

N:o 264.

Af herr **Lindhagen**, *i anledning af Kungl. Maj:ts proposition angående bemyndigande för vattenfallsstyrelsen att försälja tomter och områden från de under styrelsens förvaltning ställda fastigheter i Älfsborgs samt Göteborgs och Bohus län m. m.*

Genom propositionen n:o 195 har Kungl. Maj:t föreslagit Riksdagen medgifva, att vattenfallsstyrelsen må enligt de föreskrifter, som af Kungl. Maj:t utfärdas, intill utgången af år 1914 ej mindre försälja eller bortbyta tomter och områden från de under styrelsens förvaltning ställda fastigheter i Älfsborgs samt Göteborgs och Bohus län än äfven genom upplåtelse af tomträtt eller genom utarrendering eller på annat sätt, som finnes lämpligt, bereda afkastning af den del af de under styrelsens förvaltning ställda egendomarna i nämnda län, som icke försäljes eller är för Trollhätte kanal- och vattenverk omedelbart erforderlig.

Mot rätten för vattenfallsstyrelsen att *bortbyta* mark synes ej något vara att erinra. Genom en del egoutbyten lærer nämligen lättare kunna anskaffas mark för den föreslagna ombyggnaden af kanalen.

Hvad åter angår *försäljning* af kronomark vid Trollhättan synes ett sådant afhändande möta särskilda betänkligheter just på den platsen. Jordvärdestegringen kan här tänkas med tiden blifva synnerligen stor. De ännu oanade möjligheter till utveckling, som öppna sig för Trollhättefallens omgifningar, synas i hvarje fall göra det särdeles angeläget, att kronan i möjligaste mån bibehåller det afgörande inflytande på utvecklingen, som följer med eganderätten till jorden.

De områden, som att döma af propositionens motivering skulle företrädesvis försäljas med full eganderätt, äro till en början tomterna inom det s. k. stadsplaneområdet. Äfven här vore det utan tvifvel önskligt, om staten kunde behålla eganderätten till marken. Man invänder att det här gäller uppförande af större hus, hvilket möter svårighet särskildt i kreditafseende och det kan ju ligga åtskilligt under detta. Det har emellertid på andra håll visat sig, att större hus lika fullt komma till stånd på ofri grund, när behofvet kräfver det och ingen annan utväg står till buds. Möjlighet till hypotek för lån finnes också genom tomt-rättsinteckning. Svårigheterna böra för öfrigt i allt väsentligt förfalla, om staten själf bereder kredit såsom skett för egnahemsupplåtelse på platsen eller ock låter anordna en särskild kreditanstalt för statens tomt-rättsupplåtelser i likhet med hvad afsikten är i hufvudstaden för upplåtelsen med tomträtt på stadens mark.

Största uppmärksamhet förtjänar emellertid afsikterna, att tomterna å de blifvande industriområdena vid Trollhättan skola åtminstone till största delen försäljas. Det är väl något, som om möjligt bör undvikas och som i händelse svårigheter möta i kreditafseende, bör på något af ofvan angifna sätt förekommas. Tomträttsinteckning och förlagsinteckning finnas dock redan att tillgå för sådana industrianläggningar, för hvilka tillräckligt anläggnings- och driftkapital saknas. Läget för en stor del af dessa industritomter är också synnerligen fördelaktigt invid både vatten- och järnvägskommunikationer och i närheten af den stora vattenkraftsanläggningen. Stockholms stad har fastställt särskilda villkor för upplåtelse af industritomter med tomträtt och är det meningen att på stadens landegendomar upplåta mark med dylik rätt för fabriksanläggningar. För att taga ett annat exempel upplåtes inom området för den stora hamn- och industrianläggningen vid Mannheim, enligt hvad en beskrifning däröfver meddelar, industritomter med tomträtt. Enligt hvad propositionen gifver vid handen har Kungl. Maj:t, som den 27 november 1908 fastställt hufvudgrunder för upplåtelse med tomträtt af bostadstomter å de under Trollhättestyrelsens förvaltning ställda fastigheterna, i sammanhang därmed förklarar, att med undantag af hvad angår förenämnda stadsplanetomter, tomter afsedda för uppförandet af bostäder i regel icke må försäljas med eganderätt utan endast upplåtas med tomt-rätt. Hitintills ha inom egnahemsområdet försålts 75 tomter med eganderätt och upplåtits 8 tomter med tomträtt. Någon obenägenhet för tomt-rättsupplåtelser lära icke alls förefinnas bland Trollhättans arbetare.

Ehuru Kungl. Maj:ts berörda beslut är ägnadt att väcka tillfreds-

ställelse, påkalla dock de fastställda hufvudgrunderna för upplåtelseerna uppmärksamhet.

