

N:o 47.

Ank. till Riksd. kansli den 11 april 1903, kl. 9 f. m.

Utlåtande, i anledning af väckta motioner angående vissa ändringar i gällande bestämmelser om aftal rörande nyttjanderätt till fastighet i stad m. m.

Lagutskottet har fått till sig hänvisade två särskilda motioner, genom hvilka föreslagits vissa ändringar i gällande bestämmelser om aftal rörande nyttjanderätt till fastighet i stad. Bland dessa motioner åsyftar den ena, som under n:o 3 i Första Kammaren afgifvits af herr *G. F. Östberg*, sådan ändring af 2 § i lagen angående tiden för nyttjanderättsaftals bestånd den 25 april 1889, att stadstomt, som vore belägen å planlagdt område, skulle få i sin helhet upplåtas på högst 50 år, där-est stadens byggnadsnämnd förklarar, att reglering af tomtens gränser ej vore erforderlig för stadsplanens genomförande. Den andra af berörda motioner, n:o 109 i Andra Kammaren, har väckts af herr *H. Hedlund* och afser sådan lagändring, att innehafvare af nyttjanderätt till regleradt allmänt tomtområde skulle, när tiden för nyttjanderättsaftalet utlupit, äga rätt att förnya detsamma mot utfästelse att erlægga den afgäld, som på närmare angifvet sätt blefve fastställd.

I sammanhang med ofvannämnda förslag hafva bemälda motionärer i två särskilda, till behandling af lagutskottet äfvenledes öfverlemnade motioner, n:o 4 i Första Kammaren och n:o 110 i Andra Kammaren,

ifrågasatt meddelande af lagbestämmelser rörande inteckning i byggnad å annans mark.

Herr Östbergs motioner äro af följande lydelse:

motionen n:o 3:

»Bland de många problem, de hastigt växande storstäderna hafva att lösa, framträder frågan om anskaffande af bostäder för de mindre bemedlade såsom en af de angelägnaste och på samma gång en af de svåraste. Man kommer allt mera till den uppfattningen, att regleringen af tillgången å arbetarebostäder icke kan helt och hållet öfverlämnas åt enskild företagsamhet och omtanke, utan att kommunalmyndigheterna måste ägna denna fråga sin uppmärksamhet och hafva skyldighet att underlätta och befrämja byggnadsverksamheten, där den visar sig icke följa med behovet.

Att byggnadsverksamheten ofta är otillräcklig, beror otvifvelaktigt därpå, att kostnaderna ställa sig alltför höga. Tomterna äro dyra, materialprisen uppjagade, arbetslönerna höga och byggnadslånen draga höga räntor. Af dessa faktorer äro flere sådana, att kommunerna icke kunna därå inverka. Detta gäller icke minst om den allra viktigaste kostnaden, nämligen arbetslönerna, som i vårt land, där arbetsintensiteten hos byggnadsarbetarne icke är sådan den borde vara, antagligen äro högre än i de flesta andra länder. Men i vissa afseenden, särskildt genom anskaffande af billiga tomter, kunna kommunerna göra mycket.

I allmänhet äga städerna stora tomtområden och äro dessutom vanligen i tillfälle att inköpa mark utom det bebyggda området, åtminstone om man tänker därpå, innan behovet af byggnadstomter är öfverhängande. Det synes då ligga nära till hands, att de kommunala myndigheterna, för så vidt de önska befördra byggnadsverksamheten, försålde i stadens ägo varande tomter för byggnadsändamål mot billiga villkor. Att man likväl är obenägen därför, beror af två orsaker. Dels anser man, att ordnandet af gator skall betalas med hvad som inflyter för försålda tomter eller, där kommunen inköpt mark för gatureglingar, med vinsten å tomtförsäljningar, dels fruktar man, att nedsättning af tomtpris icke komme att gagna den samhällsklass, som behöfver billiga bostäder, utan endast skulle bereda vinst åt enskilda yrkesspekulanter på det allmännas bekostnad. Man kan icke förneka, att dessa synpunkter äro värda allt afseende. Det skall alltid blifva ytterst svårt att så ordna tomtförsäljningar, att man underlättar byggnadsverksamheten utan att till förmån för enskilde obehörigt tillbakasätta det allmännes intresse. Detta framträder ännu tydligare, om man betänker,

att tomtvärdena alltjämt stegras, i den mån staden växer utöfver sina förra gränser.

Enligt min uppfattning skulle stadskommunerna bättre befrämja byggandet af billiga bostäder och på samma gång bättre tillgodose sina egna intressen, om de i stället för att sälja tomter upplåte dem till bebyggande emot tomthyra. Då emellertid den nu gällande lagstiftningen om hyra af tomt i stad så godt som omöjliggör dylika tomtupplåtelser, anser jag högst önskvärdt, att tiden för aftal om nyttjanderätt till tomt i stad måtte väsentligt utsträckas.

Enligt 1734 års lag kunde all jord, såväl i stad som på landet, upplåtas på huru lång tid som helst, men kungl. förordningen den 21 december 1857 införde den inskränkningen, att afhandling om nyttjanderätt till hus och gård i stad ej må gälla utöfver tio år, ändock att den på längre tid ställd är. Det är klart, att tomter ej kunna uthyras för byggnadsändamål under så kort upplåtelsetid som tio år. Hvad som i lika hög grad försvårar och i de flesta fall omöjliggör uppförande af byggnader på ofri grund är det förhållandet, att in-teckning ej kan meddelas i hus å annans mark. Dessa omständigheter hafva gjort, att upplåtelse af tomter i städerna för bebyggande, hvilket förr var vanligt, numera så godt som upphört, och kommunerna hafva liksom enskilde öfvergått till försäljning mot full äganderätt.

Då man vet, att i England tomter kunna upplåtas på 99 år, och dylika upplåtelser där alltjämt äro ytterst vanliga, måste det förefalla besynnerligt, att man hos oss inskränkt upplåtelserätten till så kort tid som tio år. De motiv, som anfördes vid 1856—1858 års riksdag, voro dels, att man ansåg obilligt, att den nye ägaren af en försäld egendom, som förut ägde oinskränkt rätt att häfva alla hyresaftal (»köp bryter legostämman»), skulle under alltför lång tid vara beröfvad fri disposition af sin fastighet, dels att man fruktade, att långvariga upplåtelser skulle lägga hinder i vägen för städernas ändamålsenliga reglering.

