

Nr 165.

Av herr **Lindhagen m. fl.**, *angående lagstiftning om tillhandahållande av tomtmark för nya bostäder m. m.*

En annan fråga, som hotar att bliva undanskjuten från jordprogrammen, är anskaffande av tomtmark till bostäder och mindre hantverkerier, där detta icke kan ske genom frivillig överenskommelse. Detta är också av betydelse för en myckenhet förbisedda människor ute i landet, som icke hava något inflytande i riksdagen eller regeringen. Även här skulle en omtänksam och måttfull expropriationslagstiftning tjäna det behjärtansvärda ändamålet genom sin blotta tillvaro utan att behöva annat än i undantagsfall tillämpas.

Uti allmänna expropriationslagen den 12 maj 1917 stadgas rätt till expropriation för anskaffande av tomtmark i två fall. Det ena avser tomtmark inom samhällen med mera sammanträngd befolkning, när hus tillhöriga annan än ägaren av marken, finnas uppförda å tomten. Lagen återgiver ändamålet på följande sätt:

»1 §, 7 punkt. För att inom bebyggt område vid järnvägsstation, hamnplats eller fiskläge eller å annan ort med större sammanträngd befolkning åstadkomma tryggande bostadsförhållande.

99 §. Rätt till expropriation för ändamål, som i 1 § 7 sägs, må, om den ej skall utövas av kronan, icke beviljas annan än kommun eller municipalsamhälle, inom vars område den mark, expropriationen skall avse, är belägen.

Sådan expropriation må allenast avse område, som är bebyggt med bostadshus, tillhörig annan än markens ägare.»

Det andra medgivna fallet av expropriation utav tomt enligt allmänna expropriationslagen är formulerat på följande sätt:

»1 §, 8 punkt. För att bereda befolkningen eller väsentlig del därav å en ort mark till uppförande av byggnad för överläggningar eller föredrag i allmänna frågor eller åsyftande religiös uppbyggelse, folkbildning, nykterhetens främjande eller annat därmed jämförligt ideellt ändamål av synnerlig vikt.»

Vidare är expropriation av tomt medgiven i 1 kap. 16 § av lagen den 12 maj 1917 om fastighetsbildning i stad. Detta lagrum lyder sålunda:

»Varder stadsplan fastställd över trång eller eljest olämpligt bebyggt område, äger Konungen förordna, att jämväl mark, som ingår i byggnadskvarter, skall, där marken tillhör enskild man, menighet eller inrättning, till staden avstås.

Lag samma vare, där i fastställd stadsplan upptaget tomtområde, som finnes vara för stadens utveckling oundgängligen erforderligt, icke annorledes kan på skäliga villkor förvärfvas för bebyggande.»

Enligt lagen den 26 mars 1920 om rätt i vissa fall för nyttjanderätts-havaren att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område (den s. k. ensittar-lagen) har slutligen medgivits brukare av visst område, å vilket finns nöjaktig brukaren tillhörig bostad för denne och hans familj, att under vissa villkor lösa till sig det upplåtna området. Lagen, som tillkom ursprungligen år 1918, har undergått förändring senast 1922.

Det är givet, att behov av tomtmark mångenstädes måste även i andra fall än nu sagts tillgodoses ytterst genom tvångsavlösning, för att behovet skall bliva tillfredsställt. Mångenstädes på landsbygden, särskilt där bolag eller stora gods behärska jorden, möta svårigheter ofta på långa avstånd att kunna genom frivilligt förvärv uppbbringa de erforderliga tomtorna för bosättningar, småhantverk m. m. dylikt.

