

Nr 88.

Ankom till riksdagens kausli den 28 juli 1914 kl. 6 e. m.

Utlåtande, i anledning av väckt motion om skrivelse till Kungl. Maj:t angående möjliggörande för innehavare av vissa med tomträtt upplåtna tomter vid Trollhättan att förvärva äganderätt till tomterna. (2:a avd.)

Uti en inom andra kammaren väckt, till jordbruksutskottets förberedande behandling hänvisad motion, nr 51, har herr *Carlson* i Herrljunga hemställt, att riksdagen måtte i skrivelse hos hos Kungl. Maj:t anhålla, det Kungl. Maj:t täcktes utfärda sådana bestämmelser, att de personer, som mot tomträttsavtal av kungl. vattenfallsstyrelsen, upprättade under tiden från och med 1909 till närvarande, erhållit upplåtelse av tomter å statens egna-hemsområden vid Trollhättan och som sådant önska att på bestämda villkor och mot särskild fastställd köpeskilling få med full äganderätt inköpa genom nämnda tomträttsavtal innehavd tomt, samt att denna förmån även måtte komma framtida egna-hemsbebyggare på platsen till del, ävenså, om detta medgives, att någon värdestegring icke måtte åsättas nu innehavda tomter samt att köpeskillingen måtte få erläggas efter samma grunder, som förut varit gällande vid köp av tomter å statens egna-hemsområden vid Trollhättan.

Till stöd härför har motionären åberopat motiveringen i en vid innevarande års första lagtåma riksdag av herr *Danielsson* inom andra kammaren väckt motion, nr 49, med enahanda hemställen; varande berörda motivering av följande lydelse:

»De många viktiga synpunkter, som tala för betydelsen av att staten giver sin medverkan och sitt stöd åt arbetarnas strävan att skaffa sig ett eget hem, äro så ofta framhållna, att det ej fordras att vidare utveckla desamma.

Genom det allmännas försorg har ju också mycket gjorts för att åt arbetarna i stad och på land bereda möjligheter att förverkliga denna erkända strävan, och den omfattning, egna-hemsrörelsen tagit, torde bäst av allt bevisa nödvändigheten av att statsmakterna ägna denna fråga stor uppmärksamhet. I allmänhet har upplåtelse av egna-hemstomter skett med full äganderätt, och först under de senaste åren ha å statens egendomar upplåtelse av bostadstomter ägt rum mot tomträtt.

Vid Trollhättan, där på grund av statens stora anläggningar efterfrågan på bostäder varit mycket stor under de senaste åren, har en särdeles livlig egna-hemsrörelse uppstått, och de av staten förtjänstfullt anlagda egna-hemskolonierna ha i stor utsträckning tagits i anspråk av arbetarna, som härigenom lyckats skaffa sig sunda och hemtrevliga bostäder. De sålunda av staten genom kungl. vattenfallsstyrelsen upplåtna bostadstomterna ha även de i allmänhet upplåtits med äganderätt, men sedan riksdagen år 1908 uttalat sig för att upplåtelse med tomträtt även böra äga rum, har bestämmelse för tomträttsupplåtelse i Trollhättan utarbetats och under de senaste åren all upplåtelse skett enligt dessa grunder.

Allt från 1909 års början, då rätten att med äganderätt förvärva tomter å statens egna-hemsområden vid Trollhättan upphörde, har en stagnation inträffat i kungl. vattenfallsstyrelsens egna-hemsrörelse därstädes, ett förhållande, som nämnda styrelse i underdåniga berättelsen för 1909 själv konstaterat.

