slut eger tomtinnehafvaren option till förnyelse mot då bestämd tomthyra och på då bestämd upplåtelse tid; är han ej villig antaga dessa villkor, är staden skyldig inlösa de byggnader, som med stadens medgifvande uppförts, efter deras materiella värde vid afträdet, hvaremot byggnader, som möjligen uppförts utan tillstånd af staden, skola borttagas. Staden kan förbehålla sig att vid öfverlåtelse af arrenderätten återtaga tomten mot skyldighet att inlösa byggnaderna till det vid öfverlåtelse betingade priset eller efter i den ursprungliga upplåtelse bestämda villkor. Upplåtelse rätten förverkas genom underlåtenhet att betala tomthyran eller gröfre öfverträdelse af upplåtelse villkoren, hvarvid byggnaderna inlösas efter deras materiella värde med visst afdrag, t. ex. $\frac{1}{3}$ eller $\frac{1}{4}$.

För att byggnadsverksamhet på sålunda upplåtna tomter skall komma till stånd, är nödvändigt, att byggnaderna kunna intecknas. Jag hemställer därför i särskild motion om lagstiftning i sådant syfte. Under förutsättning, att byggnader å annans mark kunna intecknas till förmån för lämnadt byggnadsförslag och att sålunda kreditväsendet kan ordnas, blir det för städerna möjligt att genom tomtupplåtelse mot billig tomthyra kraftigt uppmuntra byggnadsverksamheten och därigenom verka för, att hyrorna ej oskäligt uppdrivas. Genom den begränsade upplåtelse tiden och förbehåll om inlösningsrätt kan man förhindra, att priset å husen framdeles vid öfverlåtelse stegras alltför mycket, hvilket i sin mån skall bidra till, att hyrorna äfven i framtiden kunna hållas måttliga.

Det kan synas, som om kommunen genom att upplåta tomter mot lägre hyra, än som motsvarar ränta å den summa, hvartill de vid upplåtelse värderas, skulle lida en förlust, men det är icke troligt, att så skulle blifva fallet. I händelse af stadens tillväxt kommer sannolikt tomtvärdet under upplåtelse tiden att stiga så mycket, att det visar sig hafva varit en god affär att hafva behållit äganderätten. Och i alla händelser innebär befolkningens tillväxt en så stor fördel ur ekonomisk synpunkt, att den skenbara oppoffringen därigenom torde uppvägas. Härvid bör äfven påpekas, att det är till stor fördel för stadens finanser, om de, som hafva sin verksamhet inom staden, hafva sina bostäder inom stadens område i stället för att utflytta till förstäder på landsbygden, liksom det äfven är

af största vikt, att industriella verk ej drivas utom staden på grund af svårighet att där finna tomtplatser på rimliga villkor.

Då jag är öfvertygad, att rätt till tomtupplåtelse i stad på längre tid skulle blifva till stort gagn för stadskommunerna och i vissa fall äfven för enskilde, hemställer jag,

att Riksdagen måtte för sin del besluta, att 2 § i lagen om tiden för nyttjanderättsaftals bestånd den 25 april 1889 måtte erhålla följande ändrade lydelse:

Aftal om nyttjanderätt till hus eller tomt i stad eller till del däraf, så ock till jord, som till hus eller tomt hör, gälle ej öfver tio år, dock att tomt i stad, som är belägen å planlagdt område, må i sin helhet upplåtas på högst femtio år, därest stadens byggnadsnämnd förklarar, att reglering af tomtens gränser ej är erforderlig för stadsplanens genomförande. Om nyttjanderätt till stadsjord, som till tomt ej hör, vare lag, som angående nyttjanderätt till fast egendom å landet i 1 § är stadgadt;

eller alternativt, att Riksdagen i skrifvelse till Kungl. Maj:t gör framställning om lagändring i ofvan angifvet syfte.

Stockholm den 20 januari 1903.

G. F. Östberg.
