

Nr 28.

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen angående bemyndigande för vattenfallsstyrelsen att försälja tomter och områden från de under styrelsens förvaltning ställda fastigheter m. m.; given Stockholms slott den 25 januari 1929.

Kungl. Maj:t vill härmed, under återopande av bilagda utdrag av statsrådsprotokollet över kommunikationsärenden för denna dag, föreslå riksdagen att bifalla det förslag, om vars avlåtande till riksdagen föredragande departementschefen hemställt.

Under Hans Maj:ts

Min allernådigste Konungs och Herres frånvaro:

GUSTAF ADOLF.

Th. Borell.

Utdrag av protokollet över kommunikationsärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten i statsrådet å Stockholms slott den 25 januari 1929.

Närvarande:

Statsministern LINDMAN, ministern för utrikes ärendena TRYGGER, statsråden LÜBECK, BESKOW, LUNDBIK, BORELL, VON STEYERN, MALMBERG, LINDSKOG, BISSMARK, JOHANSSON.

Departementschefen, statsrådet Borell, anför:

För att möjliggöra ett affärsmässigt förfarande vid verkställande av upplåtelse från de stora för bostads- och industribebyggelse lämpliga markkomplex, som stå under vattenfallsstyrelsens förvaltning, har riksdagen alltsedan år 1905 lämnat mer eller mindre generella bemyndiganden att försälja, bortbyta eller eljest upplåta tomter och områden från de under styrelsens vård ställda fastigheterna.

Dyliket bemyndigande lämnades senast av 1924 års riksdag, som på framställning av Kungl. Maj:t medgav (skrivelse nr 137), att vattenfallsstyrelsen finge enligt de föreskrifter, som av Kungl. Maj:t utfärdades, ej mindre intill utgången av år 1929 försälja eller bortbyta tomter och områden från de under styrelsens förvaltning ställda fastigheter än även genom upplåtelse av tomträtt eller genom utarrendering eller på annat sätt, som funnes lämpligt, bereda avkastning av den del av de under styrelsens förvaltning ställda egendomarna, som icke försålles eller vore för statens vattenfallsverk omedelbart erforderlig.

De med anledning av detta riksdagens medgivande av Kungl. Maj:t genom brev den 20 juni 1924 utfärdade närmare föreskrifterna i ämnet innefatta, i likhet med vad tidigare varit fallet, bemyndigande för vattenfallsstyrelsen att själv besluta om försäljning allenast beträffande tomter inom områden, för vilka planer för bebyggande av Kungl. Maj:t fastställts eller komma att fastställas, ävensom från visst industri- och hamnområde å hemmanet Stallbacka vid Trollhättan. De områden, där planer för bebyggande fastställts, utgöras av — förutom Trollhättans stadsplanelagda område — huvudsakligen de s. k. Hjulksvarn-, Sylte- och Arvidstorpsområdena vid Trollhättan samt ett bostadsområde i Porjus. Beslutanderätten beträffande försäljning av andra områden har däremot förbehållits Kungl. Maj:t.

I vattenfallsstyrelsens egen hand har därjämte lagts rätt *dels* att bortbyta tomter och områden, såvida ej bytet är av större omfattning, för vilket fall saken skall underställas Kungl. Maj:ts prövning, *dels ock* att genom upplåtelse av tomträtt eller annorledes bereda avkastning av områden, som icke försäljas eller äro för verket omedelbart erforderliga.

I överensstämmelse med vad tidigare skett har i ovannämnda brev tillika föreskrivits, att, med undantag för det till stadsplan indelade området vid Trollhättan, tomter avsedda för uppförande av bostäder i regel icke borde försäljas utan endast upplåtas med tomträtt, samt att vattenfallsstyrelsen jämväl i övrigt borde tillse, att vid upplåtelse av tomt från område, som blivit planlagt för bebyggande, tomträttsinstitutet komme till användning i så vidsträckt omfattning som möjligt.

Vidare har vattenfallsstyrelsen ålagts att i fall, där så lagligen kan ske, vid försäljning göra förbehåll om återköpsrätt.

I övrigt har i nämnda brev föreskrivits bland annat följande.

