

Nr 41.

Ankom till Riksdagens kansli den 16 april 1912 kl. 3 e. m.

Utlåtande, i anledning af väckt motion om skrifvelse till Kungl. Maj:t angående framläggande för Riksdagen af förslag till grunder för upplåtelse med tomträtt af bostadstomter å kronojord.

(2:a Afd.)

I en inom Andra kammaren väckt, till jordbruksutskottet hänvisad motion, nr 62, har herr *Strömberg* hemställt, att Riksdagen ville hos Kungl. Maj:t anhålla, att för nästa Riksdag måtte framläggas till pröfning hufvudgrunder för upplåtelse med tomträtt af de å kronans egendomar för upplåtelse afsedda bostadstomter, dessa grunder byggda på allmängiltiga bestämmelser för tomträttsupplåtelse från kronojord.

Till stöd härför har anförts följande:

»I en uti Andra kammaren år 1911 väckt motion, nr 23, hemställde undertecknad: att Riksdagen ville hos Kungl. Maj:t anhålla, att för nästa Riksdag måtte framläggas till pröfning hufvudgrunder för upplåtelse med tomträtt af de i kronans egendomar för upplåtelse afsedda bostadstomter; dessa grunder byggda på allmängiltiga bestämmelser för tomträttsupplåtelse från kronojord.

Såsom stöd för denna hemställan anfördes huru tomträttsbestämmelserna sådana de uppställts för egnahemsrörelsen uti Trollhättetrakten verkat, där under den sista tiden egnahemsbyggandet å statens egendomar så godt som afstannat till stor del på grund af de uppställda villkoren för tomtupplåtelse.

Staten, som här genom kungl. vattenfallsstyrelsen upplåtit bostads-

tomter till egna hem, har i allmänhet upplåtit dessa med äganderätt, men sedan Riksdagen år 1908 uttalat sig för att upplåtelse med tomträtt företrädesvis bör äga rum, ha bestämmelser för tomträttsupplåtelse utarbetats och under de senaste åren all upplåtelse skett enligt dessa grunder.

Arbetarne synas dock vara mindre benägna att uppföra egna hem på de villkor, hvarmed tomträtten förenats, och följden har blifvit den här berörda, att egnahemsbyggandet å statens egendomar afstannat, då däremot enskilda jordägare invid det stora industrisamhället kunnat glädja sig åt stor efterfrågan å bostadstomter å sina egendomar.

Orsaken till denna arbetarnes motvilja mot tomträtten synes i främsta rummet ligga däri, att tomträtten i nuvarande form ej är ägnad att ingifva samma tilltro på framtida trygghet som upplåtelse med äganderätt, hvarför det torde vara en viktig uppgift för statsmakterna att vid befrämjandet af egnahemssträfvandet undanröja de närmaste anledningarne till nu existerande missnöje mot de former, som tillämpats uti egnahemsfrågan.

Granskar man de bestämmelser, som finnes införda i kontrakten mellan vattenfallsstyrelsen och tomträttshafvarne i Trollhättan, finner man, att arbetarnes motvilja mot tomträtten är ganska välgrundad, ja, fullt berättigad.

Arbetarne kunna icke, lika litet som någon annan, i utbyte mot den fulla äganderätten taga hvilken form af upplåtelse som helst, och de bestämmelser, som i Trollhättans egnahemskoloni förenats med upplåtelse af bostadstomter med tomträtt, kunna med skäl betecknas som orimliga.

Som bevis härpå må anföras, att tomträttshafvaren bl. a. är skyldig utbetala — utom den årliga afgälden för tomten och utom amorteringen å de uppförda byggnaderna — en årlig amortering å den byggnaderna å tomten fastställda löseskillingen, hvaraf följer att tomträttshafvaren med egna insatta medel måste inlösa sitt hus vid upplåtelsetidens slut och där-efter, om staten så önskar, tvingas lämna alltsammans.

