

Nr 87.

Ankom till riksdagens kansli den 28 juli 1914 kl. 6 e. m.

Utlåtande, i anledning av Kungl. Maj:ts proposition angående bemyndigande för vattenfallsstyrelsen att bereda nuvarande tomträttshavare i Trollhättan viss förmån vid övergång till av Kungl. Maj:t medgivet nytt tomträttssystem.

(2:a avd.)

I en till riksdagen den 13 maj 1914 avlåten, till jordbruksutskottets förberedande behandling hänvisad proposition, nr 100, har Kungl. Maj:t under åberopande av bilagt utdrag av statsrådsprotokollet över civilärenden för samma dag föreslagit riksdagen medgiva,

att, därest nuvarande tomträttshavare å de under vattenfallsstyrelsens förvaltning ställda fastigheter i Trollhättan före den 1 juli 1915 skriftligen förklarar sig vilja, med frånträdande av det med honom ingångna avtalet, i stället avsluta tomträttsavtal enligt de i kungl. brevet den 12 juli 1912 angivna huvudgrunder, vattenfallsstyrelsen må, utan avseende å det värde, som styrelsen vid tiden för det nya avtalets ingående åsätter liknande tomter, bestämma den årliga tomträttsavgiften till samma belopp som tomträttshavaren enligt nu gällande avtal erlägger i förhållande till tomtens areal.

Departementschefen har till förberörda statsrådsprotokoll i detta ärende anfört följande:

»Uti underdånig skrivelse den 14 juni 1913 har vattenfallsstyrelsen gjort framställning om viss ändring av de villkor, som av Kungl. Maj:t föreskrivits för övergång från det i Trollhättan ursprungligen tillämpade tomträttssystemet till ett genom kungl. brev till vattenfallsstyrelsen den 12 juli 1912 medgivet nytt tomträttssystem.

Villkor för tomträttsupplåtelser i Trollhättan fastställdes av Kungl. Maj:t första gången genom brev till vattenfallsstyrelsen av den 27 november 1908. På förslag av styrelsen följde Kungl. Maj:t därvid i huvudsak de bestämmelser, som för tomträttsupplåtelser i Stockholm utarbetats av Stockholms stads egnahemslånekommitté och förordats av majoriteten i stadsfullmäktiges beredningsutskott. Kungl. Maj:t föreskrev sålunda bland annat, att staten skulle vid avtalstidens utgång erlægga lösen för å tomten uppförd byggnad. Löseskillingen skulle utgå med det belopp, vartill byggnadskostnaden uppgått och som fastställdes efter det byggnaden blivit färdig. Därest vid upplåtelsetidens slut tomträtts-havaren befundes hava eftersatt sin skyldighet att väl vårda och vidmakthålla tomt och byggnad, skulle han vara pliktig att därför vidkännas på visst sätt bestämt avdrag å löseskillingen. I tomtavgift skulle årligen å tider, som i avtalet bestämdes, förskottsvis erläggas dels så stort belopp, att staten hade skälig avkastning av tomten, ävensom minst 4 procent ränta å de av staten för anläggning av till tomten ledande väg och avloppsledning från tomten m. m. nedlagda kostnader dels ock en så stor summa, att genom densamma jämte ränta på ränta efter 4 procent bildades ett kapital, motsvarande den löseskillning, som staten skulle vid upplåtelsetidens slut erlægga till tomträttshavaren.

Med de sålunda fastställda tomträttsvillkoren yppades snart missnöje i Trollhättan. Man fann det särskilt egendomligt, att tomträtts-havaren, vilken på egen bekostnad fått uppföra byggnaden å tomten, skulle vara skyldig att genom inbetalande av ett särskilt årligt bidrag själv hopsamla det belopp, med vilket staten åtagit sig att vid avtalstidens slut lösa byggnaden. Även framställdes anmärkning mot bestämmelsen, att tomträttshavaren icke skulle till fullo utfå den av honom inbetalade löseskillingen, därest han gjort sig skyldig till någon försum-melse beträffande byggnadens underhåll.

Genom motioner bragtes frågan på tal inom riksdagen. Därvid beslöt andra kammaren, på framställning av enskild motionär, vid såväl 1911 som 1912 års riksdagar, att riksdagen skulle i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla, det tacktes Kungl. Maj:t taga i övervägande, huruvida omförmälda bestämmelser om skyldighet för tomträttshavaren att bidraga till löseskillingen för byggnaderna å tomten vid upplåtelsetidens slut vidare borde ifrågakomma. På grund av avvikande beslut av första kammaren förföll emellertid frågan.