»Vid upplåtelse av tomt bör, i den mån så ske kan, sådana villkor träffas, att tomten icke kommer att användas till annat än det med upplåtelsen avsedda ändamål. Särskilt bör, därest försäljning av tomter kommer att äga rum inom för arbetare avsett egnahemsområde, tillses, att genom i samband med förbehåll om återköpsrätt avtalade villkor förhindras att andra byggnader än mindre, fristående arbetarbostäder uppföras.

På det att spekulering med tomter må förebyggas, bör i vederbörande köpehandlingar stadgas, att försålda tomter skola inom viss tid bebyggas.

Vid försäljning av tomter bör iakttagas, att försäljningarna bliva så fördelaktiga för staten som möjligt vare sig genom att vattenfallsstyrelsen betingar sig de högsta pris, vartill omständigheterna kunna föranleda, eller därigenom att, då fråga är om försäljning av industritomter, andra mot-

svarande fördelar genom försäljningen beredas staten. Tomter inom det till stadsplan indelade området vid Trollhättan böra i allmänhet icke försälas under de pris, som bestämts genom Kungl. Maj:ts brev den 16 juni 1905.

Därest köpeskillingen för tomt icke till fullo erlägges senast vid tillträdet, skall staten för den del av densamma, som icke då betalas, beredas säkerhet genom inteckning med bästa förmånsrätt.»

Ovan berörda, alltsedan tomträttsinstitutets tillkomst upprepade föreskrift därom, att bostadstomt i regel borde upplåtas med tomträtt, hänför sig till ett uttalande i proposition (nr 135) i förevarande ämne till 1907 års riksdag. Föredragande departementschefen framhöll nämligen, att, därest det då föreslagna tomträttsinstitutet infördes, detta institut syntes böra vid upplåtelse av mark från de planlagda Trollhätteområdena komma till användning i så vidsträckt omfattning som möjligt för att tillförsäkra staten dess behöriga andel av den väntade jordvärdestegringen. Emellertid hava tomträttsupplåtelser kommit att äga rum allenast i mycket ringa omfattning och hava sedan flera år alls icke förekommit. Det visade sig nämligen redan tidigt, att denna upplåtelseform icke var begärlig och att svårigheten att erhålla tomtmark med äganderätt utgjorde ett avsevärt hinder för bebyggelsen. Olägenheten härav blev särskilt märkbar i och med den under krigstiden inträdande bostadsbristen, och slutligen fann sig Kungl. Maj:t föranlåten att genom beslut den 24 oktober 1916 bemyndiga vattenfallsstyrelsen att, till befrämjande av byggnadsverksamheten, intill utgången av år 1917 upplåta tomter inom vissa områden i Trollhättan med äganderätt. Liknande bemyndiganden lämnades därefter intill utgången av år 1922 dels beträffande egnahemsområdena i Trollhättan, dels beträffande visst område i Porjus. Vad Trollhätteområdena angår visade det sig dessutom sedermera, att vederbörande lokala myndigheter kommit till den uppfattningen, att sådan stadsplan för områdena icke blivit fastställd, att tomtindelning inom desamma kunde äga rum. Därmed kunde ej heller vidare tomträttsupplåtelser ske. För att emellertid byggnadsverksamheten ej skulle helt avstanna har Kungl. Maj:t, senast genom beslut den 12 augusti 1927, bemyndigat vattenfallsstyrelsen att intill dess tomtindelning blivit fastställd och laga-kraftvunnen, dock högst intill utgången av år 1929, upplåta tomter med äganderätt.

I särskilda skrivelser den 11 januari 1929 har vattenfallsstyrelsen gjort framställning *dels* om utsträckning av det med år 1929 utlöpande allmänna bemyndigandet att försälja och bortbyta mark, *dels ock* om upphävande av föreskriften om tomträttsinstitutets företråde framför äganderättsupplåtelse samt om medgivande att försälja tidigare med tomträtt upplåtna områden vid Trollhättan till respektive tomträttshavare.