Beträffande löseskillingen finnes dessutom i kontraktet följande alltför obehagadt hårda bestämmelse: »Befinnes vid tomträttstidens slut tomträttshafvaren hafva eftersatt något af den underhållsskyldighet, som enligt hvad här ofvan stadgas åligger honom, är han härför skyldig vidkännas afdrag å löseskillingen. För bestämmande af detta afdrag äger styrelsen vid upplåtelsetidens slut låta uppskatta dels kostnaden för uppförande då af ny byggnad af lika beskaffenhet, dels kostnaden för botande af befunna brister och uträkna huru många procent den senare kostnaden utgör på den förra, samt afdraga lika många procent å den fastställda löseskillingen.»

Det är lätt att förstå att det för fattiga arbetare är omöjligt att fullt tillfredsställande underhålla byggnaderna under upplåtelseiden och därför att detta omöjliga ej kan utföras, skall tomträttshafvaren vidkännas afdrag å den af honom själf under dessa år hopsparade löseskillingen.

Hvad som dessutom framför allt synes vara viktigt, för att få tomträttsupplåtelsen mer tilltalande och efterfrågad, är, att företrädesrätten till ny upplåtelse fastslås klart och uttryckligt i öfverenskommelsen, så att upplåtelsen får karaktären af upplåtelse för all framtid.

Till jämförelse må nämnas hur saken ordnats i hufvudstaden; där tillämpas tomträttsupplåtelse liksom i Trollhättan, men någon skyldighet för tomträttshafvaren att själf betala lösen genom att amortera löseskillingen förekommer icke.

Och i stället för de ofvan anmärkta bestämmelser är här stadgadt, att lösen för huset skall utgå vid upplåtelseidens slut endast i de fall att staden återtar tomten för att användas till andra ändamål eller, ifall staden för den förnyade upplåtelsen, hvartill tomträttshafvaren har företräde, betingar sig en årlig afgäld, som med mer än 30 procent öfverstiger den nuvarande, eller eljest strängare villkor än de förut gällande, och tomträttshafvaren ej vill på dessa villkor mottaga ny upplåtelse.

Af dessa skäl synes det vara af betydelse, att villkoren för tomträttsupplåtelse — denna jämförelsevis nya form för egnahemsrörelsen — affattas på praktiskt och mer tilltalande sätt, samt att de gifvas ett sådant innehåll, att de medföra betryggande besittning för framtiden och blifva allmängiltiga för all kronoupplåtelse med tomträtt öfver hela riket.

Vid behandling af motionen föregående riksdag biföll Andra kammaren på tillstyrkan af jordbruksutskottet densamma så till vida, att den beslöt hemställa: att Riksdagen ville i skrifvelse till Kungl. Maj:t anhålla, det täckes Kungl. Maj:t taga i öfvervägande, huruvida ofvanberörda bestämmelse om skyldighet för tomträttshafvaren att bidraga till löseskillingen för byggnaderna å tomten vid upplåtelseidens slut vidare bör ifrågakomma.

Detta yrkande, likasom det, hvilket i motionen framställts, afslogs emellertid af Första kammaren.

Andra kammarens fattade beslut i fråga innebär, vill det synas, att erkännande af att tomträttsvillkoren icke i sitt nuvarande skick motsvara de kraf på lämplighet och rättvisa, som för egnahemsrörelsen bör uppställas. Och det skall gärna erkännas, att ett uteslutande ur egnahemskontrakten

af bestämmelsen om ofvanberörda amortering å löseskillingen skulle till det väsentligaste undanröja det nu befintliga missnöjet mot tomträttsfrågan.

Af principiella skäl synes det dock undertecknad vara riktigt, att Riksdagen kommer i tillfälle att pröfva grunderna för tomträttsupplåtelse, då denna med all sannolikhet kommer att i allt vidare utsträckning anlitas uti statens egnahemsverksamhet.