Frågan ligger så nära även den sociala jordbruksfrågans problem, att jämväl norrlandskommittén, vars uppdrag var inskränkt till den sistnämnda frågan, uti sina frågeformulär berörde svårigheterna för att åtkomma tomtmark. Frågan inskränktes emellertid i detta fall till bolagens villighet att upplåta tomter. Svaren sammanfattades av kommittén sålunda:

»Gäller det att upplåta odlingslägenheter eller tomtplatser, äro bolagen i regel därtill så ovilliga, att det på de flesta håll betraktas såsom hart när omöjligt för en enskild att av bolag förvärva dylik mark, även om den bjudna köpeskillingen mångdubbelt överstiger markens värde. Undantag från denna regel synes huvudsakligen äga rum i fråga om tomtupplåtelser till egna arbetare ävensom där större befolkningscentra finnas i närheten, så att tomtförsäljningen kan bliva en affär. Även i fråga om tomter för allmännyttiga ändamål såsom skolor och dylikt synas bolagen på åtskilliga orter vara tillmötesgående. Vidare tycks det framgå av svaren, att obenägenheten i förevarande avseende är större hos de stora solida bolagen än hos de mera tillfälliga. Nu kan det visserligen anmärkas, att även de självägande bönderna understundom äro mycket litet benägna till dylika upplåtelser, och på sina ställen betraktas det till och med som en skam, om en bonde på detta sätt tillåter intagor på sitt hemman. Men på bondehemman tillgodoses i alla händelser behovet av ett ökat antal jordbruk därigenom, att dessa hemman ofta, sedan odlingen därå av ägaren utvidgats, delas mellan hans barn, så långt de naturliga förhållandena göra detta lämpligt. I vissa trakter förekomma även torpupplåtelser tämligen allmänt på böndernas hemman.»

Jordkommissionen har likaledes framställt en generell fråga rörande svårigheterna att förvärva tomtmark, såvitt rörer södra och mellersta delarna av riket. Resultatet av svaren kunna sammanfattas sålunda:

»Som ett allmänt omdöme om möjligheterna att få förvärva jord, som är i det allmännas ägo, torde få sägas, att dessa synas icke alltför stora och

att de möjligheter, som finnas, avskräcka genom de många därmed förenade formaliteterna.

Beträffande erfarenheterna om förvärv av tomtmark från kommuner och allmänna inrättningar föreligga inga uttalanden. Vad angår fideikommissjord, så synes vederbörande fideikommissarie i åtskilliga fall hava utverkat tillstånd till försäljning av dylik jord i och för styckning till byggnadstomter. Fran några håll klagas emellertid över, att även befintligheten av fideikommissjord inom eller i närheten av ett växande samhälle liksom förekomsten av publik jord utgör ett svart avbräck för samhällets obehindrade utveckling.

Vad bolagen beträffar, gå utsagorna om dem i mycket olika riktningar. Åtskilliga bolag sägas sälunda konsekvent vägra all försäljning av tomtmark. Anledningen härtill uppgives understundom icke så mycket vara obenägenhet för att sälja till en enskild person, som önskar förskaffa sig en bostadstomt, utan fastmer bolagens farhågor för att en eller flera dylika tomter sedermera kunde avyttras och komma i händerna på för bolaget mindre önskvärda förvärvare. För att förebygga dylika eventualiteter synas vissa bolag ställa tomtmark till förfogande endast på arrende för att på så sätt kunna kontrollera bosättningen. Många bolag hava emellertid sålt tomter i mycket stor utsträckning, en för bolagen, som det uppgives, ofta mycket lukrativ affär.

De huvudsakligaste förvärven av tomtmark synas obestriddligen hava skett från de större enskilda jordägarna, godsägarna, vilka i en mycket stor omfattning upplåtit dylik mark från egendomar i närheten av växande samhällen. I många fall synes denna upplåtelse förmedlats genom tomtbolag, vilka inköpt antingen egendomarna i sin helhet eller också delar av dem samt därefter styckat och tilhandahållit tomterna. Denna de större enskilda jordägarnas villighet att tillhandahålla tomtmark för bostäder, en villighet, som står i skarp kontrast till sagda jordägars i det föregående omtalade obenägenhet såväl för friköpning av arrendejord som, i viss mån, även för en eventuell försäljning av jord till nya jordbruk, kan givetvis förklaras därav, att vid försäljningen av tomtmark kunnat komma i fråga helt andra priser än vid försäljning av jordbruk, respektive odlingsmark.

