

## Nr 270.

Av herr **Lindhagen**, *angående tillhandahållande av tomtmark för nya bostäder.*

En i ögonen fallande lucka i kolonisationssakkunnigas och propositionens förslag är, att man vid sidan av omtanke för jordanskaffning till bildande av nya jordbruk, frilösning av arrendejordbruk och förbättring av ofullständiga jordbruk icke tillika ägnat omsorg om tillhandahållande av tomtmark för erforderliga bostäder. Det lämnas väl egnahemslån för uppförande av bostadshus men icke för anskaffande av själva marken.

Denna angelägenhet var dock upptagen och förordad av jordkommissionens majoritet, herrar Carl Lindhagen, Åke Ingeström, C. J. Johansson och Gust. Pettersson. Den upptogs också bland 1924 års socialdemokratiska motioner. Frågan undansköts dock på lagutskottets förslag till en obestämd framtid för »avvaktande av ytterligare undersökning och erfarenheter». Lagutskottets avstyrkande utlåtande bifölls i första kammaren med 63 röster mot 35 och i andra kammaren med 84 röster mot 84. I sistnämnda kammare gav sedan den förseglade sedeln utslag för utskottet och den förmodligen fungerande socialdemokratiska talmannens röst fick ej avgivas. I samma proposition med enahanda utgång inbegreps även utskottets avstyrkande av expropriation för nya jordbruk. Inom utskottet avgavs reservation av dess samtliga socialdemokratiska ledamöter. Frågan kom förgäves igen vid 1925 års riksdag. Före jordkommissionen hade även värmlandsundersökningen förordat en lagstiftning om tillhandahållande av tomtmark för bostadsändamål.

Denna viktiga fråga hotar sålunda att bli undanskjuten från jordprogrammen. Den är dock av betydelse för en myckenhet förbisedda människor ute i landet.

Uti allmänna expropriationslagen den 12 maj 1917 stadgas rätt till expropriation för anskaffande av tomtmark i två fall. Det ena avser tomtmark inom samhällen med mera sammanträngd befolkning, när hus tillhöriga annan än ägaren av marken finnas uppförda å tomten. Lagen återgiver ändamålet på följande sätt:

»1 §, 7 punkt. För att inom bebyggt område vid järnvägsstation, hamnplats eller fiskeläge eller å annan ort med större sammanträngd befolkning åstadkomma tryggande bostadsförhållanden.

99 §. Rätt till expropriation för ändamål, som i 1 § 7 sägs, må, om den ej skall utövas av kronan, icke beviljas annan än kommun eller municipalsamhälle, inom vars område den mark, expropriationen skall avse, är belägen.

Sådan expropriation må allenast avse område, som är bebyggt med böningshus, tillhörig annan än markens ägare.»

Det andra medgivna fallet av expropriation utav tomt enligt allmänna expropriationslagen är formulerat på följande sätt:

»1 §, 8 punkt. För att bereda befolkningen eller väsentlig del därav å en ort mark till uppförande av byggnad för överläggningar eller föredrag i allmänna frågor eller åsyftande religiös uppbyggelse, folkbildning, nykterhetens främjande eller annat därmed jämförligt ideellt ändamål av synnerlig vikt.»

Vidare är expropriation av tomt medgiven i 1 kap. 16 § av lagen den 12 maj 1917 om fastighetsbildning i stad. Detta lagrum lyder sålunda:

»Varder stadsplan fastställd över trång eller eljest olämpligt bebyggt område, äger Konungen förordna, att jämväl mark, som ingår i byggnadskvarter, skall, där marken tillhör enskild man, menighet eller inrättning, till staden avstås.

Lag samma vare, där i fastställd stadsplan upptaget tomtområde, som finnes vara för stadens utveckling oundgängligen erforderligt, icke annorledes kan på skäliga villkor förvärfvas för bebyggande.»

Enligt lagen den 26 mars 1920 om rätt i vissa fall för nyttjanderätts-havaren att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område (den s. k. ensittar-lagen) har slutligen medgivits brukare av visst område, å vilket finns nöjaktig brukaren tillhörig bostad för denne och hans familj, att under vissa villkor lösa till sig det upplåtna området. Lagen, som tillkom ursprungligen år 1918, har undergått flera förändringar, senast 1925.