För kort tid sedan ingick Trollhättans egnahemsförening till Kungl. Maj:t med begäran om att de medlemmar af föreningen, som ej erhållit tomtupplåtelse med full äganderätt, skulle erhålla sådan, enär tomträttsvillkoren befunnos alltför otillfredställande i förhållande till äganderättsformen.

Genom en ändamålsenligare affattning af tomträttsbestämmelserna, hvarigenom behovet af trygghet och billighet bättre än hittills tillgodosågs, skulle säkerligen den nu rådande motviljan emot denna upplåtelseform aflägsnas och såväl statens som egnahemsbyggarnes intressen befrämjas.»

Utskottet.

I anledning af den i motionen omförmälda, af motionären vid fjolårets riksdag i nu förevarande ämne väckta motionen yttrade 1911 års jordbruksutskott, i sitt utlåtande nr 83, bland annat följande:

»I förevarande motion hafva framställts vissa anmärkningar mot de bestämmelser, som tillämpas vid upplåtelse med tomträtt af bostadstomt å de under styrelsens för Trollhätte kanal- och vattenverk ställda fastigheter vid Trollhättan. Med föranledande häraf har motionären angifvit vissa önskemål i afseende på de villkor, som vid upplåtelse af tomträtt å kronans egendomar i allmänhet kunna ifrågakomma.

Hufvudgrunder för statens tomträttsupplåtelser vid Trollhättan hafva fastställts genom kungliga brefvet den 27 november 1908. Beträffande den tomträttshafvare åliggande afgift har därvid föreskrifvits, att tomträttshafvaren årligen i tomtafgift skall erlägga dels så stort belopp, att staten har skälig afkastning af tomten äfvensom minst 4 procent ränta å de af staten för anläggning m. m. af till tomten ledande väg och af affoppsledning från tomten nedlagda kostnader, dels ock en så stor summa, att genom densamma jämte ränta på ränta efter 4 procent bildas ett kapital, motsvarande den löseskillning, som staten skall vid upplåtelse tidens slut erlägga till tomträttshafvaren för de å tomten uppförda byggnaderna.

Utskottet, som tagit del af ett på grund af föreskrifterna i nämnda kungliga bref upprättadt tomträttsaftal, hvarigenom staten under en tid

af 75 är upplåtit tomträtt till en tomt om 621 kvadratmeter å det vid Trollhättan belägna hemmanet Stafvered, har häraf inhämtat, att tomträttshafvaren för ifrågavarande tomt skall i årlig tomtafgift betala dels 4 öre för hvarje kvadretmeter af tomtens areal eller tillhopa 24 kronor 84 öre, dels 11 kronor 15 öre, utgörande 0,22 procent å den i förevarande fall fastställda löseskillingen för byggnaderna vid upplåtelsetidens slut 5,000 kronor, hvarjämte staten tillförsäkrat sig rätt att af tomträttshafvaren upptaga en förhöjning i tomtafgiften med ett belopp af högst 10 kronor om året för af staten ombesörjdt underhåll af de på dess bekostnad för tomten anlagda vägar och afloppsledningar samt renhållning och belysning af sagda vägar, intill dess den trakt, inom hvilken tomten är belägen, ordnats såsom municipalsamhälle eller ingått i stadssamhälle eller köping.

Motionären framhåller såsom orimligt, att tomträttshafvaren, hvilken på egen bekostnad fått uppföra byggnaderna å tomten, skall vara skyldig att genom inbetalandet af ett särskildt årligt bidrag själf hopsamla det belopp, med hvilket staten åtagit sig att vid aftalstidens slut lösa byggnaderna. I likhet med motionären kan utskottet icke finna annat än att en sådan skyldighet är synnerligen hård för tomträttshafvaren.