Exempel på, att de större enskilda jordägarna liksom andra stora jordägare, till stort men för ett samhälles utvecklingsmöjligheter, ställt sig alldeles avvisande för de jordlösas efterfrågan på byggnadstomter saknas emellertid visst icke. I åtskilliga fall sägas de större enskilda jordägarna upplåtit tomter endast på arrende, härmed vållande stort obehag för vederbörande husägare, som givetvis känt sig sitta i en mycket osäker ställning.

De mindre enskilda jordägarnas, böndernas, ställning till frågan om de jordlösas förvärv av tomtmark har varit ganska växlande att döma av uppgiftslämnarnas uttalanden. I vissa fall synas bönderna varit obenägna att upplåta tomtmark, i andra fall synes dylik obenägenhet icke förekommit. För sagda jordägare har det å ena sidan, liksom för de större jordägarna, givetvis varit frestande att sälja tomter, när hög köpeskilling kunnat erhållas, som i regel är fallet, när det gäller tomtmark. Å andra sidan hava emellertid för bönderna mer än för de större jordägarna framträtt de många olika skälen för att behålla jordegendomen obeskuren, såsom pietetsskäl, hänsyn till såväl hemmanets utvecklingsmöjligheter, fruktan för mindre önskvärda grannar etc., allt skäl, som i det föregående i annat sammanhang närmare redogjorts för.»

På grund av dessa upplysta och för övrigt väl kända förhållanden bör ej saknas någon erinran även om denna viktiga angelägenhet. Må man besinna, vad det här i själva verket gäller. Hemmen utgöra, såsom väl är ostridligt, en grundval både för statens och individens liv. Ett hem kan icke komma till stånd utan en bostad, och för att bostaden skall kunna resas och tryggas erfordras ett stycke mark, som kan disponeras oförkränkt för detta ändamål.

Uti det danska förslaget till lag om expropriation av mark för bildande av nya jordbruk såväl som i den nyligen antagna finska lagen för ett enahanda ändamål finnas också avdelningar, som avse expropriation av mark jämväl för bostäder.

Det synes följdriktigt, att nödig tomtmark i brist på möjlighet till frivillig uppgörelse bör kunna exproprieras från fastigheter, som ägas av bolag och enskilda spekulanter samt dessutom från större enskilda egendomar.

Det skulle kunna ifrågasättas, huruvida, när det gäller tomtmark, expropriation skall kunna få i nödfall tillitas för förvärv av tomtmark även från mindre egendomar, likaväl som tomtmark enligt allmänna expropriationslagen, ensittarlagen och lagen om fastighetsbildning i stad kan få tvångsavlösas från egendomar oavsett dessas storlek.

En skillnad råder emellertid, att stadgad rätt till tvångsavlösning för bostäder enligt allmänna expropriationslagen och ensittarlagen gäller företrädesvis mark, som jordägaren redan ansett sig kunna undvara och lämpligen upplåta till annan person för nyttjande med rätt för denne att på området till och med uppföra byggnader. Under sådana förhållanden har det ansetts obilligt, att den, som äger byggnaderna men icke kunnat frivilligt förvärva marken annat än med nyttjanderätt för begränsad tid, skulle vid upplåtelsetidens utgång med sina byggnader ställas i en rättslös belägenhet. Expropriation för samlingslokal kan endast sällan ifrågakomma, och expropriation av mark inom fastställd stadsplan är en sak för sig.

Att även från mindre egendomar på landet medgiva expropriation av tomtmark, som ägaren vägrar att frivilligt upplåta och önskar behålla, är däremot en ganska betänklig sak. För en mindre egendom kan även dylika avstyckningar begränsa egendomens omfattning, framtidsmöjligheter och trevnad på ett i det stora hela obilligt sätt.

