

Nr 54.

Av herr **Palmstierna**, om skrivelse till Kungl. Maj:t angående utredning och förslag till lag om rätt för stat, kommun och municipalsamhälle att försälja vissa fastigheter med servitut, innefattande företrädesrätt till återköp.

Under senare år har — såsom lagberedningen framhåller i sitt förslag till ny jordabalk (II sid. 164) — den uppfattningen alltmer gjort sig gällande att för städers och därmed likställda samhällens jordpolitik den grundsats bör vara ledande, att äganderätten till mark, som ägnar sig till bebyggande, skall i största möjliga utsträckning åt det allmänna bevaras. I sådant syfte har även i vår lag införts ett institut — tomträten — som är särskilt avsett att främja detta ändamål. Tomträten har också, ehuru dess tillvaro är endast några få år gammal och innebär en fullständig nyhet för vår fastighetshandel och kreditmarknad, vunnit en tillämpning, som tillfullo bestyrker dess användbarhet härför. Emellertid har det, som man kunnat förmoda, visat sig, att tomträten, ehuru den sålunda besitter avgjorda fördelar och bör i allt större utsträckning införas såsom ett naturligt led uti samhällenas jordpolitik, likväl icke ensam förslår att fylla den uppgift, som upplåtelseformen för mark inom stadsplan bör fylla. Tomträten är nyttig och nödvändig inom sitt givna område, men den har också en begränsning, vilken framträder tydligare, i den mån jordpolitiken verksamt fullföljer strävandena att förvalta den inom samhället befintliga marken på ett sätt, som bäst tillgodoser behovet av billig byggnadsgrund.

Det är nämligen så, att med tomträten följer ett bindande av kapital i fast egendom, som i den mån tomträten skulle kunna få en vidsträckt användning kunde uppgå till högst avsevärda belopp. För stadens liksom för annans affärsverksamhet är det emellertid icke lämpligt att

utöver en viss gräns fastlåsa kapitalet i jordegendom. Det behöver mobiliseras. För att vinna detta utan att avstå från de fördelar, tomträtten erbjuder, i fråga om möjligheten att reglera fastighetshandeln och åt det allmänna bevara värdestegringen å mark, har man uti den preussiska lagen institutet återköpsrätt (Wiederkaufsrecht), som vid sidan av tomt-rätten (Erbbaurecht) i stor utsträckning begagnas vid lösningen av bostadsfrågan och i den praktiska kommunalpolitiken visat sig vara ett lyckligt komplement till tomträttsinstitutet. Sålunda möjliggör återköpsrätten stående inteckning i fastigheten, något som med tomträtten icke med samma lätthet anordnas.

Återköpsrätten innebär att kommunen säljer tomt med sådant servitut graverande densamma, att staden efter viss tid må, enligt i lagen och på denna grundat avtal närmare angivna bestämmelser, återförvärva fastigheten, när den utbjudes till försäljning, för det ursprungliga priset mot den ersättning i fråga om lösen för byggnader m. m. som kan anses erforderlig.

Detta rättsinstitut skulle icke endast vara gagneligt för lösande av egnahemsfrågan utan även beträffande den del av stadsområdet, som icke avses för egnahemslägenheter, kunna bli till avsevärd nytta. Med utnyttjande av återköpsrätten skulle kommunen nämligen just i fråga om de fastigheter, belägna uti samhällets mer centrala delar, vilka kunna förväntas bli föremål för spekulation i tomtvärdestegring, utöva ett gott inflytande och förbehålla denna värdestegring åt det allmänna. Tomträtten har hittills på grund av de svårigheter dess finansiering visat sig erbjuda icke nått dessa stadsdelar.

Vidare kan det särskilt för vissa ändamål såsom upplåtelse av platser åt industrien och dylikt vara synnerligen lämpligt att kunna tillgripa återköpsrätten. Det har visserligen uti enstaka fall lyckats att mot tomt-rätt utlämna mark i sådant syfte, men erfarenheten har likväl givit vid handen att det för industrien i allmänhet erbjuder svårighet att med de begränsade inteckningsmöjligheter, som tomträtten anses medföra, kunna finansiera företaget. Återköpsrätten skulle i detta avseende vara mycket gynnsammare och icke för det allmänna innebära någon minskning av de förmåner ett försäljande med tomt-rätt lämnar.

Det har också under utvecklingen av egnahemssamhällena visat sig att utmed vissa huvudvägar, som icke gärna kunna tänkas undergå någon ändring i stadsplanen, bebyggandet bör ske på sådant sätt, t. ex. med trevåningshus, att därmed en värdestegring å tomten uppstår, vilken det

kunde för en fortsatt utveckling av den egentliga egnahemsverksamheten vara lämpligt att realisera. Men under nuvarande förhållanden förbjuder detta sig självt, såvida man icke vill kasta ut tomten för all framtid till spekulationshandeln genom att försälja densamma med full äganderätt, något varför en stor betänksamhet med rätta yppas numer inom kommunalpolitiken. Funnes återköpsrätten, skulle frågan vara löst. Då finge staden vid försäljningen sin behöriga valuta, men kunde på samma gång hindra att tomtjobberi uppstod vid ett egnahemssamhälle, som man genom användande av tomträtt i övrigt velat skydda för sådant.

Nu har lagberedningen i sitt förslag till ny jordabalk mer i förbigående behandlat denna fråga och tydligen av omsorg för tomträtten icke gärna velat införa ett nytt rättsinstitut av föreslagen beskaffenhet uti vår lag. Denna tvekan kan man väl förstå och uppskatta, men sedan lagberedningens betänkande skrevs har en erfarenhet i frågan hunnit inhämtas och man kan numer säga att det syfte, tomträtten avser att fylla, kan den icke i alla avseenden och under alla förhållanden tillgodose, utan den behöves hos oss som i Tyskland det komplement, som återköpsrätten innebär.

På grund av det anförda hemställes följaktligen,

att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte hemställa om utredning och förslag till lag innebärande rätt för stat, kommun och municipalsamhälle att inom stadsplanerat område försälja ägande fastighet med sådant servitut att fastigheten, när densamma ånyo utbjudes till försäljning, må av staten, kommunen eller municipalsamhället med företrädesrätt få återförvärfvas mot erläggande av den köpeskillning, som med fråndragande av ersättning för byggnader o. d. motsvarar det ursprungliga försäljningsbeloppet.

Stockholm den 21 januari 1915.

Erik Palmstierna.