Dessa skäl må hafva sin betydelse, men blott inom vissa gränser. Om det må erkännas vara olämpligt och i många fall till verklig olägenhet för husägarne, att en enstaka lägenhet i ett hus uthyres på mycket lång tid, då detta kan hindra ett ändamålsenligt användande af alla öfriga lägenheter, så gäller detta icke i det fall, att en hel tomt, vare sig bebyggd eller obebyggd, uthyres på längre tid. Upplåtaren har själf afstått från rätten att disponera egendomen eller någon del därpå och förklarat sig nöjd med en bestämd inkomst därpå, och en eventuell köpare af sådan fastighet kan icke beklaga sig öfver den inskränkta dispositionsrätten, då detta är ett känt förhållande; i alla hän-

delser berör detta ej något allmänt intresse. Med hänsyn till städernas reglerande må det gärna erkännas, att oreglerade tomter ej böra få upplåtas på lång tid, men utsträckning af upplåtelse tiden för fullständigt reglerade tomter kan ju i ifrågavarande hänseende ej vara till någon olägenhet.

Det kan sålunda icke med fog påstås, att en utsträckning af tiden för tomtupplåtelse under ofvan angifna villkor till femtio år, såsom på landet, skulle medföra skada vare sig ur enskild eller allmän synpunkt. Skulle man vilja begränsa reformen till att gälla endast upplåtelser af tomter, tillhöriga stadskommunerna, förstår jag icke, huru man från någon synpunkt skulle kunna göra någon erinran däremot, då man får antaga, att vid sådana upplåtelser det allmännas intresse komme att framför allt tillgodoses.

Städernas myndigheter stå nu i en ganska ömtålig ställning, då man å ena sidan framhåller krafvet att skaffa billiga bostäder för den mindre bemedlade befolkningen och begär, att kommunen skall vidtaga direkta åtgärder för ändamålet, särskildt genom att sälja tomter till billigt pris, men å andra sidan ställs på vederbörande det anspråket, att de ej genom tomtförsäljning till underpris skola bortslösa kommunens egendom och lämna enskilda spekulanter hela vinsten på den stegring i tomtvärden, som vanligen medföljer stadens tillväxt. Dessa svårigheter skulle i väsentlig mån kunna öfvervinnas, om kommunen hade tillfälle att på längre tid upplåta tomter för bebyggande emot tomthyra med bibehållande af sin äganderätt och möjligheten till högre tomthyra i framtiden.

För att antyda, huru jag tänkt mig städernas tomtupplåtelser, vill jag angifva de villkor, som enligt min tanke lämpligen skulle kunna uppställas, då det vore fråga om arbetarebostäder. Tomten upplåtes på en tid af femtio år mot viss tomthyra. Byggnader skola inom viss tid uppföras efter före upplåtelsen fastställda ritningar; nybyggnader eller väsentliga ombyggnader få ej ske utan medgifvande af staden. Vid upplåtelse tidens slut eger tomtinnehafvaren option till förnyelse mot då bestämd tomthyra och på då bestämd upplåtelse tid; är han ej villig antaga dessa villkor, är staden skyldig inlösa de byggnader, som med stadens medgifvande uppförts, efter deras materiella värde vid afträdet, hvaremot byggnader, som möjligen uppförts utan tillstånd af staden, skola borttagas. Staden kan förbehålla sig att vid öfverlåtelser af arrenderätten återtaga tomten mot skyldighet att inlösa byggnaderna till det vid öfverlåtelsern betingade priset eller efter i den ursprungliga upplåtelsen bestämda villkor. Upplåtelse rätten förverkas genom under-

låtenhet att betala tomthyran eller gröfre öfverträdelser af upplåtelsevillkoren, hvarvid byggnaderna inlösas efter deras materiella värde med visst afdrag, t. ex. $\frac{1}{3}$ eller $\frac{1}{4}$.

För att byggnadsverksamhet på sålunda upplåtna tomter skall komma till stånd, är nödvändigt, att byggnaderna kunna intecknas. Jag hemställer därför i särskild motion om lagstiftning i sådant syfte. Under förutsättning, att byggnader å annans mark kunna intecknas till förmån för lämnadt byggnadsförslag och att sålunda kreditväsendet kan ordnas, blir det för städerna möjligt att genom tomtupplåtelser mot billig tomthyra kraftigt uppmuntra byggnadsverksamheten och därigenom verka för, att hyrorna ej oskäligt uppdrivas. Genom den begränsade upplåtelse tiden och förbehåll om inlösningsrätt kan man förhindra, att priset å husen framdeles vid öfverlåtelser stegras alltför mycket, hvilket i sin mån skall bidra till, att hyrorna äfven i framtiden kunna hållas måttliga.

Det kan synas, som om kommunen genom att upplåta tomter mot lägre hyra, än som motsvarar ränta å den summa, hvartill de vid upplåtelsen värderas, skulle lida en förlust, men det är icke troligt, att så skulle blifva fallet. I händelse af stadens tillväxt kommer sannolikt tomtvärdet under upplåtelse tiden att stiga så mycket, att det visar sig hafva varit en god affär att hafva behållit äganderätten. Och i alla händelser innebär befolkningens tillväxt en så stor fördel ur ekonomisk synpunkt, att den skenbara uppoffringen därigenom torde uppvägas. Härvid bör äfven påpekas, att det är till stor fördel för stadens finanser, om de, som hafva sin verksamhet inom staden, hafva sina bostäder inom stadens område i stället för att utflytta till förstäder på landsbygden, liksom det äfven är af största vikt, att industriella verk ej drivas utom staden på grund af svårighet att där finna tomtplatser på rimliga villkor.

Då jag är öfvertygad, att rätt till tomtupplåtelser i stad på längre tid skulle blifva till stort gagn för stadskommunerna och i vissa fall äfven för enskilde, hemställer jag, att Riksdagen måtte för sin del besluta, att 2 § i lagen om tiden för nyttjanderättsaftals bestånd den 25 april 1889 måtte erhålla följande ändrade lydelse:

Aftal om nyttjanderätt till hus eller tomt i stad eller till del däraf, så ock till jord, som till hus eller tomt hör, gälle ej öfver tio år, dock att tomt i stad, som är belägen å planlagdt område, må i sin helhet upplåtas på högst femtio år, därest stadens byggnadsnämnd förklarar, att reglering af tomtens gränser ej är erforderlig för stadsplanens genomförande. Om nyttjanderätt till stadsjord, som till tomt ej

hörer, vare lag, som angående nyttjanderätt till fast egendom å landet i 1 § är stadgad;

eller alternativt, att Riksdagen i skrifvelse till Kungl. Maj:t gör framställning om lagändring i ofvan angifvet syfte.»

motionen n:o 4:

»I särskild motion har jag föreslagit, att tomt i stad må under vissa villkor kunna med nyttjanderätt upplåtas på en tid af högst femtio år. För att det med detta förslag hufvudsakligen åsyftade ändamålet eller byggnadsverksamhetens befrämjande skall kunna vinnas, är emellertid nödvändigt, att byggnad å annans mark kan intecknas till säkerhet för lämnadt byggnadsförslag. Jag vill därför hemställa, att Riksdagen hos Kungl. Maj:t anhåller om utarbetande af förslag till lag om förlagsinteckning i sådan byggnad. Men äfven oafsedt den föreslagna utsträckningen af tiden för nyttjanderättsaftals bestånd, är dylik inteckningsrätt af behovet påkallad, då det är en ofta känd olägenhet, att den, som uppfört byggnad å ofri grund, ej kan bereda sina fordringsägare inteckningssäkerhet.

