

Nr 775

Av herr **Risberg, m. fl.**, i *anledning av Kungl. Maj:ts proposition nr 144, angående tomträttslån till kommuner.*

(Lika lydande med motion nr 922 i Andra kammaren)

Såväl markpolitiska utredningen som departementschefen tillägger i proposition nr 144 tomträtten ett betydande värde som hjälpmedel i samhällsbyggandet. Visserligen har tomträttsinstitutet hittills visat sig vara ett smidigt instrument vid komplicerad stadsbyggnad och bl. a. på grund härav fått en betydande användning i våra storstäder. Om de förslag som framläggs i proposition nr 137 till innevarande riksdag och i fastighetsbildningskommitténs förslag till lag om gemensamhetsanläggningar genomförs, kan emellertid de flesta problemen lösas med bibehållen privat äganderätt till marken. Även om det kan visas att tomträtten fortfarande kan erbjuda begränsade fördelar för staden vid sådan ytterst komplicerad stadsbyggnad som sanering av en storstads centrum utgör, kan detta inte tas till intäkt för ett behov av generell kreditstöd för tomträttsupplåtelser.

Departementschefen har som ytterligare motiv för tomträttslånen anfört, att tomträtten ger kommunerna möjlighet att tillgodogöra sig huvudparten av markens värdestegring. Det är emellertid högst osannolikt, att kommunerna genom avgäldsregleringar skulle kunna förbehålla sig mer än en mindre del av värdestegringen. Den hittillsvarande erfarenheten från de kommuner som länge använt tomträtt visar med önskvärd tydlighet att så hittills inte blivit fallet. Det måste i detta sammanhang betonas att användning av tomträtt inte utgör något medel för att förhindra eller minska markvärdestegring, vilket utredningen också konstaterat, samt att eventuella samhällliga åtgärder på grund av markvärdestegring behandlas av markvärdekommittén.

Man kan inte med fog hävda, vilket såväl departementschefen som utredningen gör, att tomträtt i jämförelse med äganderätt skulle vara missgynnad eller diskriminerad i fråga om kreditförsörjningen. Ett bostadshus på tomträtt kan belånas i precis samma utsträckning och enligt samma regler som ett hus som utgör tillbehör till en fastighet. Att marken och exploateringsinvesteringar inte kan finansieras med bostadslån utgör ju endast en självklar följd av tomträttsinstitutets konstruktion, enligt vilken dessa tillgångar ägs av samhället och inte av låntagaren. Det statliga bostadslånesystemet är ju tillkommet för att stimulera tillkomsten av nya

bostadstillgångar och inte för att prioritera belåning av befintliga marktillgångar. Det förhållandet, att man i äganderättsfallet inte juridiskt kan särskilja huset från den mark det står på, är inget motiv för speciella marklån i tomträttsfallet, där en sådan uppdelning är möjlig.

Tvärtemot vad som hävdas i propositionen kommer tomträttslånen att innebära ökade anspråk på kreditmarknaden. För det första kommer lånen till den del de utgår till fastigheter, vilka skulle upplåtits med tomträtt oavsett kreditstödet, att medföra en ökning, eftersom kommunerna i dagsläget inte torde kunna påräkna lån till mer än cirka hälften av en dylik investering. Ungefär halva första årets anslag motsvarar sålunda en ökad utlåning. För det andra får man räkna med att tomtkostnaderna kommer att stiga sedan den nya lånemöjligheten skapats.

Det är ju ett bekant förhållande att kommunerna i dag subventionerar en betydande del av tomtkostnaderna genom att inte skaffa sig ersättning för mer än en mindre del av exploateringskostnaderna. Eftersom de nya lånen ger kommunerna möjlighet att belåna praktiskt taget hela investeringen i tomtmark — inklusive investeringar i gator, vatten och avlopp, vilka nu till stor del finansieras via skattemedel — kan man inte utesluta möjligheten av att kommunerna övergår till tomträtt mycket snabbare och i betydligt större utsträckning än vad utredningen har räknat med. De verkliga tomtkostnaderna blir sålunda mycket större än de 225 milj. kronor per år som utredningen angivit.

Tomträttslånen kommer att medföra totalt ökade anspråk på kreditmarknaden. Härtill kommer att, i den mån de ej finansieras med skattemedel, tomträttslånen i huvudsak måste finansieras via obligationsmarknaden, medan de lån som ersätts härrör från en lång rad skilda kreditkällor.

Eftersom tomträttens värde som markpolitiskt instrument är synnerligen tveksamt, och då det ej heller i något annat avseende kan vara något primärt intresse för invånarna i en kommun att gemensamt äga redan bebyggd mark, skulle de föreslagna tomträttslånen i huvudsak komma att tjäna som ett effektivt hjälpmedel för kommunerna att socialisera marken i tätbebyggda områden samt som ett finansieringsinstrument för en omfattande kommunal spekulation i inflationsvinster. Förslaget skulle dessutom innebära en prioritering av ett icke särskilt angeläget kreditändamål samt innebära ökade anspråk på en redan tidigare hårt ansträngd kreditmarknad.

Aberopande vad ovan anförts hemställes,
att riksdagen måtte avslå Kungl. Maj:ts proposition nr
144.

Stockholm den 2 november 1965

Bo Risberg

Arvid Enarsson

Holge Ottosson