Det är givet, att behov av tomtmark mångenstädes måste även i andra fall än nu sagts tillgodoses ytterst genom tvångsavlösning, för att behovet skall bliva tillfredsställt. Mångenstädes på landsbygden, särskilt där bolag eller stora gods behärska jorden, möta svårigheter ofta på långa avstånd att kunna genom frivilligt förvärfv uppbbringa de erforderliga tomterna för bosättningar, småhantverk m. m. dylikt.

Frågan ligger så nära även den sociala jordbruksfrågans problem, att jämväl norrlandskommittén, vars uppdrag var inskränkt till den sist-nämnda frågan, uti sina frågeformulär berörde svårigheterna för att åtkomma tomtmark. Frågan inskränktes emellertid i detta fall till bolagens villighet att upplåta tomter. Svaren sammanfattades av kommittén sålunda:

»Gäller det att upplåta odlingslägenheter eller tomtplatser, äro bolagen i regel därtill så ovilliga, att det på de flesta håll betraktas såsom hart när omöjligt för en enskild att av bolag förvärva dylik mark, även om den bjudna köpeskillingen mångdubbelt överstiger markens värde. Undantag från denna regel synes huvudsakligen äga rum i fråga om tomtupplåtelser till egna arbetare ävensom där större befolkningscentra finnas i närheten, så att tomtförsäljningen kan bliva en affär. Även i fråga om tomter för allmännyttiga ändamål såsom skolor och dylikt synas bolagen på åtskilliga orter vara tillmötesgående. Vidare tycks det framgå av sva-

ren, att obenägenheten i förevarande avseende är större hos de stora solida bolagen än hos de mera tillfälliga. Nu kan det visserligen anmärkas, att även de självägande bönderna understundom äro mycket litet benägna till dylika upplåtelser, och på sina ställen betraktas det till och med som en skam, om en bonde på detta sätt tillåter intagor på sitt hemman. Men på bondehemman tillgodoses i alla händelser behovet av ett ökat antal jordbruk därigenom, att dessa hemman ofta, sedan odlingen därå av ägaren utvidgats, delas mellan hans barn, så långt de naturliga förhållandena göra detta lämpligt. I vissa trakter förekomma även torpupplåtelser tämligen allmänt på böndernas hemman.»

Jordkommissionen har likaledes framställt en generell fråga rörande svårigheterna att förvärva tomtmark, såvitt rör södra och mellersta delarna av riket. Resultatet av svaren kunna sammanfattas sålunda:

»Som ett allmänt omdöme om möjligheterna att få förvärva jord, som är i det allmännas ägo, torde få sägas, att dessa synas icke alltför stora och att de möjligheter, som finnas, avskräcka genom de många därmed förenade formaliteterna.

Beträffande erfarenheterna om förvärv av tomtmark från kommuner och allmänna inrättningar föreligga inga uttalanden. Vad angår fideikommissjord, så synes vederbörande fideikommissarie i åtskilliga fall hava utverkat tillstånd till försäljning av dylik jord i och för styckning till byggnadstomter. Från några håll klagas emellertid över, att även befintligheten av fideikommissjord inom eller i närheten av ett växande samhälle liksom förekomsten av publik jord utgör ett svårt avbräck för samhällets obehindrade utveckling.

Vad bolagen beträffar, gå utsagorna om dem i mycket olika riktningar. Åtskilliga bolag sägas sålunda konsekvent vägra all försäljning av tomtmark. Anledningen härtill uppgives understundom icke så mycket vara obenägenhet för att sälja till en enskild person, som önskar förskaffa sig en bostadstomt, utan fastmer bolagens farhågor för att en eller flera dylika tomter sedermera kunde avyttras och komma i händerna på för bolaget mindre önskvärda förvärfvare. För att förebygga dylika eventualiteter synas vissa bolag ställa tomtmark till förfogande endast på arrende för att på så sätt kunna kontrollera bosättningen. Många bolag hava emellertid sålt tomter i mycket stor utsträckning, en för bolagen, som det uppgives, ofta mycket lukrativ affär.

De huvudsakligaste förvärven av tomtmark synas obestridligen hava skett från de större enskilda jordägarna, godsägarna, vilka i en mycket stor omfattning upplåtit dylik mark från egendomar i närheten av växande samhällen. I många fall synes denna upplåtelse förmedlats genom tomtbolag, vilka inköpt antingen egendomarna i sin helhet eller också delar av dem samt därefter styckat och tillhandahållit tomterna. Denna de större enskilda jordägarnas villighet att tillhandahålla tomtmark för bostäder, en villighet, som står i skarp kontrast till sagda jordägares i det föregående omtalade obenägenhet såväl för friköpning av arrendejord som, i viss mån, även för en eventuell försäljning av jord till nya jordbruk, kan givetvis förklaras därav, att vid försäljningen av tomtmark kunnat komma i fråga helt andra priser än vid försäljning av jordbruk, respektive odlingsmark.