Inteckning, hvarom här är fråga, måste bereda förmånsrätt icke blott i förlagstagarens tillhöriga byggnader med hvad därtill hörer, såsom ledningar, stängsel, träd m. m., utan ock i besittningsrätten till marken samt i den rätt till lösen för byggnader och anläggningar, som enligt aftal skall vid tomtens afträdande af ägaren utgifvas. Då ensamt byggnaderna utgöra ett osäkert hypotek, om icke besittningsrätten och eventuellt rätt till lösen är fullt tryggad, lär det vara nödvändigt, att i sammanhang med lag om inteckning äfven stadgas, att aftal om tomtupplåtelse, som är intecknad till förmån för förlagsgifvare, icke kan upphävas eller ändras genom öfverenskommelse mellan jordägare och tomtinnehafvare utan samtycke af dem, som äga förlagsinteckning i tomtinnehafvarens byggnader och besittningsrätt.

I afseende å förmånsrättsordningen lär det stadgas om förlagsinteckning i byggnader å annans mark böra inrymmas i handelsbalken 17 kap. näst efter 6 §, som stadgar, att i byggnad å annans grund i staden eller på landet hafva jordägare för afgäld af jorden företräde till åbyggnaden.

Lagstiftning i detta ämne kan måhända vara underkastad åtskilliga svårigheter, men de böra dock kunna öfvervinnas lika väl här, som då det varit fråga om inteckning i förlag för bergsbruk, fabriker m. m. Krafvet på en lag om inteckningsrätt är här fullkomligt lika befogadt.

Jag tillåter mig därför vördsamt hemställa, att Riksdagen måtte hos Kungl. Maj:t anhålla, det täcktes Kungl. Maj:t låta utarbete och

för Riksdagen framlägga förslag till lag om förlagsinteckning i byggnad å annans mark.»

Herr Hedlunds motion n:o 109 lyder sålunda:

»Städernas mäktiga utveckling under det gångna århundradet har flerstädes i utlandet fäst uppmärksamheten på den hastigt, ofta oberäkneligt och ofantligt högt stigande jordräntan å deras område såsom en inkomstkälla, hvilken det allmänna borde och ägde full rätt att anlita i helt annan omfattning än hittills. En tomt, som vid en tidpunkt kan vara jämförelsevis litet värd, kan redan ett eller ett par årtionden därefter hafva mångdubblats i värde på grund därpå, att staden raskt utvecklats sig och att utvecklingen dragit sig åt detta håll, ofta också därigenom, att staden där anlagt gator, sprängt igenom berg, byggt broar, framdragit spårvägar o. s. v., hvilket väsentligt ökat fastighetsvärdet i trakten, ehuru därvarande fastigheters innehafvare icke lämnat annan ersättning för dessa förmåner än den skatt, de i likhet med stadens samtliga skattskyldiga innevanare fått erlägga för att bekosta de ifrågavarande anläggningarnas utförande. I stadens centrum, där fördelaktigaste platsen befinner sig för affärsdrift, stiger tomtvärdet oafåtligt i mån af handelsrörelsens utveckling. Och med tiden kunna nya sådana affärscentra uppväxa, där tomtvärdet på grund härpå från en ringa början stiger i höjden.

Enskildes tomtköp från staden ske delvis utan spekulation. Köpare nöja sig — och måste ofta af brist på medel nöja sig — med uträkningen, att det lönar sig att bygga på tomten med det pris, han får betala för densamma. Den framtida värdestegring, han utan tvifvel hoppas på, kommer som ett tillskott, hvilket han dock ej upptager i sin kalkyl. I andra fall — såsom ofta där kapitalister eller bolag drifva byggnadsaffär — ske de i uppenbar spekulation, som öfverbetalar för tillfället i beräkning att få utlägget med förtjänst igen i framtiden. I ena fallet som i det andra spekulerar staden-säljaren, och måste det för att för sin egendom få en ersättning, som någorlunda rättar sig efter dennas värde. Men stadens spekulation kan intet annat blifva än en olycklig halfåtgärd. Liksom den enskilde, rike tomtägaren säljer han så dyrt som möjligt, håller på varan, då efterfrågan saknas till de priser, han tror sig kunna i bättre tider bekomma. Härigenom hållas hyrorna uppe och hämmas byggnadsverksamheten, medan staden å andra sidan, lika litet som den enskilde tomtförsäljaren, kan hoppas betinga sig tomtpris, som utgöra afsevärdt vederlag för framtida värdestegring, där ej köparen alldeles misräknat sig i sina förhoppningar.

Härvid har icke tagits i betraktande det egentliga tomtjobberiet, med dess köp af tomter med eller utan åbyggnader på spekulation, i afsikt ej att bygga utan att hålla dem på hand, tills de kunna afyttras med större eller mindre förtjänst. Detta slags affär, som går i direkt strid med samhällsintresset, kan endast ofullständigt hindras genom stränga villkor i fråga om byggnadsskyldighet, där tomterna köpas från staden, samt alls icke, där de upphandlas från enskilde, vare sig för att säljas till enskilde eller till det allmänna. Botemedel häremot åter bjuda dels lämplig beskattning, dels höga afgifter å omsättningen af fastigheter.

Våra stadskommuners tillgång på egen mark liknar på sätt och vis en grufva med begränsad tillgång på malm. Liksom malmbrytningen en gång tager slut, hvarefter grufvan upphört att finnas till, så tager försäljningen af stadens ursprungliga egna mark till tomter en gång slut. Det är en förbrukad skatt, och intet stadssamhälle torde kunna visa, att det använt inkomsterna af tomtförsäljningen uteslutande för ändamål, som tillförsäkra framtida släkten motsvarande tillgångar, om ock i annan form, för att bestrida utgifterna för sina allmänna behof. Dock köpa stadskommunerna i betydande omfattning ny byggnadsplats i stället för den försålda. Och det tillhör en framsynt kommunalpolitik att tillförsäkra sig sådan mark långt utöfver dagens behof. Men så kommer den dag, då dylika områden åter afyttras till enskilde, hvilka därmed få den framtida värdestegringen i sin hand, om ock staden till regeln inkasserat en vacker mellangift, hvarmed bekostas gator och öppna platser.

