

Nr 25.

Ankom till riksdagens kansli den 19 mars 1915 kl. 4 e. m.

Utlåtande i anledning av väckta motioner om rätt för vissa arrendatorer i Trollhättan att till bestämt pris inköpa sina arrenderade tomter. (2:a avd.)

I två särskilda inom riksdagen väckta, till jordbruksutskottets förberedande behandling hänvisade motioner av samma lydelse, nr 23 i första kammaren av herr *Anders Lindblad* och nr 59 i andra kammaren av herr *Johansson* i Trollhättan, har hemställts, att riksdagen måtte besluta, att tomtarrendatorer i Trollhättan, vilkas kontrakt utgå med år 1916, måtte till denna tid få rättighet att inköpa sina arrenderade tomter till det av 1905 års riksdag åsatta pris.

Till stöd härför har anförts följande:

»Vid 1905 års riksdag framlade Kungl. Maj:t proposition angående förvaltningen av Trollhätte kanal- och vattenverk m. m. I enlighet med en för ändamålet tillsatt kommitté förordades överlämnandet till Trollhätte kanal- och vattenverk att förvalta de av Trollhätte kanalbolag för statens räkning inköpta egendomar, däri en mängd tomter, som av bolaget utarrenderats på billiga villkor till arbetare, vilka därå uppfört bostäder. Frågan om dessa tomtarrendatorers ställning, sedan tomterna övergått till staten, var föremål för kommitténs livliga intresse, vilket framgår av följande yttrande i dess utlåtande:

'Då innehavarna av de utarrenderade tomterna å dem uppfört byggnader under grundat antagande av upplåtelsekontraktens förnyande vid arrendetidens slut, kunde kommittén icke annat än till fullo instämma i riksdagens uttalade mening därom, att vid ordnande för framtiden av för-

hållandet mellan kronan såsom ägare och omförmälda arrendatorer hänsyn borde tagas till arrendatorernas befogade intresse.

Detta syntes också kommittén böra ske dels därigenom, att möjligheten för arrendator att bliva ägare till av honom innehavd tomt underlättades och dels genom vidtagande av sådana anordningar, att arrendator, som ändock icke förmådde inköpa den arrenderade tomten, finge vid nyttjanderätten till densamma bibehållas samt, i händelse kronan vid arrendetidens slut eller dessförinnan ville disponera tomten, komma i åtnjutande av skälig ersättning för sina därå befintliga byggnader. Vidare finner kommittén skäligt, att de tomtvärden, som åsatts av Trollhätte kanalbolag och återfinnas i den kungl. propositionen nr 90 år 1905, torde tills vidare och intill dess ändrade förhållanden kunde betinga andra pris vid försäljning i allmänhet följas, dock med rätt för den myndighet, som finge försäljningen sig anförtrodd, att i särskilda fall, då tomt på grund av markens mera oländiga beskaffenhet eller av andra skäl funnes vara för bebyggande mindre lämplig, nedsätta priset intill 80 procent av tomtens berörda, å förteckningen upptagna försäljningsvärde. Förekomme anledning till vidare prisnedsättning, syntes Kungl. Maj:ts medgivande därtill böra inhämtas'.

Kommittén ansåg sig ock böra förorda, att tomtinnehavare vid köp av tomter äga rätt att under tio år med en tiondel om året inbetala köpskillingen, och längre fram säger kommittén, att tomtinnehavarna i allmänhet torde känna sig manade att med hjälp av de billiga betalningsvillkor, kommittén ansett för underlättande av tomtförsäljningen böra fastställas, söka bliva ägare av innehavda tomter.»

1905 års riksdag fastställde också försäljningspriser å ifrågavarande tomter och i fråga om förnyat arrende å desamma fastställdes tiden till högst 20 år, men utlämnades tomterna av förvaltningen på endast 10 år, att utgå med 1916. Vissa av arrendatorerna begagnade sig också av den rätt till köp, som riksdagen beslutat, och erhöilo sina tomter till det fastställda priset, medan återigen andra förvägrades, emedan man ännu icke kunde förutse, om ej behov för statens egen räkning av dessa tomter föreläge. På så sätt ha åtskilliga av dessa arrendatorer årligen fått sina framställningar om tomtens förvärvande avslagna och kunna visserligen nu få köpa sina tomter, men till mycket förhöjda priser.