Därjämte anhöll Trollhättans egnahemsförening hos Kungl. Maj:t, att tomträttshavare i Trollhättan måtte få med äganderätt förvärva de till dem upplåtna tomterna, samt att denna förmån även måtte komma

framtida egnahemsbyggare till del. Om denna framställning icke kunde bifallas, hemställde föreningen bland annat, att Kungl. Maj:t måtte låta omarbета nu gällande tomträttsavtal samt medgiva, att redan upprättade sådana avtal finge utbytas mot i enlighet med de nya villkoren omarbetade kontrakt.

Ärendet föredrogs den 12 juli 1912. Därvid medgav Kungl. Maj:t genom ovan åberopade brev till vattenfallsstyrelsen, att den, som ville erhålla upplåtelse med tomträtt av bostadstomt å de under vattenfallsstyrelsens förvaltning ställda fastigheter vid Trollhättan, skulle äga bestämma, huruvida han önskade upplåtelse enligt de genom kungl. brevet den 27 november 1908 fastställda huvudgrunder eller enligt nya, av Kungl. Maj:t bestämda huvudgrunder. Dessa senare äro i allt väsentligt lika dem, som utarbetats av Stockholms stads lantegendomsnämnd och i enlighet med en reservation inom beredningsutskottet antagits av Stockholms stadsfullmäktige. Den väsentliga skillnaden mellan detta s. k. Stockholmssystem och det i Trollhättan ursprungligen använda är, att man vid Stockholmssystemet utgår från, att tomträttsavtalet skall förlängas, och endast möjliggör för jordägaren att, om marken behöves för annat ändamål, kunna återtaga densamma. Lösen för å tomt uppförd byggnad skall därför jämlikt Stockholmssystemet vid upplåtelse-tidens slut endast utgå, i fall jordägaren återtager tomten eller om jordägaren för ny tomträttsupplåtelse betingar sig en årlig avgäld, som med mera än trettio procent överstiger den förutvarande, eller eljest kräver strängare villkor än förut gällande och tomträttshavaren icke vill på dessa villkor mottaga ny upplåtelse. Då lösen för byggnad vid tomträttstidens slut alltså i allmänhet icke skall äga rum, ålägges tomträttshavaren ej inbetalning av några belopp för bildande av den löseskilling, som under angivna förutsättningar i vissa undantagsfall skall av jordägaren utbetalas.

Samtidigt med att Kungl. Maj:t medgav, att Stockholmssystemet fick användas vid tomträttsupplåtelser i Trollhättan, förordnade Kungl. Maj:t, att den, som redan avslutat avtal med vattenfallsstyrelsen om upplåtelse av tomträtt å de under styrelsens förvaltning stående egendomarna vid Trollhättan, skulle, under förutsättning att han därom hos vattenfallsstyrelsen gjorde framställning senast den 1 juli 1913, äga att, med frånträdande av avtalet, i stället ingå tomträttsavtal enligt huvudgrunderna för Stockholmssystemet, dock att härför, om tomträtten vore intecknad, fordrades medgivande av inteckningshavaren. Därvid skulle till tomträttshavaren återbetalas de belopp, som han kunde hava erlagt för bildande av ett kapital, motsvarande den löseskilling, som staten

jämlikt de genom kungl. brevet den 27 november 1908 fastställda huvudgrunder skulle vid upplåtelse tidens slut erlägga till tomträttshavaren. Däremot skulle i det nya tomträttsavtalet avgiften för marken bestämmas till de belopp, som vattenfallsstyrelsen vid tiden för avtalets avslutande beräknade för liknande tomter.

Anledningen till sistnämnda stadgande var, att vattenfallsstyrelsen i de ursprungliga tomträttsavtalen bestämt markvärdet ganska lågt, för att, oaktat tomträttshavaren skulle förutom avgäld för tomten inbetala en årlig avgift för bildande av löseskillingen för byggnaden, sammanlagda beloppet av vad han skulle betala icke måtte bli för högt i jämförelse med vad som erlagts, då tomter förut försåldes med äganderätt. Den till följd av det låga markvärdet minskade tomträttsavgiften ersattes i viss mån av den fördel staten hade genom att löseskillingen inbetalades av tomträttshavaren. Skulle däremot enligt det av Kungl. Maj:t lämnade medgivandet tomträttshavaren återfå vad han inbetalat å löseskillingen och för framtiden befrias från sådan inbetalning, fanns ingen anledning att till grund för det nya tomträttsavtalet lägga ett lägre markvärde än det vid tiden för det nya avtalets ingående gällande.