Tydligen äro våra stadskommuner i behof af laga former, hvilka sätta dem i stånd dels att på helt annat sätt än hittills tillgodogöra sig jordröntan å sin egendom och dels att tillhandahålla byggnadsmark på billiga villkor, utan fruktan att därmed se betydande värden gå sig ur händerna. Dessa laga former saknas för närvarande, i det att nyttjanderätt till tomt, som öfverlåtits, är begränsad till tio år, utan tillgång att trygga besittningsrätten därutöfver, och i det att inteckning ej får beviljas i byggnad, som uppföres å annan tillhörig mark. Bereddes genom nödiga lagförändringar möjlighet åt stadssamhället att upplåta mark till varaktig nyttjanderätt och åt nyttjanderättens innehafvare att mot inteckning belåna det hus han därå uppför, så skulle staden finna sin bästa uträkning i att upplåta tomten antingen kostnadsfritt eller mot den ränta, den skäligen kunde anses afkasta för tillfället, och därefter betinga sig genom tid efter annan skeende taxeringar så stor del af den stigande jordröntan, som det för staden kan visa sig ändamålsenligt att göra anspråk på,

med hänsyn därtill, att den enskilda byggnadsverksamheten nog alltid måste eggas genom någon andel i vinsten äfven af tomtvärdets stegring. Såsom exempel må anföras ett förslag af docenten G. Cassel i en uppsats »Om stadskommunens rätt till tomtvärdens stegring» i Ekonomisk tidskrift för år 1900: »De riktiga formerna för stadskommunernas participerande i värdestegringen på de inom deras område belägna byggnadsplatserna synes vara följande. Värdestegringen uttränes genom periodiska t. ex. hvart femte år återkommande taxeringar. Vid dessa uppskattas först den bebyggda fastighetens hela nettoafkastning. Det med hänsyn till den rådande allmänna räntefoten kapitaliserade värdet af denna afkastning utgör fastighetens totalvärde. Härifrån afdrages nu byggnadernas kostnadsvärde; återstoden är då tomtens värde. Värdet på obebyggda tomter uppskattas sedan i analogi med de så uttrönda värdena på de bebyggda. Den stegring af tomtvärdena, som framgår af en jämförelse mellan två på hvarandra följande taxeringar af denna art, utgör den värdestegring, som i princip bör betraktas som kommunens tillhörighet. Sina anspråk på denna värdestegring bör kommunen göra gällande genom att pålägga fastigheten en ränta, motsvarande efter en viss fast räntefot värdestegringen, betraktad såsom kapital. Naturligtvis bör härvid största möjliga försiktighet iakttagas, så att man är säker att icke på något sätt ingripa i jordägarens rättmätiga intresse. Därför bör den nämnda räntefoten sättas särdeles låg, under våra förhållanden till exempelvis 3 procent. Till ytterligare skydd för jordägaren bör kommunen alltid vara skyldig att på ägarens anfordran köpa fastigheten till det gamla taxeringsvärdet eller afstå från sin fordran på värdestegringsränta. — Lättast torde målet nås, om samhället successivt gör sina anspråk gällande, nämligen så, att den på byggnadsplatserna lagda räntan till en början fastställs till exempelvis 1 procent, för att sedan höjas till 2 procent och 3 procent af värdestegringen.»

(Jordägaren är i det ofvan anförda, som synes, liktydig med innehafvaren af den varaktiga nyttjanderätten).

Till att här ingå i en närmare undersökning af de lämpliga uppgörelsevillkoren är så mycket mindre anledning, som de kunna växla efter skilda förhållanden. Att vid inlösen af en fastighet icke byggnadskostnaden allena får vara rättesnöre för värderingen, är tydligt, då staden eljes lätt kunde belamras med icke rentabla hus. Att å andra sidan försummadt underhåll af ett hus måste åtföljas af motsvarande afskrifning, är äfven påtagligt, liksom ock att vid tomtlegans bestämmande den i trakten för lika läge gällande afkastningen, o j den sär-

skilda fastighetens, bör läggas till grund, i det att bostadslägenheter kunna vara mer eller mindre begärliga på grund af inredningens olika grad af ändamålsenlighet. Hufvudsaken är, att kommunen beredes möjlighet att upplåta sina tomter till bebyggande i stället för att sälja dem.

Det är lätt att inse, att husbyggnadsaffären med denna anordning icke blir mindre säker än nu, snarare tvärt om, i det att byggherren slipper räkna med ett kanske öfverdrifvet beräknadt tomtpris. Frånräknas viusten af jordräntan, betingas byggnadens värde uteslutande af de å densamma nedlagda kostnader och dess ändamålsenlighet. I den mån jordräntan tages i anspråk för annans än den byggandes räkning, minskas byggnadsverksamhetens såväl vinst som risk, hvilket i sin mån stärfjar spekulationen. Risker öfverflyttas i stället på staden, hvilken däraf föranledes att med mera omtanke än under nuvarande förhållanden ingripa normerande i afseende å upplåtelsen af dess egna områden.

Stadskassan har att af tomtvärdets stegring påräkna säkert stigande och betydande inkomster. Bekant är den uträkning, enligt hvilken staden Berlin, om den i tid förbehållit sig jordräntan å sitt bebyggda område, nu skulle förfogat öfver en inkomst, öfverstiga stadens kommunala skatter, hvilka den sålunda skulle gjort onödiga. En liknande beräkning är af professor Knut Wicksell utförd för Stockholms stad. (*Finantztheoretische Untersuchungen*, sid. 154). Under skeden af ovanligt snabb utveckling visar sig en väsentlig stegring af tomtvärdet redan under en jämförelsevis kort tid, såsom framgår af den undersökning, Berlins magistrat 1881 föranstaltade öfver värdestegringen å sådana hus, som mellan 1868 och 1877 icke undergått någon förändring i byggnad och inredning. Det kan dock nu gifvetvis icke vara fråga om att förvärfva för det allmänna den jordränta, som redan är enskild egendom, men väl att lämna stadssamhällena — liksom kommuner i allmänhet — möjlighet att tillgodogöra sig jordräntan å sin nuvarande och blifvande egendom.

För att åstadkomma nödig varaktighet af nyttjanderätten kräves ett tillägg till nuvarande bestämmelser, som gifver ägaren af hus å kommunal mark rättighet att hvart tionde år förnya sin nyttjanderätt till tomten mot villkor, att han erlägger den efter ofvan anförda grunder utgående tomtafgiften. I likhet med den motionär i Första Kammarén, hvilken upptagit här berörda fråga, herr G. F. Östberg, håller äfven undertecknad före, att det förbehållet må göras, att dylikt aftal endast må gälla reglerad mark.

Att åter i enlighet med nämnda motionärs förslag utsträcka nyttjanderättstiden till femtio år kan jag icke finna nödigt, i det att till-

räckligt mycket af jordrätten i allt fall tillfaller fastighetsägaren för att gifva husbyggnadsverksamheten nödig uppmuntrau.