Det vill förefalla, som borde staten förfara med all möjlig hänsyn mot dessa arrendatorer, då det ju icke kan anses vara deras fel, att de ej redan vid statens inträde som ägare fingo sina tomter till köp. Att de nu skulle åläggas tomtpriser, som i vissa fall är 166 procent högre än de av riksdagen 1905 fastställda, kan ej anses rimligt. Och då därtill kommer, att

det nog torde vara ett ringa antal, som kan friköpa den arrenderade tomten, så blir statens förlust ringa även med de av 1905 års riksdag åsatta prisen. För visso erkänner jag, att kungl. vattenfallsstyrelsen, som ju sedermera övertagit förvaltningen av ifrågavarande tomter, vid försäljningen bör ta hänsyn till, huruvida köparen själv avser att behålla och bebygga tomten och att, där man uppenbarligen misstänker spekulation, ingen anledning föreligger till nedsättning i nu åsatta priser.

Bäst synes mig saken kunna ordnas genom ett beslut om att ifrågavarande tomtarrendatorer, av vilka ju sådana finnas, som i ett femtiotal år och mera innehaft tomten, få rättighet att till utgången av nu gällande arrendetid, eller till den 31 december 1916, få köpa sina tomter till av 1905 års riksdag åsatt pris, förutsatt att anledning finnes antaga, att de själva avse att behålla och bebo tomten i fråga.»

Såsom i motiveringen till förevarande motioner beröres, medgav 1905 års riksdag, efter därom av Kungl. Maj:t gjord framställning, styrelsen för Trollhätte kanal- och vattenverk att i enlighet med vissa av Kungl. Maj:t närmare angivna grunder verkställa försäljning av tomter från det till stadsplan indelade området vid Trollhättan samt att genom utarrendering eller på annat lämpligt sätt bereda avkastning av den del av den under styrelsens förvaltning ställda jordegendomen, som icke försåldes och som icke vore för kanal- och vattenverket omedelbart erforderlig. Vid Kungl. Maj:s proposition fanns fogad en tabell, utvisande för var och en av ifrågavarande tomter, bland annat, det pris, som vid en eventuell försäljning borde kunna betingas. Det förtjänar emellertid att erinras, att riksdagen i sammanhang med det sålunda lämnade medgivandet uttryckligen framhöll, hurusom det avsedda bemyndigandet för styrelsen, i vad detsamma rörde försäljningar av tomter å det nämnda området, icke finge anses medföra rätt för arrendator av sådan tomt att få köpa densamma enligt ovanberörda grunder, utan borde det vara styrelsen i varje fall förbehållet att pröva och avgöra, huruvida tomten lämpligen borde försäljas.

Utskottet.

Ehuruväl av det sagda framgår, att genom bemälda riksdagsbeslut icke medgivits någon ovillkorlig rätt för nämnda arrendatorer att inköpa de av dem innehavda tomterna, synes det dock hava varit statsmakternas avsikt att i regel medgiva försäljning, då framställning därom gjordes och vederbörande själva sålunda ej föredroge arrende. Undantag från denna regel torde med all säkerhet varit avsedda att göras, endast då behov för statens räkning av någon tomt föreläge eller kunde väntas uppstå. Det är med stöd av antydda förutsättningar för det av 1905 års riksdag fattade beslut, som styrelsen för Trollhätte kanal- och vattenverk samt

därefter kungl. vattenfallsstyrelsen, åt vilken myndighet förvaltningen av statens egendom vid Trollhättan sedermera anförtrotts, dels försålt det stora flertalet tomter å det planlagda området, dels ock i kronans ägo bibehållit utarrenderade tomter till ett antal av 69, varibland åtskilliga, enligt vad utskottet inhämtat, på grund av den omständigheten, att köp icke kunnat å dem beviljas i anledning av ovisshet, huruvida behov från statens sida förefunnes att disponera desamma. Numera har beträffande vissa av ovannämnda 69 tomter berörda ovisshet bortfallit, vadan intet hinder längre möter för vederbörande arrendatorer att inlösa desamma. Enligt vad utskottet hos kungl. vattenfallstyrelsen erfarit, gäller detta förhållande med avseende å 25 tomter, belägna inom kvarteren vid Österlånggatans fortsättning söderut från Trollgatan och i omedelbar närhet av den nya trafikkanalen. De av kungl. vattenfallsstyrelsen dessa tomter åsatta pris överstiga dock avsevärt de samma tomter i ovanberörda förteckning år 1905 åsatta värden, detta på grund av de genom den livliga verksamheten i Trollhättan ökade exploateringsmöjligheterna.