Att denna stagnation ej blivit ännu större, torde vara att söka härstädes i dittills rådande brist på bostäder, något, som under åren 1909 och 1910 tvingade ett 40-tal arbetare att bebygga med tomträtt upplåtna tomter. Missnöjet med innehållet uti de upprättade tomträttsavtalen, vilka, invecklade och svårfattliga, av vederbörande i många fall vid undertecknandet till sin innebörd icke rätt förståts, var från början stort. Detta missnöje har vid avtalets närmare granskning och tillämpning i praktiken i hög grad ökat. Orsaken till denna arbetarnas motvilja mot tomträtten synes framför allt ligga däri, att tomträtten i sin nuvarande form ej är ägnad att ingiva samma tilltro på framtida trygghet som upplåtelse med äganderätt, och granskar man de bestämmelser, som finnas införda i kontrakten för upplåtelse med tomträtt mellan kungl. vattenfallsstyrelsen och tomträttsinnehavarna i Trollhättan, måste man på ett slående sätt finna, att denna arbetarnas motvilja mot tomträtten är ganska förklarlig och berättigad.

Bestämmelsen om byggnadernas underhåll, enligt vilka dessa under hela avtalstiden, 60 å 75 år, skola av tomträttsinnehavaren hållas i gott

stånd samt stadgandet om tomts avträdande vid avtalstidens slut äro sådana, att genom desamma det materiella värdet av de ideella förhoppningarna avsevärt förminskas. Vidare äro avtalets bestämmelser alltför ekonomiskt betungande; utom årliga underhållet av åbyggnader samt tomtavgiften, i vilken inberäknas viss inbetalning å den lösesumma, tomtinnehavaren vid avtalets slut blir berättigad uppbära för sina egna åbyggnader, åligger det tomtinnehavaren att tills vidare såsom gottgörelse för underhållet av å området befintliga vägar och avloppsledningar utgiva en förhöjd tomtavgift, en utgift, varifrån de egna-hemsbebyggare, som med full äganderätt erhållit tomter, äro befriade. Särskilt det årliga underhållet av åbyggnaderna torde bliva betungande. En ytterligare olägenhet med tomträtten och självkart icke den minsta är även, att bankerna ställt sig avvisande i fråga om belåning av i tomträtt in-tecknat skuldebrev, något, som för många är en viktig fråga, då de beräknade byggnadskostnaderna överskridits, och medel genom lån måste anskaffas för byggnadernas fullbordande, vartill egna besparingar och erhållna egna-hemslån av nyss berörda anledning ej förslå.

Med nuvarande bestämmelser i statens tomträttsavtal i Trollhättan äro upplåtelser med full äganderätt för den enskilda egna-hemsbyggaren alltså avgjort fördelaktigare och dess återinförande för dessa och statens framtida egna-hemsrörelse vid Trollhättan en livsfråga.

Flera gånger ha också vederbörande egna-hemsbebyggare sökt få en ändring till det bättre till stånd i ovanberörda förhållande. Herr Strömberg motionerade i riksdagens andra kammare år 1911 och 1912 i syfte huvudsakligast att få dragligare avtal till stånd för tomträttsinnehavare å statens egendomar vid Trollhättan. Motionerna vunno emellertid icke riksdagens bifall.

Trollhättans egna-hemsförening har i underdånig skrivelse till Kungl. Maj:t av den 25 januari 1911 begärt, att de personer, som under åren 1909, 1910 och 1911 erhållit upplåtelse av tomter enligt tomträttsavtalet, skulle få inköpa dessa med full äganderätt, eller, om detta icke kunde bifallas, att tomträttsavtalen skulle omarbetas i syfte att bereda tomträttsinnehavaren bättre villkor.

Med anledning härav avlät Kungl. Maj:t till kungliga vattenfallsstyrelsen en skrivelse av den 12 juli 1912, vari föreslås vissa förändrade huvudgrunder för tomträttsupplåtelser från statens fastigheter vid Trollhättan, och bland annat att de tomträttsinnehavare, som önskade utbyta sina äldre tomträttsavtal, skulle sådant anmäla senast den 1 juli 1913.