Hvad vidkommer den äfvenledes nödiga rätten att inteckna byggnad på ofri grund, fäster man sig vid den tyska s. k. arfsbyggnadsrätten (Erbbaurecht), hvarom stadgas i den nya tyska civillagen §§ 1012—1017:

»Ett jordområde kan på det sätt graveras, att den, till hvars förman gravationen sker, har en rätt, som kan öfverlåtas och gå i arf, att öfver eller under jordområdet hafva en byggnad (arfsbyggnadsrätt).

»Denna rätt kan utsträckas till nyttjande af en för byggnaden icke erforderlig del af jorden, om detta erbjuder gagn för byggnadens användning.

»Inskränkning i rätten till endast en del af byggnaden, särskildt till en våning, är icke tillåten.

»Det för ingåendet af ifrågavarande rätt erforderliga aftalet mellan ägaren och förvärfvaren måste träffas vid samtidig inställelse af båda parterna inför fastighetsbokbyrån (Grundbuchamt).

»Arfsbyggnadsrätten upphör icke genom byggnadens undergång.

»För ifrågavarande rätt gälla de bestämmelser, som afse jordäganderätt. De föreskrifter, som gälla för förvärf af jordäganderätt och för de ur jordäganderätt härrörande anspråken, gälla i tillämpliga delar i afseende på arfsbyggnadsrätt.»

En tillämpning å våra förhållanden af dessa ändamålsenliga stadganden synes vara synnerligen önskelig.

Oöfvervinneliga svårigheter torde det i allt fall icke möta att ordna inteckningsrätt i byggnad å allmän grund, till hvilken varaktig nyttjanderätt är stadgad, i så fasta former, som här äro förutsatta, i synnerhet som icke mindre fasta former skulle gälla för byggnadens öfvergång i allmän ägo och dess värdering för sådant fall.

En bland de viktigaste anledningar till bostadshyrornas onaturliga fördyrande och bostadsbrist undanröjes genom en sådan anordning som den här omtalade, i det att kommunen alltid kan tillhandahålla mark för byggnadsverksamhet till synnerligen billig afgäld och att det alltid finnes tillgång på bostäder, hvilka icke från början belastats med dryga tompriser. I hvad mån därmed också lindras eller förebyggas de svåra sociala missförhållanden, hvilka följa bostadsnöden åt, det betryck den vållar mindre bemedlade öfver hufvud, samt det missnöje och den oro, som särskildt inom arbetarevärlden uppstår, då den ser en stigande del af sina löneförmåner slukas af bostadshyran, är lätt att inse. Att det för allmänheten öfver hufvud är mera tilltalande att erlægga de hyresstegringar, hvilka i allt fall medfölja ett samhälles stigande utveckling

till kommunen, hvarigenom kommunalskatten i motsvarande grad lindras, än att lämna dem till enskilda fastighetsägare, bör också vara uppenbart. Också hafva redan flere städer i utlandet inlagit på denna väg. Sedan 1896 säljer staden Amsterdam icke flere tomter, utan allenast utarrenderar dem. I Tyskland gör staden Frankfurt am Main dylika upplåtelser och har i förening härmed bildat en kommunal lånekassa, hvarur byggnadslån lämnas till mindre bemedlade. Å Hamburgs frihamnsområde tillämpas upplåtelseprincipen o. s. v.

På grund af det anförda tillåter jag mig föreslå, att Riksdagen i skrifvelse till Kungl. Maj:t anhåller, det Kungl. Maj:t täcktes låta utarbete och för Riksdagen framlägga förslag till sådan lagändring, att innchafvare af nyttjanderätt till regleradt allmänt tomtområde må, när tiden för nyttjanderättsaftalet utlupit, äga rätt att det förnya mot utfästelse att erlægga den afgäld, som på sätt här ofvan närmare angifvits blifvit fastställd.»

I motionen n:o 110 har herr Hedlund under åberopande af de i motionen n:o 109 anförda skäl föreslagit, att Riksdagen skall i skrifvelse till Kungl. Maj:t anhålla, det täcktes Kungl. Maj:t låta utarbete och för Riksdagen framlägga förslag till lag om in-teckning i enskild person tillhörig byggnad, belägen å allmän grund.

Bostadsförhållandena i en del stora städer hafva på senare tider utvecklats sig i en allt mera oroväckande riktning. Byggnadsverksamheten har icke kunnat hålla jämna steg med befolkningens tillväxt, och häraf hafva särskildt de obemedlade klasserna samt framför allt kroppsarbetareklassen blifvit lidande, i det de hänvisats till bostäder, hvilka ofta icke motsvara skäligena anspråk på utrymme och sundhet, men i allt fall betinga hyror, som utgöra en orimligt stor del af hyresgästernas årliga inkomster. Svåra missförhållanden i olika hänseenden äro härmed förbundna, och frågan om afhjälpan af bostadsbristen hör därför till dem, som med allt skäl kräfva en allmän uppmärksamhet.

Att stadskommunerna härvid hafva en betydelsefull uppgift att fylla, därom lär man numera vara ganska ense, men så mycket mera vexla meningarna, när man träder frågan närmare och har att afgöra, hvilka åtgärder de i sådant afseende böra vidtaga. Motionärerna gifva i detta ämne uttryck åt den uppfattning, att städerna skulle kunna ut-

rätta mycket genom att söka framkalla enskild byggnadsverksamhet å mark i städernas ägo samt leda denna verksamhet in på lämpliga vägar.

En bland de förnämsta anledningarna till, att byggnadsverksamheten icke motsvarar behovet, anses nämligen ligga i byggnadstomtornas af naturliga skäl högt uppdrifna och ofta genom tomtspekulationen ytterligare stegrade värde. Då själfva marken till en byggnad kräflver en ansenlig kostnad, inträder en motsvarande förökning af kostnaden för fastigheten i dess helhet, och häraf följer ej mindre, att byggnadsföretag komma att erfordra särskildt stor kapitalstyrka och alltså icke så lätt sättas i verket, än äfven att hyrorna i de byggnader, som uppföras, måste hållas mycket höga för att lämna skälig afkastning å de kapital, som i fastigheterna nedlagts. Ofta förekommer äfven, att tomter undanhållas från bebyggande, därför att kapitalstarka ägare finna det fördelaktigare att afvakta tomtvärdets vidare tillväxt än att låta tomterna omedelbart komma till användning. Det hinder för uppkomsten af billiga bostäder i tillräcklig mängd, hvilket alltså ligger i det inflytande tomtvärdena utöfva, skulle enligt motionärernas åsikt väsentligen undanröjas därigenom, att mark i allmän ägo på billiga och betryggande villkor tillhandahölles mot lega. Förvärfvet af byggnadstomt skulle då icke medföra någon större kapitalutgift, utan endast en årlig afgäld till skäligt belopp, kostnaden för tomten skulle blifva oberoende af spekulatjonen, och staden skulle i upplåtelseaftalet kunna införa sådana bestämmelser rörande åbyggnadernas beskaffenhet och hyresvilkoren, att ändamålet med upplåtelsen vunnes. Då städerna i allmänhet äro ägare till stora tomtområden eller i allt fall kunna utan större ekonomisk risk tillförsäkra sig äganderätten till mark, som är eller frandeles blifver behöflig för byggnadsändamål, hafva städerna härigenom förutsättningar att på sådant sätt i ansenlig omfattning tillgodose bebovet af byggnadstomter.

