

Nr 770

Av herr Nilsson, Ferdinand, i anledning av Kungl. Maj:ts proposition nr 144, angående tomträttslån till kommuner.

I proposition nr 144 till innevarande års riksdag föreslås bättre bestämmelser och vidgade möjligheter för kommunala tomträttslån. Så besvärande som bristen på bostäder är på många orter skulle detta givetvis vara att hälsa med tillfredsställelse i den mån som förslaget avsåge ökade byggnadsmöjligheter för attraktiva bostadstyper. Emellertid synes avsikten närmast vara att stimulera bostadsbyggande utan enskild äganderätt till tomtmarken. Denna form av bostadsbyggande har hittills — i vart fall utanför landets tre största städer — icke kunnat glädja sig åt nämnvärd popularitet. Tvärtom konstateras i propositionen (s. 3), att utanför dessa tre städer byggdes 1962 endast 4 procent av lägenheterna i flerfamiljshus inom nyexploaterade områden på tomträttsmark, medan motsvarande andel fem år tidigare var 13 procent. Marksocialiseringens landvinningar i denna form var således inom den angivna gruppen inte stora. Hur siffrorna utfallit om man utsträckt jämförelserna till att för hela landet jämföra byggande av en- och tvåfamiljshus kan man tänka sig. Beträffande på egen mark uppförda flerfamiljshus är vidare att märka att på åtskilliga orter byggs sådana hus av bostadsrättsföreningar. När man oroar sig för markvärdestegringar exempelvis för egnahem och bostadsrättsföreningar synes detta mana till någon försiktighet.

I propositionen konstateras rent generellt att »användningen av tomträtt i samband med bostadsbyggande har alltså gått tillbaka». Propositionens huvuduppgift är uppenbarligen att få slut på en så reaktionär utveckling och öka bostadsbyggandet utan äganderätt till tomtmarken. Statens markpolitiska utredning har i betänkande 1964 (SOU 1964: 42) uttalat syftet att genom ett vidgat tomträttsbyggande ge kommunerna ett hjälpmedel att få kontroll över och styra prisbildningen på mark. Avsikten är emellertid uppenbarligen inte att realisera det av många omhuldade kravet på att få bort markvärdestegringen — därtill är utredningen tydligen för realistisk och kunnig — utan att socialisera markvärdestegringen åt kommunerna. De som bygger och bor på tomträttsmarken skall således inte få alltihop. Utredningen framhåller att förändrad markanvändning och blivande stadsförnyelse — det är det som saken gäller — kan medföra att »marken kommer i många fall att ha fått ökat värde och det nya förvärvet kan bli mångdubbelt kostsammare än det ursprungliga».

Utredningen anför (propositionen s. 5) att tomträtsupplåtelse medför att kommunen förbehåller sig huvudparten av ökningen av markens kapitalvärde. På grund av att tiden mellan avgäldsregleringarna (höjningarna av tomtarrendebeloppen) är lång, och avgälden icke lämpligen kan beräknas på grundval av toppriserna, kan kommunen dock icke fullständigt tillgodogöra sig markvärdestegringen. Trots detta bör, framhåller utredningen, tomträtsavgälderna på sikt kunna bli en god inkomstkälla, i synnerhet i expanderande samhällen.

I propositionen understrykes att regeringen biträder utredningens uppfattning angående överförande av huvudparten av markvärdestegringen till kommunerna (propositionen s. 10). Den vinst som de som bygger och bor i tomträttshusen gör blir således ringa, medan huvudparten socialiseras. Man måste även ur bostadsproduktionens synpunkt anmäla tvivel angående det lämpliga med en utveckling enligt vad man kallar »propositionens riktlinjer». Bostadsbristen är mångenstädes svår, och man hälsar därför ute i kommunerna med glädje de enskilda initiativ som egnahemsbyggare och byggnadsföretag gör för att minska den. I ett samhälle med icke-socialistisk produktionsordning utgör ett legalt vinstintresse en värdefull pådrivande kraft på området. Företagsamhet och ekonomisk omtanke bör därför icke avundsjukt skjutas åt sidan, mycket mindre direkt motverkas. Visst kan det reta några om exempelvis i ett samhälle nära öster om Kungsängen egnahemsägare och andra fastighetsägare, som var med och byggde ut en tätort, vid fortsatt utveckling fick förhållandevis bra betalt för sina fastigheter. De var dock med och byggde upp samhället, och de tvingas sedan att lämna ifrån sig sitt och ge plats för en utveckling som kom därefter. Sådana fall kan väl också komma i framtiden då de större eller mindre tätorterna expanderar, men samhällets vinst av att kommuner och inte enskilda tar värdestegringen är, såsom av propositionen framgår, relativt obetydlig. Den enskildes vinst är också underkastad en alltmer stegrad beskattning.

I nuvarande bostadspolitiska situation är såsom berörts åtgärder mot bostadsbristen det centrala, och man frågar sig vad som enligt propositionen nr 144 göres för att få flera bostäder. Utredningen vill genom ökade krediter på bättre villkor stimulera intresset för bostadsbyggande utan enskild äganderätt till marken. Därvid framhålles emellertid (propositionen s. 5) att *en vidgad tillämpning av tomträtsinstitutet dock inte följs av någon ökning i de totala anspråken på kreditmarknaden utan medför en motsvarande minskning i efterfrågan på primär- och sekundärlån samt statliga bostadslån.*

I propositionen hakar man på detta resonemang. Resurser för tomträtsupplåtelse ska erhållas *icke genom tillskott av nya pengar utan inom ramen för den nuvarande lånefonden för bostadsbyggande*. Departementschefen säger sig (propositionen s. 12) utgå från att det sammanlagda medelsbehovet skall bli i stort sett oförändrat under de närmaste två åren. I sak

innebär förslaget sålunda ingen förbättring för den bostadspolitiska situationen, utan vad man ger mera på ett håll minskar möjligheterna på andra avsnitt av bostadsproduktionen. I ett bristläge innebär detta att man kan komma att tvångsmata bostadsbyggandet på tomträttsmark på bekostnad av byggande på egen mark.

Därför yrkas,

att riksdagen måtte avslå propositionen nr 144 samt i skrivelse till Kungl. Maj:t uttala att de statliga resurserna för bostadsbyggandet måtte disponeras efter hittillsvarande normer, dock med den ökning av produktionen av en- och tvåfamiljsbostäder på egen grund, särskilt egnahem, som kan befinnas möjlig.

Stockholm den 22 oktober 1965

Ferdinand Nilsson

i Kungsängen