Framställning
av vattenfalls-
styrelsen.

Uti sin underdåniga skrivelse den 14 juni 1913 har vattenfallsstyrelsen anfört:

»De tomtavgifter, som enligt nu gällande avtal upptagits, hava utgått efter tomtvärde av minst 0:85 kronor per kvm., till vilket belopp man kommit med ledning av de sannolika omkostnaderna för anläggning av vägar, avlopp m. m. å egnahemsområdena med tillägg av köpeskillingen för tomtmarken, bestämd på det sätt, att hela köpeskillingen för resp. värdet å ifrågavarande egendom fördelats lika å hela egendomens areal samt värdet av tomtmarken därefter ökats med värdet av den mark, som erfordras för gator och allmänna platser inom vederbörande egnahemsområde. Det har emellertid visat sig, att nämnda omkostnader uppgått till något högre belopp än vad från början beräknats. Tomtvärdet, uppskattat efter dessa grunder, bör därför rätteligen höjas med cirka 25 öre per kvm. av tomtarealen. Vidare har man vid beräkning av statens skäliga avkastning av tomten och ränta å de kostnader, som nedlagts för vägar, avlopp m. m. tidigare utgått från en ränteberäkning av 4 procent. Med hänsyn till den räntefot, som staten själv nödgas betala, torde emellertid skälig avkastning rätteligen numera böra sättas till 4½ procent.

Den tomtavgift, som med tillämpning av nu angivna grunder skulle i framtida kontrakt fastställas, blir emellertid — enligt vad gjorda beräkningar utvisa — i många fall högre än den nuvarande, oaktat i denna senare ingår såväl viss avgift för varje kvadratmeter av tomten som vissa procent av beloppet av den för byggnaderna fastställda löseskillingen. Det kan under sådana förhållanden icke vara förenat med någon fördel för nuvarande tomträttshavare att utbyta de äldre kontrakten, som tillförsäkrade dem rätt att vid nyttjanderättstidens slut

erhålla lösen för byggnaderna å tomten, mot nya kontrakt, enligt vilka de oaktat högre avgift eller i bästa fall obetydligt lägre skulle sakna dylik förmån. För att en övergång till det nya systemet för dem skall anses innebära en förmån, måste uppenbarligen för deras del en reduktion ske av de tomtpris, som eljest kunnat uppställas. Såsom en naturlig och lämplig lösning anser sig styrelsen under dessa förhållanden böra förorda, att för nuvarande tomträttshavare må, vid övergång till avtal enligt den i nådiga brevet den 12 juli 1912 angivna typen såsom tomtavgift bibehållas den avgift de tidigare erlagt i förhållande till tomternas areal, varemot den del av den tidigare tomtavgiften, som angivits i vissa procent av den för byggnaderna fastställda löseskillning, må bortfalla.»

På grund av vad sålunda anförts har styrelsen i underdånighet hemställt om bemyndigande för styrelsen att, därest nuvarande tomträttshavare å de under styrelsens förvaltning ställda fastigheter vid Trollhättan önskar utbyta sitt kontrakt mot nytt sådant, avfattat i enlighet med de i nådiga brevet den 12 juli 1912 angivna huvudgrunder, utan avseende å det värde, som styrelsen vid tiden för det nya avtalets ingående åsätter liknande tomter, bestämma den årliga tomtavgiften till samma belopp, som tomträttshavaren enligt nu gällande kontrakt erlägger i förhållande till tomtens areal.

Tillika har styrelsen föreslagit, att den tid, inom vilken nuvarande tomtträttshavare må anmäla sig till erhållande av dylikt utbyte av kontrakt, måtte utsträckas åtminstone till den 1 oktober 1913.