Då emellertid varken vid den tidpunkten eller vid senare utlovad några nya tomträttsavtal voro färdiga, utan det i stället försports, att

ärendet ånyo komme att föredragas inför regering och riksdag, innan några nya tomträttsavtal komme att utarbetas, avlät Trollhättans egna-hemsförening ånyo underdånig hemställan av den 30 december 1913 till Kungl. Maj:t om medgivande för de personer, som mot tomträttsavtal av kungl. vattenfallsstyrelsen, upprättade under tiden från och med år 1909 till närvarande, erhållit upplåtelse av tomter av statens egna-hemsområden vid Trollhättan att få med full äganderätt inköpa dessa samt att denna förmån även måtte komma framtida egna-hemsbebyggare till del, ävensom att, ifall detta bifölles, någon särskild värdestegring ej måtte åsättas nu innehavd tomt. I sammanhang härmed kan hänvisas till kungl. vattenfallsstyrelsens underdåniga utlåtande av den 31 mars 1911, däri nämnda styrelse till Kungl. Maj:t hemställer om be-myndigande att få med full äganderätt försälja tomter å statens egna-hemsområden vid Trollhättan.

Utskottot.

Utskottet vill ingalunda förneka, att vid upplåtelser av egna hem företräde i allmänhet synes böra lämnas åt den fulla äganderätten såsom varande den av hittills prövade former för dylika upplåtelser, som mest är ägnad att skapa såväl trygghet i besittningen som därav härflytande självständighet och trevnad för egna-hemsinnehavaren.

Utskottet anser sig emellertid böra fästa uppmärksamheten därpå, att de klagomål, som framställts från tomträttsinnehavarna vid Trollhättan, mera riktat sig mot de speciella villkor och bestämmelser, som för sådan upplåtelse därstädes varit gällande, än mot själva tomträttsinstitutet såsom sådant. I detta avseende vill utskottet erinra därom, att herr Strömberg, uti de av motionären Danielsson åberopade motionerna, uteslutande vänder sig mot då gällande villkor. Samma synpunkter göras ock i stort sett gällande i Trollhättans egna-hemsförenings underdåniga skrivelse den 25 januari 1911, i vilken föreningen visserligen förordar, att de personer, vilka under åren 1909—1911 erhållit upplåtelse av tomter, skulle få inköpa dessa med full äganderätt, men dock uttalar såsom ett alternativt önskemål, att om upplåtelse med äganderätt ej kunde beviljas, tomträttsavtalen skulle omarbetas i syfte att bereda tomträttsinnehavare bättre villkor.

Genom nådigt brev den 12 juli 1912 hava nya bestämmelser för tomträttsupplåtelser meddelats i väsentlig överensstämmelse med det s. k. Stockholmssystemet eller de bestämmelser, som äro gällande för upplåtelser vid Enskede. Den betydelsefullaste skillnaden mellan Stockholmssystemet och det hittills vid Trollhättan tillämpade system för tomtupplåtelser består däruti, att tomträttsavtal enligt det förra systemet

är avsett att förlängas och upplåtelse sålunda bliva stadigvarande bestående utom i de fall, då jordägaren behöver marken för annat ändamål och av sådan anledning önskar återtaga densamma. Då sålunda av naturliga skäl lösen för å tomt uppförd byggnad i allmänhet icke ifrågakommer, föreskriva tomträttsavtal enligt Stockholmssystemet ej heller inbetalning av något belopp för bildande av löseskilling för byggnad.

Kungl. Maj:ts ovanberörda beslut den 12 juli 1912, varigenom Stockholmssystemets användande vid tomtupplåtelser i Trollhättan medgavs såsom valfritt vid sidan om upplåtelser enligt det äldre där tillämpade systemet, innefattade emellertid jämväl medgivande för innehavare av tomträtt jämlikt avtal enligt äldre Trollhätte-typ att, därest de så önskade, utbyta dessa äldre avtal mot nya sådana enligt huvudgrunderna för Stockholmssystemet, varvid till tomträttshavaren skulle återbetalas de belopp, som han kunde hava erlagt för bildande av sådant löseskillingskapital, varom ovan nämnts. Genom detta medgivande avlägsnades sålunda *en* av de huvudsakliga anledningar till missnöje, som motionären framhållit såsom stöd för sin framställning.