Exempel på, att de större enskilda jordägarna liksom andra stora jord-

ägare, till stort men för ett samhälles utvecklingsmöjligheter, ställt sig alldeles avvisande för de jordlösas efterfrågan på byggnadstomter saknas emellertid visst icke. I åtskilliga fall sägas de större enskilda jordägarna upplåtit tomter endast på arrende, härmed vållande stort obehag för vederbörande husägare, som givetvis känt sig sitta i en mycket osäker ställning.

De mindre enskilda jordägarnas, böndernas, ställning till frågan om de jordlösas förvärv av tomtmark har varit ganska växlande att döma av uppgiftslämnarnas uttalanden. I vissa fall synas bönderna varit obenägna att upplåta tomtmark, i andra fall synes dylik obenägenhet icke förekommit. För sagda jordägare har det å ena sidan, liksom för de större jordägarna, givetvis varit frestande att sälja tomter, när hög köpeskilling kunnat erhållas, som i regel är fallet, när det gäller tomtmark. Å andra sidan hava emellertid för bönderna mer än för de större jordägarna framträtt de många olika skälen för att behålla jordegendomen obeskuren såsom pietets-skäl, hänsyn till såväl hemmanets utvecklingsmöjligheter, fruktan för mindre önskvärda grannar etc., allt skäl, som i det föregående i annat sammanhang närmare redogjorts för.»

På grund av dessa upplysta och för övrigt väl kända förhållanden bör ej saknas någon erinran även om denna viktiga angelägenhet. Må man besinna, vad det här i själva verket gäller. Hemmen utgöra, såsom väl är ostridligt, en grundval både för statens och individens liv. Ett hem kan icke komma till stånd utan en bostad, och för att bostaden skall kunna resas och tryggas erfordras ett stycke mark, som kan disponeras oförkränt för detta ändamål.

Uti det danska förslaget till lag om expropriation av mark för bildande av nya jordbruk såväl som i den nyligen antagna finska lagen för ett enahanda ändamål finnas också avdelningar, som avse expropriation av mark jämväl för bostäder.

Det synes följdriktigt, att nödig tomtmark i brist på möjlighet till frivillig uppgörelse bör kunna i skäligen fall exproprieras från fastigheter, som ägas av bolag och enskilda spekulanter, samt dessutom från större enskilda egendomar.

Det skulle kunna ifrågasättas, huruvida, när det gäller tomtmark, expropriation skall kunna få i nödfall tillitas för förvärv av tomtmark även från mindre egendomar, likaväl som tomtmark enligt allmänna expropriationslagen, ensittarlagen och lagen om fastighetsbildning i stad kan få tvångsavlösas från egendomar oavsett dessas storlek.

En skillnad råder emellertid, att stadgad rätt till tvångsavlösning för bostäder enligt allmänna expropriationslagen och ensittarlagen gäller företrädesvis mark, som jordägaren redan ansett sig kunna undvara och lämpligen upplåta till annan person för nyttjande med rätt för denne att på området till och med uppföra byggnader. Under sådana förhållanden har det ansett obilligt, att den, som äger byggnaderna men icke kunnat frivilligt förvärva marken annat än med nyttjanderätt för begränsad tid, skulle vid upplåtelsetidens utgång med sina byggnader ställas i en rättslös belägenhet. Expropriation för samlingslokal kan endast sällan ifråga-

komma, och expropriation av mark inom fastställd stadsplan är en sak för sig.

Att även från mindre egendomar på landet medgiva expropriation av tomtmark, som ägaren vägrar att frivilligt upplåta och önskar behålla, är däremot en ganska betänklig sak. För en mindre egendom kan även dylika avstyckningar begränsa egendomens omfattning, framtidsmöjligheter och trevnad på ett i det stora hela obilligt sätt.

I rätten till expropriation för tomtområde bör inbegripas icke blott platsen för själva huset utan även, där så lämpligen kan ske, en täppa eller ett mindre trädgårdsland. Givetvis bör denna expropriationsrätt vara förbunden med enahanda garantier för jordägaren, som rätten till expropriation av mark för nya jordbruk. Den bör mot jordägarens bestridande ej kunna göras gällande, när dennes jordbruk eller skogsbruk därigenom skulle tillskyndas synnerligt men.