Sedermera har Trollhättans egnahemsförening uti en till civildepartementet den 21 januari 1914 ingiven skrift, under åberopande därav att, enligt vad föreningen förspott, frågan om utsträckning av tiden för rätt att utbyta äldre tomträttsavtal mot nya komme att upptagas till behandling av statsmakterna, ånyo hemställt, att Kungl. Maj:t måtte medgiva, att de personer, som mot tomträttsavtal, upprättade av vattenfallsstyrelsen från och med år 1909 till närvarande tid, erhållit upplåtelse av tomter å statens egnahemsområden vid Trollhättan, måtte på bestämda villkor och mot särskilt fastställd köpeskillning få med full äganderätt inköpa genom nämnda tomträttsavtal innehavd tomt, samt att denna förmån även måtte komma framtida egnahemsbyggare till del. Därjämte har föreningen anhållit, att, om den underdåniga framställningen bifölles, någon särskild värdestegring icke måtte åsättas nu innehavda tomter, samt att köpeskillningen måtte få erläggas efter samma grunder, som förut varit gällande vid köp av tomter å statens egnahemsområde vid Trollhättan.

Ansökning av
Trollhättans
egnahemsföre-
ning.

Vad till en början angår vattenfallsstyrelsens framställning om ändrade villkor vid övergång till det genom kungl. brevet den 12 juli 1912 medgivna nya tomträttssystemet, det s. k. Stockholmssystemet, framgår av en från styrelsen införskaffad tabell, vilken såsom bilaga torde få fogas vid detta protokoll, i vad mån ett bifall till framställningen skulle

Departements-
chefen.

inverka på de avgifter, som skola till Trollhätte kanal- och vattenverk erläggas av innehavarna av ifrågavarande tomter. Hur stor statens minskade inkomst i verkligheten skulle bliva, är emellertid svårt att noggrannt angiva. Storleken av minskningen i inkomst är givetvis beroende på, hur många tomträttshavare under den ena eller andra förutsättningen utbyta det äldre s. k. Trollhättesystemet mot Stockholmsystemet. Att alla tomträttshavare övergå till sistnämnda system, i fall vattenfallsstyrelsens hemställan bifalles, torde kunna tagas för givet. I följande beräkning utgår jag också från denna förutsättning. Annorlunda torde däremot bliva förhållandet beträffande övergången från det ena till det andra systemet, om de genom kungl. brevet den 12 juli 1912 fastställda villkoren förbliva oförändrade. De, som vid övergång till Stockholmsystemet i sin helhet få större eller obetydligt mindre avgifter än enligt Trollhättesystemet, sakna anledning att byta system. Ty enligt Trollhättesystemet få de alltid vid tomträttstidens slut till sig utbetalad en penningssumma motsvarande byggnadens värde. Minskningen i avgift vid övergång till Stockholmsystemet, enligt vilket något sådant lösenbelopp i regel icke utbetalas, måste bliva någorlunda betydande, för att anledning till övergång till detta system skall föreligga.

Skulle, i fall bestämmelserna uti kungl. brevet den 12 juli 1912 ej ändras, ingen tomträttshavare övergå till Stockholmsystemet, men alla tomträttshavare övergå till detta system, om kungl. brevet ändras så, som vattenfallsstyrelsen hemställt, skulle ett bifall till vattenfallsstyrelsens framställning medföra, att staten vid utgången av tiden för vederbörande tomträttsavtal icke, såsom eljest skolat ske, erhåller byggnader till ett värde av 244,000 kronor. Antar man åter, att, under förutsättning att bestämmelserna i kungl. brevet den 12 juli 1912 förbliva gällande, de tomträttshavare ändock övergå till Stockholmsystemet, vilka därigenom finge i sin helhet betala mindre än enligt de nuvarande avtalen, skulle staten vid bifall till vattenfallsstyrelsens framställning gå miste om byggnader till ett värde av 115,700 kronor. Det är dock ovisst, om staten skulle kunna fullt tillgodogöra sig värdet av de byggnader, staten enligt de ursprungliga tomträttsavtalen skulle erhålla. I de flesta fall bliva väl tomterna ånyo upplåtna med tomträtt, och enligt bestämmelserna i avtalen har den förutvarande tomträttshavaren i så fall företrädesrätt till ny upplåtelse. Förlängas sålunda gällande tomträttsavtal, är det väl tvivelaktigt, om staten kan till den förutvarande tomträttshavaren, vilken själv inbetalat det belopp, varmed staten inlöst byggnaden, sälja densamma annat än till ett pris, som endast motsvarar en del av byggnadens värde, eller, om staten behåller ägande-