Om städerna sålunda behölle den mark, af hvilken de äro eller blifva ägare, skulle sådant vara af betydelse jämväl med hänsyn till en närstående fråga, hvilken särskildt af herr Hedlund upptagits till behandling, nämligen frågan om städernas rätt till den stigande jordräntan inom stadsområdena. Såsom sistbemälde motionär framhållit, är det mycket vanligt, att tomtvärdet i hög grad stegras genom förhållanden, som stå i samband med städernas utveckling, men icke hafva sin grund i något arbete från den enskilde tomtägarens sida eller några af honom å tomten nedlagda kostnader. Tomtägaren gör härigenom en vinst, hvilken rättvisligen borde åtminstone delvis tillfalla staden, som måhända genom dyrbara anläggningar framkallat pris-

stegringen. I den mån städerna själfva äro tomtägare, försvinner detta missförhållande, och jordrätans stegring kommer städerna till godo.

Gällande lagstiftning angående aftal om nyttjanderätt till fastighet i stad är emellertid icke lämpad för en sådan utveckling som den ofvan angifna, att städerna såsom tomtägare skulle tillgodose byggnadsverksamheten genom tomtupplåtelse mot lega. Syftet med förevarande motioner utgör därför att genom lagändringar i vissa afseenden skapa bättre betingelser för uppförande af byggnader å ofri grund. Herr Östberg har i sådant hänseende föreslagit, att tiden för tomtupplåtelse i stad, hvilken för närvarande är begränsad till tio år, skulle utsträckas till femtio år, i likhet med hvad som i allmänhet gäller för fastighet å landet samt stadsjord, hvilken ej hör till tomt. Den trygghet för en längre tids besittning, som sålunda skulle kunna beredas den, hvilken byggde å stad tillhörig mark, har herr Hedlund velat vinna på annan väg genom bestämmelse, att innehafvare af nyttjanderätt till tomtområde skulle, när tiden för nyttjanderättsaftalet utlupit, hafva rätt att förnya detsamma mot utfästelse att erlägga viss afgäld. Ehuru herr Östberg synes egentligen hafva afsett att befrämja tomtupplåtelse å städernas mark, skulle emellertid enligt hans förslag utsträckningen af tiden för nyttjanderättsaftals bestånd gälla hvarje tomt i stad, vare sig i enskild eller i allmän ägo, under villkor att tomten vore belägen å planlagdt område samt stadens byggnadsnämnd förklarar, att reglering af tomtens gränser ej vore erforderlig för stadsplanens genomförande. Herr Hedlund däremot har begränsat sitt förslag till sådana reglerade tomtområden, som vore allmän tillhörighet. Båda motionärerna hafva vidare ansett nödigt, att byggnader, som sålunda uppfördes på annans mark, skulle få intecknas. I fråga om inteckningsrättens beskaffenhet skilja sig dock uppfattningarna, i det herr Östberg föreslagit införande af rätt till förlagsinteckning, men herr Hedlund synes hafva åsyftat, att vanligt, med panträtt förenad inteckning skulle få meddelas.

De förslag, som ofvan i sina hufvuddrag återgifvits, stå i nära öfverensstämmelse med sträfvanden, hvilka utomlands med styrka framträd och tillhöra de mest uppmärksammade försöken till lösning af föreliggande frågor. Huruvida de lämna något lyckligt uppslag i sådant afseende, synes emellertid utskottet i hög grad tvifvelaktigt.

Bostadsbristen i de stora städerna utgör ett missförhållande, hvilket, så länge den nuvarande tillströmningen af landsbygdens befolkning fortfar, icke torde kunna fullständigt och varaktigt afhjälpas

endast genom byggnadsverksamhetens utveckling. Den svåra och ömmande frågan kräver därför åtgärder äfven af annan natur. I likhet med motionärerna finner dock utskottet högeligen önskvärdt, att man söker åstadkomma möjligast gynnsamma förutsättningar för en ökad byggnadsverksamhet. Men de utvägar härutinnan, motionärerna anvisat, gå enligt utskottets uppfattning icke i rätt riktning.

I allmänhet har den åsikten på senare tider gjort sig gällande, att fast egendom bäst tillgodogöres i enskild hand. De fastigheter, hvilka af ålder i egenskap af stadsjordar, allmänningar och dylikt varit stads- och landskommunernas tillhörighet, hafva därför i stor utsträckning blifvit fördelade eller sålda. Äfven om man efteråt funnit, att denna utveckling i vissa hänseenden gått längre än som varit lyckligt, torde de skäl, som varit bestämmande för densamma, i regel fortfarande äga giltighet. En annan strömning har dock äfven framträdt, hvilken delvis skulle innebära en återgång till äldre förhållanden, delvis åter syftar vida längre, i det den sträfvat att allt mera utsträcka kommunernas uppgift och undandraga vissa slag af egendom liksom vissa arter af verksamhet från de enskildes förfogande. Denna strömning, med hvilken motionärernas förslag icke sakna samband, må i en del fall vara berättigad; dess socialistiska grundtanke och vidtutseende konsekvenser mana emellertid till mycken varsamhet.

Lika litet som kommunal egendom utgör byggnadsverksamhet på ofri grund något i vårt land nytt eller opröfvadt. Tvärtom har sedan gammalt i många städer en stor mängd tomter i städernas ägo upplåtits till enskilde, oftast under sådana villkor, att tomten icke finge af staden återtagas, så länge tomtören erlades, eller utan att lösen för byggnaderna gäfves. Byggnad å dylik tomt anses af lagen såsom fastighet samt lagfäres och intecknas i likhet med annan sådan. Det förhållandet, att tomten tillhör en och åbyggnaden en annan, har emellertid medfört synnerliga olägenheter för såväl den ene som den andre, och utvecklingens gång har därför äfven på detta område varit, att städerna allt mera afhändt sig äganderätten till marken.