I samband med framställningen i förstnämnda hänseende påpekar styrelsen, att inom Trollhättan, varest den övervägande delen av de för försäljning till bostadsändamål ifrågakommande tomter vore belägen, under senare år rått en viss depression inom industrien, vilket medfört, att bo-

Vattenfalls-
styrelsen.

stadsbyggandet varit mycket begränsat. En förbättring härutinnan hade dock börjat skönjas, varför det ingalunda vore osannolikt, att ökade krav på tillgång till lämpliga egnahemstomter snart nog skulle göra sig gällande.

Sedan styrelsen framhållit behovet av bemyndigande att även efter utgången av år 1929 försälja eller eljest upplåta tomter och områden, ingår styrelsen på frågan om de närmare bestämmelserna för ifrågavarande markupplåtelser, i vad de avsåge skyldighet för styrelsen att i regel upplåta bostadstomter med tomträtt. Styrelsen erinrar i sina skrivelser därom, att — såsom förut antytts — upplåtelser med tomträtt icke förekommit sedan flera år tillbaka, samt att inom de viktigaste egnahemsområdena, nämligen Hjulksvarns- och Sylteområdena i Trollhättan, tomter upplåtna med äganderätt och tomter upplåtna med tomträtt kommit att ligga blandade om varandra, till och med inom samma kvarter, utan någon systematisk avgränsning. I anslutning härtill anför styrelsen följande.

Från markägarens statens sida låge fördelen med tomträttsupplåtelse framför försäljning framför allt däruti, att möjlighet gaves att tillgodogöra sig den markvärdestegring, som framdeles kunde uppkomma. Ett annat företräde med tomträtts- framför äganderättsupplåtelse vore, att den förra medgäve mera betryggande garantier mot utnyttjande av tomten på annat sätt, än vid upplåtelsen avsetts. En värdestegring för ett planlagt tomtområde kunde tänkas uppstå huvudsakligen därigenom, att stadsplanen och särskilt byggnadsbestämmelserna för området ändrades, så att tomterna kunde utnyttjas på ett mera lönande sätt än förut. För att det skulle finnas någon utsikt att inom rimlig tid få till stånd sålunda ändrade byggnadsbestämmelser, syntes det emellertid i regel vara nödvändigt, att äganderätten till ett större sammanhängande distrikt vore samlad på en hand. Detta vore i förevarande fall icke förhållandet, och man kunde även, fränsett detta, med visshet räkna med, att nuvarande glesa byggnadsätt under en mycket lång följd av år komme att bestå för ifrågavarande områden.

Enligt styrelsens mening hade alltså den fördel, som staten möjligen skulle hava av tomträttsinstitutets tillämpande, väsentligen minskats.

Styrelsen framhåller vidare, att det tillskott i tomtvärdet, som kunde av staten utvinnas med tillämpning av gällande villkor för tomträttsupplåtelser, vore utan nämnvärd betydelse. Under erinran om att upplåtelseerna skedde på minst 60 och högst 75 år samt att staten vore skyldig att efter denna tidsperiod antingen inlösa uppförda byggnader eller medgiva ny upplåtelse med högst 30 procent förhöjning av tomträttsavgiften, anför styrelsen härom:

Om man antog, att tomträttsavgiften vore 4 procent av tomtvärdet vid första upplåtelsen, att samma avgift stege med 30 procent vart sextionde år och räknade med en räntefot av 4 procent, bleve det till tiden för första upplåtelsen diskonterade, genom framtida avgiftstegring förhöjda nuvärdet endast 1,07384 gånger utgångsvärdet. En tomt, som värderats till 1,000 kronor, skulle således utan förlust kunna säljas för 1,073:84 kronor, i stället för att sålunda upplåtas på sextioårsperioder. Om upplåtelse på motsvarande sätt skett i sjuttiofemårsperioder, skulle det diskonterade värdet vara 1,057:68 kronor. Påtagligt vore, att en dylik ökning av endast omkring 6 à 7 procent å tomtvärdet icke kunde i förevarande fall vara av någon nämnvärd betydelse för staten.