I rätten till expropriation för tomtområde bör inbegripas icke blott platsen för själva huset utan även, där så lämpligen kan ske, en täppa eller ett mindre trädgårdsland. Givetvis bör denna expropriationsrätt vara förbunden med enahanda garantier för jordägaren, som rätten till expropriation av mark för nya jordbruk. Den bör mot jordägarens bestridande ej kunna göras gällande, när dennes jordbruk eller skogsbruk därigenom skulle tillskyndas synnerligt men.

Om ersättningen för marken bör dock i förevarande fall allenast gälla, att den skall ersättas efter sitt skäligen värde.

På förenämnda grunder föreslog jordkommissionen ett lagförslag om tillhandahållande av tomtmark för nya bostäder, i vilket även ingick ett expropriationsförfarande. Detta utkast till lagförslag var av följande lydelse:

1 §. Önskar någon att på landsbygden förvärva tomt för bostadsändamål, må sådan tomtsökande, i den mån möjligheter därtill yppas, kunna tillhandahållas tomtmark genom statens mellankomst under de förbehåll och i den ordning nedan sägs.

Till tomt må även, där så önskas och utan avsevärd olägenhet för jordägaren kan ske, läggas mark för täppa eller mindre trädgårdsland.

I vad mån kan påräknas ekonomiskt stöd från staten för tomtens bebyggande, därom är särskilt stadgat.

2 §. Rätt till sådant bistånd, som i 1 § sägs, tillkommer allenast den, som

- 1) visar sannolika skäl för att tomtförvärvet är av verkligt behov påkallat; och

- 2) saknar tillräckliga medel för tomtens förvärvande och bebyggande.

3 §. Beträffande skyldighet att avstå mark för tomt samt ordningen för tomts utbrytning och vad därmed äger sammanhang gälla i tillämpliga delar motsvarande stadganden för bildande av nya jordbruk, dock med nedanstående förändring och tillägg:

- 1) Lösen för tomten utgår efter dennas skäligen saluvärde.

- 2) Kan upplåtelse med tomträtt ifrågakomma, skall sådant upplåtelsesätt komma till användning, där ej särskilda omständigheter påkalla annat förfarande.

Det kan svårligen anses vara försvarligt, att avföra även denna fråga från de närmaste årens dagordningar eller med andra ord ad calendae græcas. Härom dagen senast erhöll jag ett brev från en bortglömd liten medmänniska i Dalsland, som förklarade sig förgäves sökt erhålla en tomt i sin hemort, där ofantliga vidder ägdes av tre stora jordägare, av vilka den ena var ett norskt bolag. Han frågade om icke denna riksdag ämnade antaga en expropriationslag för dylika ändamål och jag har svarat, att majoriteten av riksdagens representanter förra året förklarade sig icke vilja stå de menige bi i sådana angelägenheter.

Vid förra riksdagen behandlades strängt taget icke den av jordkommissionen tillika väckta frågan om en statsverksamhet för att anskaffa sådana tomter åt alla, som behövde det och skäligen kunna beredas sådana. Föremålet för riksdagens beslut avsåg närmast allenast frågan om användande av expropriation såsom ett verktyg för en sådan statsverksamhet, oavsett hur den senare i övrigt planlades.

På grund av vad sålunda anförts och under återopande tillika av motiven i motionen nr 162, hemställas,

att riksdagen ville i anslutning till jordundersökningens och jordkommissionens förslag, hos regeringen begära övervägande och förslag rörande:

1:o) en lagstiftning om tillhandahållande av tomtmark för nya bostäder; och

2:o) en expropriationslagstiftning såsom stöd för uppgörelser om anskaffande av erforderlig tomtmark för nya bostäder, i den mån detta skäligen kan äga rum från bolags, enskilda spekulanter och större enskilda jordägares fastigheter.

Stockholm den 22 januari 1925.

Carl Lindhagen.

I förestående yrkande instämman undertecknade:

S. Luterkort.

J. G. Waller.

A. Björkman.

Torsten Ström.

Carl Eriksson.