

Nr 282.

Av herr **Senander m. fl.**, *angående revision av gällande expropriationslagstiftning m. m.*

De fabulöst höga priserna vid försäljningarna av gårdestomterna har åter bringat i erinran vilken lukrativ affär som spekulationerna i bostadsmarknaden är. Med statens och städernas hjälp som tomtmarksförsäljare fortsattes en bostadspolitik, som, genom att blott tillgodose ett minimum av behovet, håller hyrorna uppe, omöjliggör en verklig social bostadspolitik samt försvårar en rationell bebyggelse och en rationell stadsplanering. I detta fall har en tomtvärdestegring, vars förutsättning är det gynnsamma läget, givit staten och staden oerhörda extraprofit, i andra fall är det det privata tomtjobberiet som riktar de enskilda. Det blir i sista hand hyresgästerna, som få svida för jobberiet. Staten och staden medverka genom sin politik till att befästa ett för samhället ödeläggande system.

Jordvärdestegringen genom bebyggelse, stadsplaneförändringar, trafik-, gatu-, vattenanläggningar eller genom andra samhällseliga åtgärder betyder en väldig brandskattning av allmänheten. Bara jordräntan per år beräknas till 150 miljoner kronor, varjämte samhällenas förluster på de nuvarande markförhållandena uppskattas till 75 miljoner kronor. Dessa summor äro till-sammantagna lika höga som samtliga svenska städers samlade skatteinkomster. Värdena äro en följd av det allmännas insatser — nyttan därav tillkommer de enskilda spekulanterna i form av höga hyror. Genom tomt-rättsförfarandet finnes en väg anvisad att åtminstone återföra en del av den framtida markvärdestegringen till det allmänna. De stora hyresprofiterna stanna ju dock i de privata fastighetsägarnas fickor. Ett vidsträcktare till-lämpande av tomt-rätten skulle dessutom medföra betydligt större möjlighe-ter för det allmänna att genomföra nya stadsplaner, saneringar och trafik-leder. Nu måste på grund av den privata tomtäganderätten varje större för-ändring i stadsplan stanna på papperet. Ett typiskt exempel är Norrmalms-planen i Stockholm.

Om jordvärdestegringen skriver professor Brisman i »Jordfrågan»:

»Här rinner en ständig ström av samhällsskapande värden bort och de komma aldrig åter. Varje år lägges enbart i vårt land nya miljoner till de redan uppsugna miljarderna. De tagas av vårt folks arbete, dessa summor, och de skola vila som en tyngande börda på alla kommande generationer. Varje dag, som förflyter utan att någon åtgärd vidtages, lägger nya, obotliga skador till dem, som redan åstadkommits. Hur länge skall samhället låta det fortgå på detta sätt?»

Om tomtjobbarnas metoder berättar förre fastighetsdirektören Nils Has-selquist i sin lilla skrift »Jordmonopolet en vidunderlig orättvisa»:

»1) Stockholms stads myndigheter planerade breddning av en gata på Norrmalm. En fastighetsjobbare köpte in alla de fastigheter, som berördes av breddningen, ringde upp stadens underhandlingsexpert och anhöll om ett besök, vilket även kom till stånd. Han gav då sin stenograf order att noga nedskrivna vad som sades, talade och sade: 'Jag vet att staden planerar breddning av X-gatan. Jag äger alla de erforderliga fastigheterna och erbjuder dem nu till staden för så och så många miljoner (ungefär dubbla värdet), mitt anbud gäller till den (mycket kort frist).' Stadens förhandlare förklarade emellertid omedelbart, att det angivna priset inte kunde diskuteras och avlägsnade sig. Stadsplaneändringen kröp i skrinet och trafiken tränges ännu på den smala gatan. Försöket att exproprieras några miljoner från det allmänna hade misslyckats.

2) Ett förstadbolag, vars tillgångar voro värda 2 miljoner, övergick i andra händer med en vinst för de gamla intressenterna av c:a 3 miljoner. Som lockbete använde ombudet-aktieägaren, att bolagets område skulle kunna säljas till storstaden för 9 miljoner, alltså med en vinst för de nya intressenterna av 4 miljoner . . .

5) En markexploatör konkurrerade med samhället om koncession på en viktig trafikled. Han försökte muta vederbörande minister, men blev utkörd från kanslihuset. En trafikexpert bekämpade hans koncessionsansökan. Sagde expert sökte någon tid därefter en befattning. Exploatören inviterade alla dem, som hade med tillsättandet att göra, till en överdådlig fest på sin lustjakt och målade därvid experten så svart, att ingen vågade reflektera på honom. Sedan förföljde han honom i fortsättningen. Experten i fråga dog sedermera i djupaste misär, och hans vedersakare brukade stolt framhålla hans öde såsom ett avskräckande exempel, då någon sökte korsa hans planer . . .»

Samme författare berättar om en tomtjobbare, som inköpte ett markområde utanför en av våra större städer. »Han roade sig furstligt — skriver författaren — medan han registrerade de 6-faldiga värdestegringarna. Efter 15 år sålde han området med en vinst av 2,000,000 kronor. Han hade således tillgodogjort sig en arbetsfri inkomst av 135,000 kronor per år, d. v. s. 370 kronor per dag.»