Av helt annan räckvidd vore tomträttsinstitutet vid tillämpning i en större stad med kraftig expansion. I Stockholm kunde det exempelvis vara av betydelse, att egnahemstomter inom ytterområdena kunde åt staden återförvärfas, när utvecklingen nått därhän, att ett sådant område behöfde tagas i anspråk för tätare bebyggande, medförande en kraftig, plötslig höjning av tomtvärdet. I ett samhälle av Trollhättans natur kunde däremot en hastig tomtvärdestegring knappast förväntas för egnahemstomterna, emedan avsevärda, obbyggda och för egnahem lämpliga områden, såväl å statens och stadens som å enskild mark, funnes tillgängliga och någon synnerligen snabb tillväxt av samhället ej vore sannolik.

Efter att hava framhållit, att Trollhättans stad redan år 1919 beslutat att vid upplåtande av staden tillhörig tomtmark alternativt erbjuda tomt-rättsupplåtelse eller försäljning, men att icke i något fall tomt-rättsupplåtelse blivit av staden tillämpad, yttrar styrelsen vidare:

Staten och staden disponerade gemensamt över hälften, enligt verkställd beräkning cirka 56½ procent av all inom stadsområdet belägen mark. Trots detta hade under en följd av år bebyggelsen å den privata marken visat sig livligast, tydligen på grund av att upplåtelsevillkoren där varit fördelaktigare. Till stor del hade detta berott på att markägarna i mycket ringa grad nedlagt kostnader på vägar, dränering och dylikt och därför kunnat åsätta sina tomter mycket låga försäljningsvärden.

Påtagligt vore dock, att, om fortsatt upplåtelse med tomträtt skulle komma att krävas å statens mark, benägenheten för utnyttjande av de privata områdena bleve ytterligare ökad. Utom att det sålunda bleve svårt att få statens mark bebyggd, tillkomme den konsekvensen, att staten, som för närvarande hade att svara för omkring 25 procent av Trollhättans kommunal-skatter, finge vidkännas stora kostnader, när staden förr eller senare bleve nödsakad bekosta gator, avloppsledningar m. m. inom de å privat mark anlagda egnahemsområdena.

I betraktande av dessa förhållanden har styrelsen ansett det vara av stor vikt, att upplåtandet av statens egnahemstomter vid Trollhättan icke försvårades eller omöjliggjordes genom vidhållande för framtiden av kravet på tillämpning av tomträttsinstitutet.

Beträffande vattenfallsstyrelsens hemställan om medgivande att låta tomt-rättshavare i Trollhättan friköpa sina tomter är att nämna, att den föranletts av en hos styrelsen gjord framställning i ämnet från styrelsen för Trollhättans egnahemsförening, i vilken påpekas *dels* de svårigheter av ekonomisk art, särskilt i belåningshänseende och vid ordnandet av arvsförhållanden, som uppkomme för innehavare av egna hem å ofri grund, *dels* den orättvisa, som låge däri, att vissa egnahemsinnehavare fått förvärva sina tomter med äganderätt under det att andra förmenats denna förmån. Till stöd för sin hemställan åberopar vattenfallsstyrelsen sina nyss återgivna uttalanden rörande den ringa betydelsen ur statens synpunkt av att vidhålla de spridda tomt-rättsupplåtelseorna samt det obetydliga belopp, som den möjligen utnyttjbara stegringen av tomtvärdena representerade.

I tidigare framställningar till riksdagen angående bemyndigande att verkställa markupplåtelser från de under vattenfallsstyrelsens förvaltning stå-

ende fastigheterna hava uppgifter meddelats å de områden, från vilka vattenfallsstyrelsen erhållit rätt att upplåta tomter, utan att ärendet underställes Kungl. Maj:ts prövning, ävensom rörande de upplåtelser m. m., som skett på grund av lämnat bemyndigande. Med anledning härav torde böra omförmas, att, sedan närmast föregående framställning i ämnet — till 1924 års riksdag — gjordes, några nya områden, inom vilka vattenfallsstyrelsen äger upplåta mark utan Kungl. Maj:ts hörande, icke tillkommit. Vad beträffar de under senaste femårsperiod verkställda försäljningarna m. m. så lämnas numera, efter av riksdagen därom framställd begäran, årligen till vederbörande riksdagsutskott uppgift angående av vattenfallsstyrelsen upplåtna områden. Sammanfattningsvis må nämnas, att enligt uppgift av styrelsen sedan ingången av december månad 1923 följande antal egnahemstomter av styrelsen försålt, nämligen inom Trollhättans planlagda område 8, inom egnahemsområdet å hemmanen Hjulksvarn, Stavered och Stallbacka 36¹⁾ och inom egnahemsområdet å Sylte kronogård 1. Vidare har ett mindre område i Porjus avyttrats för att tilläggas en bostadstomt, varjämte byte mellan vattenfallsstyrelsen och Trollhättans stad ägt rum rörande ett par mindre områden i Trollhättan.

