

Nr 1045

Av herr Nilsson i Gävle m. fl., i anledning av Kungl. Maj:ts proposition nr 90, med förslag till förköpslag m. m.

(Lika lydande med motion nr 842 i Första kammaren)

Vid ett flertal tidigare riksdagar har den kommunistiska gruppen fört fram krav om kommunal förköpsrätt till mark för bostadsändamål. Våra förslag har alltid förknippats med strävan dels att förhindra spekulation i mark, dels att föra över markstegringsvinsterna till samhället, dels att tillförsäkra kommunerna en tillräcklig markberedskap.

Föreliggande förslag till kommunal förköpsrätt av mark och fastigheter innebär att kommun kan inträda i köparens ställe och i kraft av förköpslagen säkra marken eller fastigheten till samhället. Denna princip om kommunal förköpsrätt har emellertid på grund av de bestämmelser på vilka förslaget vilar gjorts illusorisk. Ehuru vi således intar en positiv hållning till den kommunala förköpsrätten kan vi av flera här nedan redovisade skäl icke acceptera lagförslaget i den form det framlagts.

Av remissvaren framgår tydligt att remissinstanserna har delade meningar och starkt kritiska anmärkningar att anföra. Kooperativa förbundet hyser starka tvivel om att förköpsrätten är ett effektivt instrument för att uppnå de angivna syftena. Det är föga sannolikt att tillräckliga områden av just den mark som från kommunal planeringssynpunkt ter sig åtråvärd kommer att utbudas till försäljning. Expropriationsförfarandet är det enda medel som är effektivt i detta avseende. Lantmäteristyrelsen anser att förköpsrätten blir av värde som ett alternativ till expropriation. Hovrätten över Skåne och Blekinge betvivlar att förköpsrätten i nämnvärd grad kan bidra till en aktiv markpolitik. Förfarandet blir visserligen enkelt i förhållande till expropriationsförfarandet, men kommunen är hänvisad att använda förköpsrätten först när den enskilde säljer marken. Försäkringsbolagens riksförbund anser att utnyttjandet av förköpsrätten blir så beroende av tillfälligheter att kommunerna i sin planläggning knappast kan ta med förköpsrätten i beräkningen.

Mot bakgrunden av den enorma spekulation i mark och fastigheter som hittills florerat ter sig förslaget icke tillräckligt genomgripande för att i fortsättningen förhindra dylik spekulation eller överföra markvärdestegringsvinsterna till samhället. Hyresgästernas riksförbund anför att markprisstegringarna sannolikt inte i sin helhet återspeglas i kommitténs undersökningar

beroende bl. a. på att mätningarna gjorts efter en redovisning av priset per m² våningsyta. Enligt förbundet göms höga markpriser ofta genom otillbörligt hög exploatering av marken. I sådana fall tvingas konsumenten att betala det höga markpriset inte i kronor m² lägenhetsyta utan i form av försämrad bostadsmiljö. Sportstugefrämjandet anför liknande synpunkter i fråga om mark för fritidsändamål.

Markvärdekommittén konstaterar att oförtjänt markvärdestegring väsentligen är en effekt av samhällets utveckling och att värdestegringen orsakar beaktansvärda utgifter för både den enskilde och samhället. Även kortsiktiga kapitalplaceringar i bebyggelsemark har ofta visat sig lönande. Markägaren har ofta något av en monopolställning som är av stor betydelse för prisbildningen. Det faktamaterial som återfinnes i såväl kommitténs utredning som i Kungl. Maj:ts proposition nr 90 ger enligt vårt betraktelsesätt anledning till betydligt kraftigare åtgärder än de föreslagna. Således ifrågasätter vi om det inte vore till fördel för kommunerna och samhället i sin helhet att effektivisera expropriationslagstiftningen på sådant sätt att expropriation kan genomföras betydligt enklare, snabbare och billigare. Detta krav framstår desto mera ofrånkomligt mot bakgrunden av remissinstansernas framförda kritik mot förslaget och att förköpsrätten endast kan betraktas som ett komplement till expropriationslagstiftningen.