Emellertid syntes den sålunda möjliggjorda övergången till avtal enligt Stockholmstyp för ett flertal egnahemsinnehavare icke erbjuda några ekonomiskt fördelaktigare villkor i jämförelse med förut gällande sådana, detta väsentligen beroende på att tomtavgifterna pr kvadratmeter, enligt de i utbyte erbjudna avtalen, bestämdes med ledning av vid tiden för de *nya* avtalens avslutande beräknade markvärden för liknande tomter. Då markvärdet enligt de ursprungliga tomträttsavtalen beräknats jämförelsevis lågt, och en allmän värdestegring sedermera inträtt, icke minst på grund av utförda anläggningar av vägar, avlopp m. m. å egnahemsområdena, ställde sig, vid övergång till Stockholmssystemet, tomtavgifterna i ett flertal fall i sin helhet större eller obetydligt mindre än enligt Trollhättesystemet. För åtskilliga av de egnahemsinnehavare, som ansett sina avtal alltför ekonomiskt betungande, måste sålunda denna anledning till missnöje kvarstå. För att avtalen enligt Stockholmssystemet skulle för sistnämnda tomträttshavare bliva ekonomiskt mera lockande, erfordras tydligen icke blott bortfallande av avgifterna för bildande av ovanberörda löseskillingskapital, utan ock tomtavgifternas bibehållande i övrigt vid de belopp, som tidigare erlagts i förhållande till tomternas areal.

Även sistnämnda önskemål synes emellertid numera vara på väg att förverkligas.

I en till innevarande riksdag, av utskottet tillstyrkt proposition nr 100 har nämligen Kungl. Maj:t föreslagit, att egnahemsinnehavare, som vid Trollhättan erhållit upplåtelser enligt det äldre systemet, skall äga rätt att vid övergång genom nytt avtal till Stockholmssystemet med den fördel av befrielse från det årliga bidraget till byggnadslösen, som detta system innebär, få tomtavgiften, utan avseende å det värde, som vattenfallsstyrelsen vid tiden för det nya avtalets ingående åsätter liknande tomter, bestämd till samma belopp, som tomträttsinnehavaren enligt dittills gällande avtal erlägger i förhållande till tomtens areal.

Då sålunda, genom ovan omförmälda kungl. brev den 12 juli 1912, ändrade och fördelaktigare villkor medgivits dem, som med tomträtt innehava eller med sådan rätt önska erhålla upplåtelse av egna hem vid Trollhättan, och då därjämte genom nyssnämnda kungl. proposition, därest densamma varder av riksdagen antagen, äldre tomträttsinnehavare beredes möjlighet att vinna ytterligare förbättrade villkor, synes det utskottet, att tillräckliga skäl ej föreligga för bifall till motionen.

Utskottet anser sig vidare böra erinra därom, att endast sju år förflutit, sedan tomträttsinstitutet infördes i vårt land, och att följaktligen tillräcklig erfarenhet ännu ej vunnits om detta instituts verkningar. Under alla förhållanden torde det vara lämpligt att, innan andra åtgärder vidtagas, avvakta, huruvida icke de nya bestämmelserna äro ägnade att i allt väsentligt undanröja de anledningar till missbelåtenhet med nuvarande tomträttskontrakt, varmed motionärens yrkande i huvudsak motiverats.

På grund av vad sålunda anförts, får utskottet hemställa,

att förevarande motion ej må av riksdagen bifallas.

Stockholm den 28 juli 1914.

På jordbruksutskottets vägnar:

D. PERSSON i Tällberg.

Vid slutbehandling inom utskottet av de i utlåtandena nr 87—88 omförmälda ärenden hava närvarit herrar: Persson, Ericsson, Odelberg, Paulson, Pers, Lindblad, Lundell, Linders och Nilsson i Tånga, greve Wachtmeister, Ingeström, Rosén, Ekerot, Bosson och Nilsson i Linnås.