Inom industriområdena hava under de senast förflutna fem åren icke några tomtförsäljningar verkställts av vattenfallsstyrelsen.

Vad beträffar mark utom de planlagda områdena hava sedan ingången av december månad år 1923 följande områden försålt efter av Kungl. Maj:t i varje fall lämnat medgivande:

Köpare	Område eller lägenhet	Areal kvm.
Södertälje Bryggeri a.-b.	Del av tomterna nr 8 och 9 i roten Atlas i Södertälje	297,7
Gertrud Fohlin	Avsöndrat från 19/400 mtl. litt. C nr 58 skatte Traheryd nr 2 Kronogård m. m.	700
Motala stad	Område hörande till Motala kungsfiske	1,330
Edvard Johansson	Område tillhörande 1/4 mtl. krono Brinkebergskulle nr 1	990
G. R. Persson	Del av Åkerlyckan nr 256 i Vänersborg	247
Statens järnvägar	Område av lägenheten Fallstrand i Porjus	43,712
Lilla Edets municipalsamhälle	Avsöndrat från 1/2 mtl. Fuxerna Lars Svengården nr 5 i Lilla Edet	1,795
Bröderna Eriksson	D:o D:o	419
Lilla Edetsortens mejeriförening u. p. a.	D:o D:o	1,126
Göteborgs stad	Avsöndrat från 1877/2400 mtl. Skår Västergården m. m.	180
Carl Adolf Johansson	Torpet Dykärra, Lilla Edet	6,200

Dessutom har med Kungl. Maj:ts medgivande byte av mark ägt rum mellan vattenfallsstyrelsen och Trollhättans stad i samband med ändring av stadsplanen vid Österlånggatan i Trollhättan.

¹⁾ Tre av dessa tomter äro belägna utanför gränsen av det område, för vars bebyggande plan faststälts av Kungl. Maj:t, och har därför rörande dessa inhämtats Kungl. Maj:ts särskilda medgivande till försäljningen.

I detta sammanhang torde jag vidare få erinra, att jämlikt särskilda beslut av 1925, 1927 och 1928 års riksdagar avyttrats *dels* till Åmåls stad visst område av kronoegendomen Forsbacka nr 1 och Kallskog nr 1 i Mo socken av Älvsborgs län, *dels* till Sydsvenska kraftaktiebolaget vattenfall i Hjulsnäs, Traheryd, Skeen, Brusarp och Fägerhult med tillhörande utmål, *dels* till olika personer vissa hemmansdelar i Norrfors och Sörfors byar i Umeå socken av Västerbottens län.

För en affärsmässig skötsel av statens vattenfallsverk är det av vikt, att beträffande de under vattenfallsstyrelsens förvaltning ställda områdena även i fortsättningen markförsäljningar och markbyten kunna ske utan att riksdagens tillstånd behöver i varje särskilt fall inhämtas. I överensstämmelse med vad förut skett synes ett bemyndigande härutinnan böra begäras för en tidsperiod av fem år framåt, eller alltså för åren 1930—1934. I händelse av bifall till framställningen torde vattenfallsstyrelsen böra åläggas att, liksom skett under de senare åren, till Kungl. Maj:t avlämna för vederbörande riksdagsutskott avsedda årliga redovisningar rörande av styrelsen försålda eller bortbytta tomter och områden, med angivande av fastigheternas arealer, saluvärden och försäljningspris samt huruvida försäljningen skett med återköpsrätt. Det tidigare endast för vissa år av riksdagen lämnade medgivandet för styrelsen att genom upplåtelse av tomträtt eller genom utarrendering eller på annat lämpligt sätt bereda avkastning av den del av de under styrelsens förvaltning ställda egendomarna, som icke försäljes eller är för statens vattenfallsverk omedelbart erforderlig, gavs av 1924 års riksdag utan begränsning till tiden, vadan framställning till riksdagen i denna del icke erfordras.