Sådana fall kunna ju visserligen förekomma, då byggnaderna vid upplåtelsetidens slut icke äga något egentligt värde för jordägaren, t. ex. då tomten icke vidare skall upplåtas utan användas för annat ändamål, och har jordägaren i sådan händelse åtagit sig att lösa byggnaderna vid upplåtelsetidens slut, torde han genom ett dylikt åtagande göra förlust, därest han icke under upplåtelsetiden tillförsäkrat sig ersättning härför genom afgifter af tomträttshafvaren, men för fall åter, att tomten vidare kommer att upplåtas för bostadsändamål, torde byggnaderna vid upplåtelsetidens slut i regel hafva sitt fulla värde för jordägaren, hvilken i sådant fall gör en motsvarande vinst, därest tomträttshafvaren, förutom afgiften för själfva tomten, fått erlägga årligt bidrag till löseskillingen.

Att i händelse jordägaren åtagit sig att vid upplåtelsetidens slut lösa byggnaderna med en löseskillning, som — åtminstone i Trollhättetrakten samt i de af Stockholms stad använda tomträttskontrakt — bestämts att utgå högst med det belopp, hvartill byggnadskostnaden uppgått, det äfven bör åligga tomträttshafvaren att under upplåtelsetiden ordentligt underhålla byggnaderna, samt att vid försummelse härutinnan han får vidkännas ett däremot svarande afdrag å löseskillingen, torde icke vara annat än rätt. — — —

Motionären framhåller slutligen såsom synnerligen viktigt, att i tomt-rättsupplåtelseerna företrädesrätten till ny upplåtelse bör fastslås klart och tydligt, så att upplåtelsen får karaktär af en sådan för all framtid.

I Trollhättekontrakten förekommer den bestämmelsen att om styrelsen efter upplåtelsetidens utgång ånyo vill upplåta tomten med tomträtt eller försälja densamma för bostadsändamål, äger tomträttshafvaren företrädesrätt framför andra till ny upplåtelse eller till köp på de villkor, styrelsen då bestämmer. I Stockholmskontrakten förefinnes i fråga om företrädesrätt vid förnyad upplåtelse bestämmelse af ungefär enahanda innehåll, nämligen att tomträttshafvaren äger företrädesrätt framför andra att vid upplåtelsetidens slut och under förutsättning, att tomten ånyo skall upplåtas med tomträtt för bostadsändamål, erhålla ny upplåtelse af densamma på de villkor, under hvilka staden vid den tiden i trakten upplåter mark för ändamålet, hvaremot dessa kontrakt icke innehålla någon bestämmelse om tomträttshafvares företrädesrätt till köp af tomten, därest denna vid upplåtelsetiden säljes.

En längre gående företrädesrätt än som nu omförmäls, finner utskottet icke vara förenlig med tomträttsinstitutet. Enligt utskottets förmenande måste det nämligen noga fasthållas, att en af hufvudgrunderna för detta institut just är att upplåtelse icke får ske för all framtid; att tomt-rätten, som har ett helt annat syfte än äganderätten, i motsats till denna endast är en till tiden begränsad besittningsrätt.»

Under framhållande af att utskottet sålunda — med hänsyn därtill att tomträttshafvaren själf fått på sin bekostnad uppföra byggnaderna å tomterna — ansåge den i ofvanberörda kungliga bref förekommande bestämmelsen om tomträttshafvarens skyldighet att genom årliga inbetalningar till staten själf bilda ett kapital motsvarande den löseskilling, som staten vid upplåtelsetidens slut skulle erlägga till tomträttshafvaren för samma byggnader, icke vara lämplig samt en sådan bestämmelse syntes verka därhän, att ifrågavarande tomträttsupplåtelser blefve mindre begärliga, hemställde utskottet, som i öfrigt icke fann skäl att biträda motionärens framställning, att Riksdagen ville i skrifvelse till Kungl. Maj:t anhålla, det täcktes Kungl. Maj:t taga i öfvervägande, huruvida ofvanberörda bestämmelse om skyldighet för tomtsrättshafvaren att bidraga till löseskillingen för byggnaderna å tomten vid upplåtelsetidens slut vidare borde ifrågakomma.