Upplåtelseerna skola ske på 60 till 75 år. I tomträttsafgäld betalas ett belopp motsvarande skälig ränta å statens kostnader för tomten och dess iordningsställande. För byggnadens uppförande erhålles lån, hvarå årligen betalas ränta och amortering. Vid upplåtelseidens slut har dåvarande tomträttshafvaren företrädesrätt till ny upplåtelse. Mot allt detta synes någon anmärkning ej kunna göras. Men dessutom bestämes dels att den, som vid upplåtelseidens slut är innehafvare af tomt-rätten, skall alltid erhålla ett lösenbelopp för byggnaden, äfven om tomt-rättsaftalet såsom väl vanligen blir förhållandet förnyas, och dels att denna lösen för byggnaden skall af tomträttshafvarna själfva från upplåtelseidens början bekostas genom årliga amorteringar på löseskillingen. En följd häraf är således också, att en tomträttshafvare i början af upplåtelsen skall på en gång komma ut med två amorteringar, en på kostnaden för husets uppbyggande och en på den blifvande löseskillingen för huset. Detta förefaller mycket underligt, äfven om det i förevarande fall ej ställer sig så betungande på grund af den låga räntegodtgörelse staten är i tillfälle att medgifva för sina lån och utlägg.

Till jämförelse må nämnas, hur saken ordnats af hufvudstaden. Där tillämpas enahanda bestämmelser som vid Trollhättan i öfrigt. Men i stället för de ofvan särskildt anmärkta bestämmelserna är här stadgadt, att lösen för huset skall utgå vid upplåtelseidens slut endast i de fall, att staden återtar tomten för att använda den till annat ändamål eller i fall staden för den förnyade upplåtelse, hvartill tomträttshafvaren har företrädesrätt, betingar sig en årlig afgäld, som med mer än 30 procent öfverstiger den förutvarande, eller eljest strängare villkor än de förut gällande och tomträttshafvaren ej vill på dessa villkor mottaga ny upplåtelse. Staden kan således undvika att lösa huset genom uppställandet af billiga villkor, i hvilket fall tomträttshafvaren behåller tomt-rätten, om han så önskar, hvilket väl blir regel, helst tomt-rätten obehindradt kan öfverlätas på annan. Någon skyldighet för tomträttshafvaren att själf betala lösen genom att amortera lösesumman samtidigt med amortering af byggnadskostnaden förekommer icke.

Enahanda tomträttsvillkor, som hufvudstadens styrelse sålunda tillämpar, lär man ämna föreslå inom järnvägsförvaltningen för upplåtelse af kronojord till egnahem för järnvägstjänstemän.

Det synes nu, som om staten borde hafva likformiga bestämmelser för sina tomträttsupplåtelse på olika håll och att de vid Trollhättan

tillämpade borde i anmärkta hänseenden bringas till öfverensstämmelse med hufvudstadens. Det förefaller också som om hufvudgrunderna för statens tomträttsupplåtelser borde beslutas af Riksdagen lika väl som Kungl. Maj:t i år föreslagit Riksdagen att besluta hufvudgrunder för försäljningar af egnahemslägenheter från kronoegendomar samt för upplåtelser af mark på arrende från kronoparker i Norrland.

Vid beviljande af lån ur de båda fonderna för egnahemstomters bebyggande vid Trollhättan göres nu ingen annan skillnad mellan tomter upplåtna med äganderätt och med tomträtt, än att innehafvare af tomträttsmark skall hafva företrädesrätt. Rätteligen böra, synes det mig, fonderna helt reserveras för befrämjande af tomträttsupplåtelser allenast. Detta är påkalladt af svårigheten att ännu få kredit för detta nya rättsinstitut samt befrämjar dessutom statens intressen.

På grund af hvad sålunda anförts, får jag med anledning af propositionen n:r 195 hemställa:

1:o) att det föreslagna medgifvandet för vattenfallsstyrelsen att få försälja tomter och områden från angifna fastigheter icke må af Riksdagen beviljas, såvidt därmed afses försäljning af industritomter och tomter inom egnahemsområden, åtminstone ej annat än undantagsvis, och, såvidt angår industritomter, i den mån det befinnes erforderligt för fullföljande nu till en början af redan träffade anordningar för kraftanläggningens tillgodogörande;

2:o) att Riksdagen ville hos Kungl. Maj:t anhålla att för nästa Riksdag måtte framläggas till pröfning hufvudgrunder för upplåtelser från kronans mark vid Trollhättan af industritomter och bostadstomter med tomträtt; dessa grunder byggda på allmängiltiga bestämmelser för tomträttsupplåtelser från kronojord;

3:o) att det föreslagna medgifvandet för vattenfallsstyrelsen att upplåta mark med tomträtt från angifna fastigheter måtte af Riksdagen beviljas endast tillsvidare i afvaktan på Riksdagens fastställelse af ofvan berörda hufvudgrunder för tomträttsupplåtelser och under uttalande af den önskan, att upplåtelser under mellantiden måtte i görligaste mån ske i anslutning till ofvan förordade grunder;

4:o) att Riksdagen måtte besluta, att lån från den s. k. tomtfonden (fonden A) och de af 1908 års Riksdag anvisade särskilda lånemedel endast må beviljas för bebyggande af tomter, som upplåtits med tomt-rätt.

Stockholm den 24 april 1909.

Carl Lindhagen.