Förevarande motioner åsyfta ett medgivande för de arrendatorer, som sålunda äga rätt friköpa sina tomter, att erhålla desamma till de lägre pris, som år 1905 därå sattes.

Å ena sidan synas goda skäl tala för ett bifall till motionerna, främst med hänsyn till den omständigheten, att ifrågavarande arrendatorer, såsom naturligt är, bibragts övertygelsen, att de förr eller senare skulle erhålla rätt till inköp av den jord, de innehade, en övertygelse, som givetvis står i god överensstämmelse med det sakförhållande, att det ej varit vederbörande myndighets avsikt att förvägra dem en sådan rätt, utan blott uppskjuta dess tillgodonjutande till den tidpunkt, då staten kunde avgöra, huruvida behov från dess sida förelåge för disponerandet av jorden. Att detta uppskov berott på förhållanden, som varit av arrendatorernas vilja eller vållande oberoende torde såsom regel få antagas, där ej klarligen visas, ett tomtinnehavare själv föredragit att varda vid arrenderätten bibehållen. Även denna omständighet synes väsentligen ägnad att motivera ett tillmötesgående av anspråken på jämkningar i köpesummorna.

Å andra sidan anser utskottet det med fog kunna sättas i fråga, huruvida hela den värdestegring, som de nu till försäljning hembjudna tomterna undergått, bör komma arrendatorerna tillgodo. Bland annat torde nämligen vid bedömandet av denna fråga statsmakterna icke kunna underlåta att taga hänsyn till den fria prövningsrätt i avseende å försäljning eller utarrendering, som 1905 års riksdag ansåg böra förbehållas vederbörande förvaltningsmyndighet.

Med fasthållande av antydda synpunkter har utskottet kommit till den uppfattningen, att en utredning bör före försäljning av ifrågavarande tomter företagas, för bestämmande av den köpeskilling, som i varje fall kan anses vara skälig, samt att hänsyn därvid tages till ett flertal olika förhållanden, som naturligen och lämpligen böra inverka på prissättningen. För att en nedsättning i en tomts nu åsatta värde skall kunna företagas, torde, enligt utskottets mening, såsom regel böra fordras, att densamma numera innehaves av samma arrendator som år 1905 eller av hans efterkommande. Dessutom lär den tidrymd, som en tomt varit i en och samma arrendators familj, givetvis böra tagas med i räkningen såsom en ingalunda betydelselös faktor vid bedömandet av förhandenvärande billighetsskäl. Detsamma torde böra gälla beträffande storleken av den arrendesumma, som staten under den tilländalupna arrendetiden årligen betingat sig. För den händelse vederbörande tomtinnehavare åtnjutit särskilt lindriga arrendevillkor, synes denna omständighet böra tillmätas betydelse i förevarande avseende.

För att i så vidsträckt mån som möjligt hindra en osund tomtspekulation, torde även vara skäl att beakta, huruvida det är antagligt, att en till inlösen hembjuden tomt kommer att förbliva i köparens eller hans familjs ägo. Där grundad anledning finnes att antaga, att en tomt, med hänsyn till nuvarande arrendators ålder eller andra omständigheter, snart nog efter köpet skulle bliva föremål för spekulation, synes utskottet en reducering av köpesumman icke påkallad.

Då utskottet sålunda — utan att vilja ingå på principfrågan om rätten i allmänhet till jordvärdestegring — finner, att beträffande vissa av i förevarande motioner åsyftade arrendatorer å statens tomter i Trollhättan billighetsskäl tala för ett tillgodoseende av deras berättigade intressen, får utskottet med stöd jämväl av vad i övrigt ovan anförts hemställa,

att riksdagen må i anledning av förevarande motioner i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla, det täcktes Kungl. Maj:t låta verkställa utredning, huruvida och efter vilka grunder de arrendatorer å det till stadsplan indelade området i Trollhättan, vilkas tomter skola försäljas och äro så belägna, att inköp hittills icke blivit beviljat, emedan ej kunnat förutses, om icke behov för statens räkning av dessa tomter förelegat, må beviljas rätt att

till pris, understigande de tomterna numera åsatta värden,
inköpa de av dem innehavda tomterna.

Stockholm den 19 mars 1915.

På jordbruksutskottets vägnar:

D. PERSSON i Tällberg.

Närvarande: herrar Persson, Ericsson, Odelberg, Petersson, Holmquist, Paulson, Fahlén,
Lindblad, Åkerlund, Nilsson i Tånga, Öberg, greve Hamilton, Jonsson, Nilsson i Linnås, Hage
och Norin.