Utskottet anser sig till alla delar kunna instämma i 1911 års jordbruksutskotts ofvan återgifna uttalanden. Ett ytterligare skäl för vidtagande af vissa ändringar i de för Trollhättan gällande tomträttsbestämmelserna föreligger, synes det utskottet, i den omständigheten, att tomträttsinstitutet å denna plats, enligt hvad utskottet inhämtat, under det sistförflutna året kommit till ytterst ringa användning. Detta i och för sig beklagliga förhållande torde icke kunna förklaras på annat sätt, än att egnahemsspekulanterna i allmänhet hysa en stark obenägenhet att begagna sig af tomträttsinstitutet, och man torde icke taga miste, om man i främsta rummet härleder denna obenägenhet från den i tomträttskontrakten förekommande bestämmelsen om skyldighet för tomträttshafvarne att genom årliga inbetalningar själfva bilda det kapital, med hvilket staten vid aftalstidens slut skall inlösa de å tomten uppförda byggnaderna. Såsom motionären anmärkt, har det rådande missnöjet med nu gällande bestämmelser särskildt tagit sig uttryck i den af Trollhättans egnahemsförening hos Kungl. Maj:t gjorda framställningen om rätt för tomträttshafvarne att få med full äganderätt förvärfva de till dem upplåtna tomterna eller, därest detta icke kunde bifallas, om en omarbetning af nu gällande tomträttsbestämmelser på sådant sätt, att tomträttshafvarnes intressen blefve bättre än nu tillgodosedda.

Öfver denna framställning, hvilken, enligt hvad utskottet har sig bekant, ännu icke föranlett något Kungl. Maj:ts beslut, har vattenfallsstyrelsen den 31 mars 1911 afgifvit infordradt underdånigt utlåtande, däraf utskottet blifvit satt i tillfälle att taga del. Styrelsen uttalar däri såsom sin mening, att den verkställda uppdelningen af tomträttshafvarnes afgifter mera vore af teoretisk natur, då tilläggsavgifterna kunde kompenseras genom ett lämpligt bestämmande af tomtvärdet. För att skydda sig mot förlust genom åtagandet att vid aftalstidens slut lösa byggnaderna torde, yttrar styrelsen vidare, jordägaren alltid komma att på något sätt tillförsäkra sig bidrag af tomträttshafvaren, antingen genom höjning af afgiften per kvadratmeter af tomtens areal eller genom en särskild tilläggsavgift. På grund af de anmärkningar, som framställts mot nu ifrågavarande kontraktsbestämmelse, anser styrelsen dock lämpligt, att en ändring så till vida vidtages, att någon uppdelning af tomträttshafvarnes afgifter till Trollhätte kanal- och vattenverk i en afgift för själfva tomten och i ett visst procenttal af det uppskattade värdet af byggnaderna på tomten icke vidare kommer till synes i kontraktet, utan att båda dessa afgifter däri sammanslås.

Vattenfallsstyrelsen har sålunda i anledning af det rådande miss-

nöjet icke ansett sig kunna förorda annat än en rent formell ändring i tomträttskontraktens affattning, medan däremot den princip, mot hvilken missnöjet riktar sig — tomträttshafvarnes skyldighet att själfva inbetala lösesumman för sina byggnader — enligt styrelsens åsikt alltjämt bör bibehållas oförändrad. Såsom ofvan antydts, är det emellertid, enligt utskottets förmenande, knappast ägnadt att förvåna, att denna princip för tomträttshafvare och egnahemsspekulanter ter sig såsom synnerligen hård. Vattenfallsstyrelsen anmärker visserligen, att den verkställda uppdelningen af tomträttshafvarnes afgifter vore mera af teoretisk natur, men styrelsen framhåller dock samtidigt, att jordägaren för att skydda sig mot förlust genom åtagandet att vid upplåtelsetidens slut lösa byggnaderna måste på något sätt tillförsäkra sig bidrag af tomträttshafvaren. Af detta sista uttalande torde med önskvärd tydlighet få anses framgå, att det dock icke endast är fråga om en teoretisk uppdelning af tomtafgiften utan om en alldeles extra pålaga, hvars berättigande starkt torde kunna dragas i tvifvelsmål. Denna pålaga måste för dem, som drabbas af densamma, synas så mycket tyngre, som de för själfva tomtarna utgående årliga afgifterna, enligt hvad utskottet inhämtat, i Trollhättan satts så pass höga som till omkring 4 procent af tomtarnas uppskattade värden, och ingen anledning föreligger att antaga, det dessa uppskattningsvärden i allmänhet äro för låga.