Om ersättningen för marken bör dock i förevarande fall allenast gälla att den skall ersättas efter sitt skäliga värde.

På förenämnda grunder föreslog jordkommissionen ett lagförslag om tillhandahållande av tomtmark för nya bostäder, i vilket även ingick ett expropriationsförfarande. Detta utkast till lagförslag var av följande lydelse:

1 §. Önskar någon att på landsbygden förvärva tomt för bostadsändamål, må sådan tomtsökande, i den mån möjligheter därtill yppas, kunna tillhandahållas tomtmark genom statens mellankomst under de förbehåll och i den ordning nedan sägs.

Till tomt må även där så önskas och utan avsevärd olägenhet för jordägaren kan ske, läggas mark för täppa eller mindre trädgårdsland.

I vad mån kan påräknas ekonomiskt stöd från staten för tomtens bebyggande, därom är särskilt stadgat.

2 §. Rätt till sådant bistånd, som i 1 § sägs, tillkomme allenast den, som 1) visar sannolika skäl för att tomtförvärvet är av verkligt behov påkallat; och

2) saknar tillräckliga medel för tomtens förvärvande och bebyggande.

3 §. Beträffande skyldighet att avstå mark för tomt samt ordningen för tomts utbrytning och vad därmed äger sammanhang gälla i tillämpliga delar motsvarande stadganden för bildande av nya jordbruk, dock med nedanstående förändring och tillägg:

1) Lösen för tomten utgår efter dennas skäliga saluvärde.

2) Kan upplåtelse med tomträtt ifrågakomma, skall sådant upplåtelsesätt komma till användning, där ej särskilda omständigheter påkalla annat förfarande.

Vid riksdagen 1924 blev som sagt på förslag av lagutskottets majoritet denna fråga tills vidare undanskjuten i avvaktan på ytterligare undersökning och erfarenheter. Denna väntetid synes nu böra vara tilländalupen och i varje fall bör tid vara inne för att åtgöra något.

Förhoppningarna få numera även på denna punkt förmodligen ställas till socialdemokraterna med en vädjan att härutinnan ansluta sig till

partiprogrammet och den uppfattning, som de år 1924 med kraft gjorde gällande.

Från ledande håll inom socialdemokratiska riksdagsgruppen har visserligen i båda kamrarna vid denna riksdag (nr 163 i första kammaren) påyrkats ytterligare expropriationslagstiftning för tre i motionen angivna fall. Ett av dessa avser tomtmark, men icke tomtmark för befolkningens bostäder utan allenast för vissa speciella anläggningar och företag, som äro av gagn för orten såsom exempelvis mark för ett sågverk eller en trämassefabrik vid mynningen av en större flottled. Denna expropriationsfråga har tidigare icke varit upptagen, därför att något behov därav icke avhörts. Storindustrin har veterligen alltid kunnat skaffa sig erforderliga tomter. I annat fall skulle den nog själv påkallat en lagstiftning därom. Vid mynningarna av större flottleder vimlar det också av trävaruindustrianläggningar, vilka i vår tid snarare få nedläggas istället för att utvidgas. Däremot har storindustrin kraftigt påyrkat och även i vattenlagarna tillerkänts rätt att få expropriationsvis lägga under vatten både stora och små odlingar för att genom vattenuppdämning åstadkomma företag, betydelsefulla både ur national-ekonomisk synpunkt och för ortsbefolkningens utkomst.

Tomter till menige mans bostadsbehov är ett gammalt, åsidosatt aktuellt krav, som i första hand bör tillgodoses. Det stora antalet egna bostäder på annans grund, för vilkas säkerställande ensittarlagen tillkom, är ett bevis för svårigheten att åtkomma tomter för bostäder. Ingen statistik finnes över de många, som ej kunnat och ej kunna skaffa sig någon tomt vare sig med ägande eller nyttjanderätt.

Det hemställes alltså,

att riksdagen med anledning av egnahemspropositionen ville besluta sådant tillägg till densamma

1. att i den av propositionen förordade jordanskaffningen även skall ingå *tillhandahållande av tomtmark för nya bostäder*;

2. att denna jordanskaffning kompletteras med expropriationsbestämmelser, som möjliggöra skäligen uppgörelser om erforderliga tomtförvärv från bolags, spekulanters och större enskilda jordägares fastigheter; samt

3. att dessa och andra grundlinjer för tillhandahållande av tomtmark för nya bostäder fastställas genom lag.

Stockholm den 16 mars 1928.

Carl Lindhagen.