Som exempel på jordvärdestegringar å bebyggda tomter anföres följande, där siffrorna avse totala fastighetspriset:

Ex. 1	år 1880 kr. 115,000	år 1928 kr. 1,200,000
» 2	» 1880 » 80,000	» 1928 » 1,100,000
» 3	» 1900 » 190,000	» 1928 » 600,000
» 4	» 1900 » 170,000	» 1928 » 400,000
» 5	» 1904 » 230,000	» 1928 » 520,000
» 6	» 1912 » 200,000	» 1928 » 390,000
» 7	» 1924 » 121,000	» 1929 » 210,000

Författaren anför liknande exempel å värdestegringen för *obebyggda* tomtområden i Stockholm:

1) Ett tomtområde inom Gustav Vasa församling köptes år 1881 för 3 kr. per kvm och såldes år 1930 för 230 kr. per kvm. Värdestegringen: 7,900 % på 49 år.

2) Ett tomtområde inom Kungsholms församling köptes år 1882 för 5 kr. per kvm och såldes år 1920 för 114 kr. per kvm. Värdestegring: 2,300 % på 38 år.

3) Ett tomtområde inom Matteus församling köptes år 1882 för 5 kr. per kvm och såldes år 1927 för 120 kr. per kvm. Värdestegring: 2,400 % på 45 år.

4) Ett tomtområde inom Oscars församling köptes år 1880 för 1:56 kr. per kvm och såldes år 1925 för 134 kr. per kvm. Värdestegring: 8,600 % på 45 år.

5) Ett tomtområde inom Högalids församling köptes år 1895 för 3 kr. per kvm och såldes år 1930 för 109 kr. per kvm. Värdestegring: 3,600 % på 35 år.

6) Ett tomtområde inom samma församling köptes år 1881 för 3:50 kr. per kvm och såldes år 1929 för 179 kr. per kvm. Värdestegring: 5,000 % på 48 år.

Jordmonopolets innehavare tillskansa sig alltså väldiga rikedomar på folkets bekostnad. De ha också en väldig makt, som de utnyttja på det hänsynslösaste.

Den nuvarande expropriationslagstiftningen gynnar jordmonopolens innehavare. Det är inte tillräckligt med en lag, som säkrar det allmännas rätt att expropriera nödvändiga områden, när förutsättningen för denna expropriation är, att det allmänna betalar mångdubbelt mer än vad försäljaren under de gynnsammaste andra förhållanden skulle kunna påräkna. Sverige anses ha dyrare expropriationsersättningar än något annat land. En undersökning av det allmännas förluster vid expropriationerna är därför synnerligen nödvändig. Nuvarande bestämmelser gynnar uteslutande de enskilda jordägarna.

Minimikravet i en ny expropriationslagstiftning bör vara, att den privata jordägaren inte erhåller mer än vad han själv vid fastighetsdeklarationer värderat sin mark till. Medlemmarna i expropriationsnämnderna måste därjämte kunna offentligen kontrolleras genom att man i protokollen noga anger hur var och en röstat och skälen till en dylik röstning.

Då de enskilda i allt väsentligt inte gjort något för en inträffad fastighetsvärdestegring utan detta som regel är ett resultat av samhällets åtgärder, av inflyttning, förändrad bebyggelse och samhällets utveckling — bör dylik stegring av fastighetsvärdet tillkomma det allmänna genom en särskild beskattning av fastighetsvärdestegringen. Dyliga ansatser ha tidigare gjorts i riksdagen men avvärjts av de borgerliga. Nu bör frågan ha mognat.

Enligt vår mening borde all mark tillhöra samhället och expropriation liksom i Sovjetunionen genomföras utan ersättning. Med vetskap om inställ-

ningen från riksdagens sida ha vi dock nöjt oss med att begränsa våra yrkanden till ett område, där missförhållandena äro så överhängande och samhällsskadliga, att opinionen bör vara mogen för en reform.

Den nuvarande markrätten som hinder eller som fördröjande faktor för reglering av äldre stadsdelar liksom kommunala anläggningar måste bringas ur världen. Samhället bör inte tolerera mindervärdiga samhällsbildningar i städernas omgivningar genom nuvarande markrätt.

Vi föreslå med hänvisning härtill,

att riksdagen i skrivelse till regeringen begär utredning och förslag om förändrad expropriationslagstiftning, som omöjliggör nuvarande uppskörtning av det allmänna och säkrar städernas rätt att expropriera bostadsområden, samt om en sådan effektiv fastighetsvärdestegringskatt, som berövar den privata spekulativen varje möjlighet att tillgodogöra sig en värdestegring, till vilken de själva inte bidragit utan som väsentligen är en följd av samhälleliga åtgärder; samt att statens och kommunernas markförsäljning så begränsas, att tomter för bostadsändamål och liknande ej försäljas utan upplåtas mot tomträtt, så att framtida markvärdestegring kommer det allmänna till godo och möjligheterna till framtida stadsplaneförändringar ej som nu hindras.

Stockholm i januari 1938.

H. Hagberg.

J. H. Brädefors.

K. E. Senander.

Axel Nordström.