rätten till byggnaden, låta tomträttshavaren erlægga så mycket högre tomtavgift, att byggnaden lämnar full avkastning. Staten skulle alltså säkerligen blott delvis kunna tillgodogöra sig värdet av de hus, staten erhöle vid slutet av respektive tomträttstider. Därtill kommer att de, som skulle ernå fördel, om vattenfallsstyrelsens framställning bifalles, äro arbetare i blygsamma ekonomiska förhållanden. Det kan även möjligen bidraga till att göra tomträtten mera omtyckt i Trollhättan, om de tomträttshavare, vilka för närvarande äro missbelåtna med sina avtal, få möjlighet att på för dem fördelaktiga villkor övergå till det system, som de ivrigt arbetat på att få i utbyte i stället för det först använda, för tomträttshavarna synbarligen mindre tilltalande systemet.

I detta sammanhang anser jag mig emellertid böra framhålla, att den nu av mig föreslagna lättnaden för de hittillsvarande tomträttsinnehavarna icke synes mig böra föranleda därtill, att jämväl vid blivande upplåtelser tomtavgiften sättes lägre, än vad som bör utgå med hänsyn till tomtvärde och skälig ränta på de av staten nedlagda kostnaderna.

Ehuru, såsom förut framhållits, de av vattenfallsstyrelsen föreslagna villkoren för övergången till det nya tomträttssystemet icke torde komma att medföra så stor minskning av statens inkomster å ifrågavarande tomträttsupplåtelser, som man till en början kan vara böjd att antaga, skulle dock alltid uppkomma någon förlust för staten. Vid sådant förhållande torde, då förutsättningen för det av riksdagen enligt skrivelse den 25 maj 1909, nr 210, vattenfallsstyrelsen lämnade bemyndigandet att bland annat upplåta tomträtt till områden å de under styrelsens förvaltning ställda fastigheter i Älvsborgs samt Göteborgs och Bohus län varit, att upplåtelseerna skedde fullt affärsmässigt, vattenfallsstyrelsens framställning icke böra bifallas, utan att tillstånd därtill lämnas av riksdagen.

Om jag alltså håller före, att tomträttshavarna böra vid övergången till nytt tomträttssystem beredas den av vattenfallsstyrelsen föreslagna förmånen, anser jag mig icke kunna tillstyrka bifall till egnahemsförningens ansöknings om rätt för nuvarande tomträttshavare att förvärva äganderätt till sina tomter, samt att obebyggda bostadstomter åter skola försäljas, såsom skedde, innan tomträttsinstitutet infördes. Framställningar i liknande syfte hava av Kungl. Maj:t förut avslagits den 18 februari 1910 och den 12 juli 1912 och grundade skäl att frångå den principiella ståndpunkt i frågan, som dessa beslut innebära, synas mig icke vara för handen. Visserligen hava endast få tomträttsupplåtelser under de senare åren ägt rum, men det är att förvänta, att förhållandet skall bliva

annorlunda, sedan det nya tomträttssystemet införts och egnahemsspekulanter fått klart för sig, att upplåtelser med äganderätt å statens egnahemsområden i Trollhättan i allmänhet icke stå att erhålla. Jag tillåter mig för övrigt påpeka, att, om försäljning skulle äga rum, väsentligt högre värde än som nu ligger till grund för tomträttsupplåtelseerna måste, i motsats till vad egnahemsföreningen begärt, åsättas marken. Att rätt bestämma detta värde är svårt, då många omständigheter tyda på att jordvärdestegringen i Trollhättan skall bli högst betydlig. Platsen har alla betingelser för att bli ett stort industrisamhälle. Kraft till drivande av industriella anläggningar finnes i riklig mängd samt till billigt pris, och sedan ombyggnaden av Trollhätte kanal blivit färdig, skola även havsgående fartyg kunna anlöpa Trollhättan. Ett avslag å framställningen om försäljning av tomter bör dock icke medföra någon ändring i den vattenfallsstyrelsen jämlikt nådiga brevet den 27 november 1908 tillkommande befogenheten att undantagsvis avyttra tomter med äganderätt även inom statens egnahemsområden i Trollhättan.»

Utskottet.

Utskottet, som icke funnit något att erinra mot ifrågavarande framställning, hemställer,

att Kungl. Maj:ts förevarande proposition må
av riksdagen bifallas.

Stockholm den 28 juli 1914.

På jordbruksutskottets vägnar:

D. PERSSON i Tällberg.

Närvarande: se utlåtande nr 88.