Motionärernas förslag gå alltså i motsatt riktning mot hvad erfarenheten hittills visat vara det lämpliga och riktiga. Det ligger ock i sakens natur, att nyttjanderätt till tomt icke kan så som äganderätten innebära uppmuntran att å tomtens bebyggande nedlägga arbete och kostnad. Huru upplåtelse med nyttjanderätt än må ordnas, kan den aldrig medföra full visshet om orubbad besittning under villkor, hvilka låta sig på förhand med säkerhet beräkna, och de invecklade bestämmelser, som erfordras för att så mycket som möjligt tillgodose och

betrygga såväl jordägarens som husägarens intressen, kunna icke undgå att leda till svårigheter och tvister. De antydningar motionärerna lemnat om de villkor, på hvilka tomtupplåtelse enligt deras uppfattning borde ske, synas utskottet gifva ett nytt bevis därpå, att denna fråga är mycket svårlöst. Visserligen kan det förefalla, som om ökad byggnadsverksamhet borde blifva en följd däraf, att tomtförvärfvet icke skulle kräva någon större kostnad, men denna fördel komme säkerligen att fullt ut uppvägas af det äfventyr, som vore förenadt med byggande å ofri grund. Utskottet föreställer sig, att i de allra flesta fall den, som vill uppföra en byggnad, skall föredraga att underkasta sig den ökade kostnad, som inköp af tomten innebär, för att sålunda komma i åtnjutande af den trygghet, som ligger i äganderätten.

Ändamålet att uppmuntra byggnadsverksamheten kan alltså enligt utskottets uppfattning icke vinnas på denna väg. Å andra sidan skulle det icke gerna kunna undvikas, att dylika upplåtelse på längre tid komme att medföra ökade svårigheter för städernas reglerande. Visserligen hafva båda motionärerna förutsatt, att upplåtelse skulle afse endast reglerade tomter, enligt herr Östbergs förslag sådana, om hvilka stadens byggnadsnämnd förklarar, att reglering af deras gränser ej vore erforderlig för stadsplanens genomförande. Bortsett från det oegentliga i att sålunda göra tillämpningen af civillag beroende på ett uttalande af kommunal myndighet, vill utskottet emellertid erinra om omöjligheten att med någon större grad af visshet bedöma, huruvida en tomtreglering skall äga bestånd i en så aflägsen framtid som exempelvis femtio år. Erfarenheten visar tillräckligt, att dylika regleringar ofta underkastas rubbningar, hvilka icke kunnat beräknas någon längre tid i förväg.

En utveckling i den riktning motionärerna förordat skulle för öfrigt stå i strid med den i våra dagar med så varmt intresse omfattade tanken att söka bereda kroppsarbetareklassen ökad tillfälle att förvärfva egna hem i detta uttrycks egentliga bemärkelse af eget hus på fri och egen grund. Önskningarna bland de mindre bemedlade att förskaffa sig egna hem i denna bemärkelse äro säkert lika allmänna och lika uppmuntransvärda i stad som på landsbygden.

Herr Östberg har omnämnt, hurusom de höga tomtvärdena äro endast en bland de många orsaker, hvilka i sin förening framkallat byggnadskostnadernas stegring. En bidragande omständighet, hvilken lättare skulle kunna i någon mån afhjälpas, är de höga räntor, som måste erläggas af dem, hvilka för bedrifvande af byggnadsverksamhet behöfva upptaga lån. Stadskommunerna kunde här tråda emellan och

genom lån mot låg ränta understödja företag, som afsåge uppförande af billiga bostäder och vore ordnade på sådana grunder, att missbruk i spekulationssyfte icke behöfde befaras.

Vidkommande åter tillgodoseendet af kommunernas rätt till andel i den stigande jordräntan, synes denna fråga kunna vinna ganska tillfredsställande lösning, äfven utan att kommunerna äro ägare af jorden. Då tomter af en eller annan anledning stiga i värde, utgör detta vid närmaste omtaxering af fastighet föremål för taxeringsmyndigheternas bedömande och bör föranleda till, att tomtens taxeringsvärde underkastas en motsvarande förhöjning. Genom det ökade skattebidrag, som på grund häraf kommer att tillflyta kommunen, får äfven denna på en enkel och naturlig väg andel i värdestegringen, ofta säkerligen till belopp, som motsvara den ränteafgåld, herr Hedlund ifrågasatt.

De särskilda lagändringar, som i motionerna föreslagits, hafva helt och hållet eller hufvudsakligen till ändamål att befrämja utvecklingen af byggnadsverksamhet å ofri grund. Med den uppfattning i denna fråga, utskottet ofvan uttalat, faller af sig själf, att utskottet icke finner berörda ändamål utgöra tillräcklig anledning för de ifrågasatta lagstiftningsåtgärderna. Huruvida desamma från andra synpunkter äro lämpliga och befogade, utgör ett spörsmål, som vid sådant förhållande knappast lämpar sig att i detta sammanhang upptagas till närmare bedömande. Utskottet vill emellertid erinra, att, om än några principiella betänkligheter icke göra sig gällande mot att i någon mån utsträcka tiden för nyttjanderättsaftal rörande stadsfastighet samt en sådan utsträckning måhända i vissa fall skulle vara gagnelig, något större behof af en lagändring i detta syfte dock icke, såvidt utskottet har sig bekant, hittills framträdt. Nuvarande lagstiftning angående förlagsinteckning föregicks af mångåriga förhandlingar om de olika slag af anläggningar, som borde omfattas af bestämmelserna i ämnet, och den begränsning, vid hvilken man då stannade, torde icke böra nu frångås till förmån för byggnadsföretag, utan att man dessförinnan åtminstone undersöker, om inteckningssäkerhet för lemnadt förlag är särskildt behöflig vid dylika företag i jämförelse med andra, som för närvarande likaledes äro uteslutna från denna fördel. Om rätt till inteckning i byggnad å ofri grund skulle medgifvas, vore det dessutom för byggnadsverksamheten af väsentligt större värde, om inteckningen finge naturen af vanlig, med panträtt förenad inteckning. Härför skulle emellertid erfordras, att sådan byggnad betraktades såsom fastighet. Såsom utskottet ofvan haft anledning nämna, förekommer ett sådant betraktelsesätt visserligen redan i

vår lag, men endast för fall, då tomten innehafves under särdeles be-
tryggande villkor.

På sålunda anförda skäl får utskottet hemställa,

att förevarande motioner icke må till någon
Riksdagens åtgärd föranleda.

Stockholm den 27 mars 1903.

På lagutskottets vägnar:

T. ZETTERSTRAND.

Reservationer:

af herrar *Fahlbeck* och *Pettersson*;

af herr *Lindhagen*, som anført:

»Såsom utskottet själf yttrat, utveckla sig bostadsförhållandena i de större städerna i en allt mera oroväckande riktning och kräfvat med allt skäl en allmännare uppmärksamhet.

Bland de anledningar, som skapa bostadsbristen och de höga hyrorna, är spekulationshandeln med tomter och bebyggda fastigheter den påtagligaste och äfven ur alla synpunkter mest fördömliga. Genom upprepade köp och försäljningar till alltjämt stigande köpeskillingar skaffa sig dessa spekulanter en oförtjänt vinst, som uttages af befolkningen i ständigt ökade hyror. Och äfven de fastighetsägare, som ej sälja bort sina egendomar, följa däremot helt naturligt med sin tid i afseende å hyresstegringen. Sålunda fortgår det hopplöst, och man ser ej någon ände på detta missförhållande.