Förslaget om förköpsrätt ger inte heller något skydd mot att inte uppkomma markvärdestegringar även i fortsättningen hamnar i markägarnas fickor. Kommunerna är enligt förslaget hänvisade att använda förköpsrätten först när den enskilde säljer marken och då till det pris säljaren begär. Vi har svårt att förstå att en sådan generositet gentemot mark- och fastighetsägare på något avgörande sätt kan förhindra fortsatt spekulation eller att markvärdestegringen kan komma samhället till godo. Vidare kan starkt ifrågasättas huruvida de inskränkningar av förköpsrätten som återfinnes i § 3, den s. k. arealregeln, som undantar alla fastigheter som understiger 3 000 m² och har lägre taxeringsvärde än 200 000 kronor, inte kommer att försvåra den samhällsplanering som kan anses erforderlig inom ett tätorts- eller cityområde. Samma hinder synes oss kunna uppkomma enligt § 3 punkt 4. Ytligt betraktat kan självfallet skäl anföras för att fastighet i första hand och vid försäljning skall tillförsäkras en nära anförvant. Det kan emellertid ifrågasättas huruvida detta betraktelsesätt är relevant i dessa avseenden. En från samhällskollektivitetssynpunkt ofrånkomlig planering kan med dessa undantag förhindras eller starkt försvåras.

§ 5 första stycket innebär att kommunen får förvärva den egendom köpet avser från säljaren *på de villkor* som avtalats mellan denne och köparen. Man kan inte komma ifrån att denna lagtext ger utrymme för s. k. skenköp. Under alla förhållanden ger styckets utformning möjligheter till en otillbörlig höjning av försäljningspriset, vilket senare kan komma att drabba kommunen när denna gör sin förköpsrätt gällande. Häremot bör enligt vår

mening skapas möjligheter för ett tillvägagångssätt efter i princip samma linjer som anges i förslaget till instiftandet av hyresdomstolar vid fall då enighet mellan parterna ej kan träffas rörande hyresprisets storlek. I detta fall bör lämpligen en prövning av markprisets skälighet kunna ske genom en av länsstyrelsen tillsatt marknämnd. Vid sådan prövning bör utgångspunkten vara det pris säljaren erlagt samt kostnaderna för markinnehavet inklusive en genomsnittlig förräntning på det nedlagda kapitalet.

Förslaget till förköpslag ingår som en del i det av regeringen framlagda mark- och bostadspolitiska programmet. En del av detta program anser vi behäftat med stora svagheter och kan knappast fylla den roll man kunnat förvänta i detta avseende. Trots den redovisade kritiska granskningen av det föreliggande förslaget till förköpslag anser vi likväl en förköpslag vara motiverad med de ändringar som framställs i denna motion. Vi vill dock understryka nödvändigheten av en effektiviserad expropriationslagstiftning i syfte att göra denna till ett förmånligare instrument i kommunernas händer när förköpsrätten icke blir ett tillräckligt medel för en framtida samhällsplanering.

Med hänvisning till vad här anförts föreslås,

att riksdagen — med bifall i övrigt till Kungl. Maj:ts proposition nr 90 — måtte besluta att stycke ett i § 5 får följande lydelse:

Förköpsrätten innebär att kommunen får förvärva den egendom köpet avser från säljaren på villkor som för orten kan anses skäligt. Vid oenighet härom hänskjutes markprisets skälighet till prövning av länsstyrelsens marknämnd. Kommunens förvärv kallas förköp.

Stockholm i maj 1967

Henning Nilsson (k)

Gustav Lorentzon (k)

Axel Jansson (k)

Erik Karlsson (k)

Gunvor Ryding (k)

C. H. Hermansson (k)

Sven Hector (k)

Gösta Andersson (k)