I avseende å de särskilda föreskrifterna beträffande vattenfallsstyrelsens markupplåtelser har styrelsen, såsom av den lämnade redogörelsen framgår, upptagit frågan, huruvida tomträttsinstitutet även i fortsättningen borde givas företräde framför upplåtelse med äganderätt. Såsom förut antytts hava några tomträttsupplåtelser icke förekommit sedan flera år tillbaka. Inom bostadsområdet i Porjus finnas endast upplåtelser med äganderätt. Vad angår egnehemsområdena i Trollhättan gestalta sig förhållandena på följande sätt:

	Antal tomter		Summa
	med äganderätt	med tomträtt	
Hjulkvarnsområdet	199	66	265
Sylteområdet	9	7	16

På grund av förefintliga terrängsvårigheter har under senare år någon efterfrågan icke rätt beträffande tomterna inom Sylteområdet, vadan tomträttsupplåtelse där äro relativt talrikare än inom Hjulkvarnsområdet.

För närvarande kunna inga tomträttsupplåtelser komma till stånd inom ifrågavarande områden till följd av de tvistiga stadsplaneförhållandena. När hindren härutinnan kunna bli undanröjda läser vara ovisst. Alldeles oavsett detta vill det emellertid förefalla som om det hittills uppehållna prin-

cipiella kravet på upplåtelse företrädesvis med tomträtt måste för framtiden eftergivnas, därest överhuvudtaget bebyggelsen å statens egnahemsområden i Trollhättan skall fortskrida, vilket lärer vara önskvärt ur såväl samhällets som statens synpunkt. De av vattenfallsstyrelsen framförda betänkligheterna mot ett fortsatt vidhållande av en icke begärlig form för markupplåtelse från de välordnade statliga egnahemsområdena, varigenom i stället bebyggelsen å andra i mindre grad tillgodosedda områden främjas, synas mig värda allt beaktande. De kostnader, som härigenom kunna orsakas vattenfallsverket såsom skattedragare i samhället, torde kunna komma att mer än motväga den verket genom tomträttsinstitutet tillförsäkrade andelen i värdestegringen å de upplåtna områdena. Vad beträffar den garanti mot en omvandling av egnahemsområdena till områden av annan, icke önskvärd karaktär, som tomträttsinstitutets tillämpning innebär, så torde denna numera genom förbehåll om återköpsrätt kunna i erforderlig utsträckning vinnas även vid försäljning.

Frågar man — vilket jag på de av vattenfallsstyrelsen förebragta skälen sålunda vill förorda — för framtiden fordran på tomträttsupplåtelsernas bestämde företräde vid utnyttjandet av statens vattenfallsverks egnahemsområden, synes friköp av tidigare med tomträtt upplåtna områden därstädes böra få äga rum, där särskilda förhållanden ej annat föranleda.

Därest riksdagen lämnar ifrågavarande fortsatta bemyndigande att upplåta mark från statens vattenfallsverks fastigheter, torde de närmare föreskrifter i ämnet, som Kungl. Maj:t har att i anslutning därtill utfärda, böra — frånsett den modifikation, jag nu förordat — erhålla i huvudsak samma innehåll som de genom kungl. brevet den 20 juni 1924 meddelade och för vilka här förut redogjorts.

Under åberopande av vad sålunda anförts får jag hemställa, att Kungl. Maj:t måtte föreslå riksdagen medgiva,

att vattenfallsstyrelsen må enligt de föreskrifter, som av Kungl. Maj:t utfärdas, intill utgången av år 1934 försälja eller bortbyta tomter och områden från de under styrelsens förvaltning ställda fastigheter.

Till denna av statsrådets övriga ledamöter biträdda hemställan behagar Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten lämna bifall samt förordnar, att proposition i ämnet av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar skall avlätas till riksdagen.

Vid protokollet:

Waldemar Wiens.