Beträffande botemedlen är man emellertid, enligt hvad utskottet jämväl framhåller, numera ganska ense om att stadskommunerna här hafva en betydelsefull uppgift att fylla. Osökt framställer sig då såsom den första och mest närliggande angelägenheten att de enskilde, som här endast söka egen vinst, ej må i spekulationsändamål komma i be-

sittning af städernas tomtmark. I stället bör denna i möjligaste mån bevaras åt kommunerna, hvilka hafva till uppgift att tillgodose det allmänna bästa.

För att på denna väg kunna vinna något fordras emellertid, att den allmänna civillagen ej lägger hinder i vägen för att en tomt, bibehållen i kommunens hand, kan af en enskild med fördel bebyggas. Förutsättningen härför är att den senare, ehuru utesluten från möjligheten att spekulera med tomt, dock i öfriga afseenden har att förvänta sig i hufvudsak samma fördelar, som följa af äganderätten. Och därtill fordras främst en tryggad besittningsrätt till själfva marken, samt en med jordäganderätten jämnställd själfständig rätt till byggnaden.

I den utländska lagstiftningen har man börjat behjerta behovet af lagbestämmelser i angifna syften. Och särskildt har den nya tyska civillagen genom de af herr Hedlund återgifna bestämmelserna om »Erbbaurecht» just skapat det erforderliga nya rättsinstitut, som i rättsligt afseende väsentligen jämnställer rätten till byggnaden med äganderätten till tomt.

Vår civillag har emellertid ännu ej tillmötesgått dessa af förhållandena påkallade anspråk. Den innehåller uttryckligt förbud att under några villkor upplåta nyttjanderätt till tomt annat än på viss i lagen medgifven tid; och den gör ägaren af ett hus på annans mark synnerligen osjälfständig i besittningen af huset.

Båda motionärerna syfta i själfva verket till att bringa rättelse i dessa två afseenden. De föreslå införandet i lagen af bestämmelser, som möjliggöra att nyttjanderätten till en tomt kan upplåtas under villkor, som betingas af motionernas omförmälda ändamål. Och båda hafva påyrkat stadganden om en själfständigare äganderätt för byggnadens innehafvare, ehuru de synas mera fästade vid en dylik lags nyttiga verkan att möjliggöra in-teckning i byggnaden. Herr Hedlund har dessutom särskildt framhållit, att genom lagändringar i dessa syften skulle på samma gång äfven ställas i utsikt för en stadskommun att till det allmänna återbörda dess behöriga andel i den stigande jordrättan i städerna i öfverensstämmelse med de intresseväckande förslag, som framkommit från vetenskapligt håll och på några ställen äfven vunnit tillämpning.

Det synes vara allt skäl att söka hos oss genomföra de sålunda äskade ändringarna i civillagen, hvarigenom tillfälle skulle beredas de stadskommuner, som sådant önska, att träffa ifrågasatta anordningar, om hvilka äfven utskottet säger, att »de stå i nära öfverensstämmelse med sträfvanden, hvilka utomlands med styrka framträd, och tillhöra

de mest uppmärksammade försöken till lösning af föreliggande fråga». Att man å de flesta orter ej för egen del känner behof af den ifrågasatta lagstiftningen och därför ej heller tvingas till förståelse af dess rätta innebörd, utgör ej någon giltig anledning att hindra kommuner, som kunna hafva gagn däraf, att med stöd af en sådan lagstiftning anställa de försök, hvarmed framsteg på ifrågavarande område måste inledas.

Men äfven staten såsom sådan bör hafva ett omedelbart intresse af att en sådan lagstiftning kommer till stånd. Sålunda kan det ej vara alldeles likgiltigt för landet i dess helhet, huru lefnadskostnaderna ställa sig i de större städerna och särskildt i hufvudstaden, då dessa kostnader i afsevärd mån blifva bestämmande exempelvis för storleken af ämbetsaflöningarne i riket. Vidare kan den ifrågasatta lagstiftningen vara till stort gagn för kronan vid bildandet af sådana samhällen som de vid Malmberget och Kiruna. I dylika fall synes det vara särskildt lämpligt att i större eller mindre mån försöka en tillämpning af de utaf motionärerna framhållna grundsatser. Och då staten äger så mycken jord invid hufvudstaden, må det vara tillåtligt hoppas, att kronan skall äfven här med tiden finna det vara ett statsintresse att inslä på en allmännyttig tomtpolitik.

Det låter slutligen tänka sig, att äfven enskilde i vissa fall kunna gagna bostadsfrågan, därest tillfälle beredes dem till upplåtelser af nu ifrågasatt beskaffenhet; och bör därför måhända äfven denna möjlighet hållas öppen af lagstiftningen.

Motionärerna synas närmast föreställt sig, att deras förslag endast skulle vinna tillämpning å tomt belägen inom en stads område. Men därvid får man nog ej stanna. De upplåtelser, som kunna ifrågakomma från kronans och enskildes sida, lära sannolikt i de flesta fall komma att afse mark, som vid tiden för upplåtelsen lyder under landsrätt. Och i tillämpningen skall det kanske visa sig, att äfven stadskommuners sträfvanden uti ifrågasatt riktning måste företrädesvis omfatta sådan billigare mark, hvilken af staden för ändamålet förvärfvats i trakter, som tills vidare ligga utom stadens område.

Till sist bör framhållas, att då lagberedningen enligt sitt uppdrag för närvarande är sysselsatt med revision af jordabalken och dithörande författningar, tål frågan äfven af den anledningen ej något uppskof. Det är nämligen synnerligen angeläget att i sammanhang med nämnda revision må komma under öfvervägande de lagstiftningsåtgärder, som påkallas af de större städernas bostadsfråga.

På grund af hvad sålunda anförts hemställer jag:

att Riksdagen i anledning af förevarande motioner ville i skrifvelse till Kungl. Maj:t anhålla, det täcktes Kungl. Maj:t föranstalta därom, att vid pågående revision af jordabalken måtte snarast möjligt tagas i öfvervägande, huruvida för ofvan angifna ändamål *dels* nyttjanderätt till regleradt tomtområde må kunna i vissa fall upplåtas under andra villkor än nu är medgifvet och *dels* äganderätt till byggnad å sådan mark må kunna i civilrättsligt afseende själfständigt skiljas från äganderätten till själfva marken och därigenom inteckning i byggnaden möjliggöras.»

Herrar friherre *Bonde* och *A. Olsson* hafva begärt få antecknad, att de icke deltagit i ärendets handläggning inom utskottet.