På grund häraf och då utskottet, särskildt med hänsyn till tomt-rättsinstitutets betydelse för egnahemsrörelsen, lifligt behjärtar önskvärheten af att detsamma må vinna ökad användning, får utskottet hemställa,

att Riksdagen, i anledning af herr Strömbergs förevarande motion, må i skrifvelse till Kungl. Maj:t anhålla, det täcktes Kungl. Maj:t taga i öfvervägande, huruvida ofvanberörda bestämmelse om skyldighet för tomträttshafvaren att bidraga till löseskillingen för byggnaderna å tomten vid upplåtelsetidens slut vidare bör ifrågakomma.

Stockholm den 16 april 1912.

På utskottets vägnar:

D. PERSSON i Tallberg

I beslutet hafva deltagit: från *Första* kammaren: A. T. Odelberg, G. L. De Geer, G. Tamm, A. H. Fahlén, E. A. Lindblad, A. Pers, A. H:son Wachtmeister, C. G. Barthelson; från *Andra* kammaren: D. Persson i Tällberg, N. Persson i Malmö, G. Odqvist, R. G. Hamilton, G. A. E. Kronlund, S. Linders, P. O. Lundell, P. Hellström.

Reservation:

af *A. T. Odelberg, A. H. Fahlén, E. A. Lindblad* och *A. H:son Wachtmeister*, hvilka anförde:

»På sätt motionären uppgifvit, hafva medlemmar af Trollhättans egnehemsförening hos Kungl. Maj:t gjort underdånig hemställan om bl. a. rätt för »de personer, som mot tomträttsaftal under åren 1909, 1910 och 1911 erhållit upplåtelse af tomter å statens egnehemsområde på hemmanen Hjulkvarn, Stafvered och Stallbacka vid Trollhättan att på bestämda villkor och mot särskildt fastställd köpeskilling få med full äganderätt inköpa genom nämnda tomträttsaftal innehafd tomt samt att denna förmån äfven måtte komma framtida egnehemsbyggare till del.»

I denna skrift har den af utskottet särskildt anmärkta bestämmelsen i tomträttsaftalen blifvit berörd i följande ordalag: »Vi tillåta oss därjämte ytterligare framhålla önskvärdheten af, att dessa aftal formuleras på ett lättfattligt sätt, så att äfven arbetarne, för hvilka de ju närmast äro afsedda, kunna förstå dem — —. I det eventuella nya aftalet bör utom tidigare påpekade olägenheter *skyldigheten för tomträttsinnehafvaren att själf amortera löseskillingen för de byggnader, som i visst fall skola till staten öfverlämnas, särskildt vinna beaktande.*»

Utan att bestrida, att ifrågakvarande bestämmelse i kontrakten är mindre tilltalande, sakna vi dock tillräckliga förutsättningar att afgöra, huruvida därigenom de betingade tomtafgälderna blifvit oskäligt höga, hvilket icke synes kunna utan närmare undersökning afgöras.

Då emellertid nu berörda fråga genom återopade skrifvelse blifvit dragen under Kungl. Maj:ts pröfning, synes utskottets hemställan, hvilken innebär ett bestämdt ståndpunkttagande i fråga om afgäldens storlek och för öfrigt berör allenast en mindre väsentlig del af motionärens långt mera vidtgående yrkanden, så hafva vi ansett, att utskottet bort hemställa,

att motionen icke må till någon Riksdagens åtgärd föranleda.»