

Nr 41.

Ankom till riksdagens kansli den 6 april 1938 kl. 12 midd.

Utlåtande i anledning av väckt motion om vissa ändringar i expropriationslagstiftningen m. m.

I en inom andra kammaren väckt, till lagutskott hänvisad motion, nr 282, vilken behandlats av andra lagutskottet, har herr *Senander m. fl.* hemställt, »att riksdagen i skrivelse till regeringen begär utredning och förslag om förändrad expropriationslagstiftning, som omöjliggör nuvarande uppskörtning av det allmänna och säkrar städernas rätt att exproprieras bostadsområden, samt om en sådan effektiv fastighetsvärdestegringskatt, som berövar den privata spekuleringen varje möjlighet att tillgodogöra sig en värdestegring, till vilken de själva inte bidragit utan som väsentligen är en följd av samhälleliga åtgärder; samt att statens och kommunernas markförsäljning så begränsas, att tomter för bostadsändamål och liknande ej försäljas utan upplåtas mot tomträtt, så att framtida markvärdestegring kommer det allmänna till godo och möjligheterna till framtida stadsplaneförändringar ej som nu hindras.»

I motionen har anförts bland annat följande:

De fabulöst höga priserna vid försäljningarna av gärdetomterna har åter bringat i erinran vilken lukrativ affär som spekuleringarna i bostadsmarknaden är. Med statens och städernas hjälp som tomtmarksförsäljare fortsattes en bostadspolitik, som, genom att blott tillgodose ett minimum av behovet, håller hyrorna uppe, omöjliggör en verklig social bostadspolitik samt försvårar en rationell bebyggelse och en rationell stadsplanering. I detta fall har en tomtvärdestegring, vars förutsättning är det gynnsamma läget, givit staten och staden oerhörda extraprofit, i andra fall är det det privata tomtjobberiet som riktar de enskilda. Det blir i sista hand hyresgästerna, som få svida för jobberiet. Staten och staden medverka genom sin politik till att befästa ett för samhället ödeläggande system.

Jordvärdestegringen genom bebyggelse, stadsplaneförändringar, trafik-, gatu-, vattenanläggningar eller genom andra samhälleliga åtgärder betyder en väldig brandskattning av allmänheten. — — — — — Genom tomträttsförfarandet finnes en väg anvisad att åtminstone återföra en del av den framtida markvärdestegringen till det allmänna. De stora hyresprofiterna stanna ju dock i de privata fastighetsägarnas fickor. Ett vidsträcktare tillämpande av tomträtten skulle dessutom medföra betydligt större möjligheter för det allmänna att genomföra nya stadsplaner, saneringar och trafikleder. — — — — —

Sverige anses ha dyrare expropriationsersättningar än något annat land. En undersökning av det allmännas förluster vid expropriationerna är därför

synnerligen nödvändig. Nuvarande bestämmelser gynnar uteslutande de enskilda jordägarna.

Minimikravet i en ny expropriationslagstiftning bör vara, att den privata jordägaren inte erhåller mer än vad han själv vid fastighetsdeklarationer värderat sin mark till. Medlemmarna i expropriationsnämnderna måste därjämte kunna offentligen kontrolleras genom att man i protokollen noga anger hur var och en röstat och skälen till en dylik röstning.

Då de enskilda i allt väsentligt inte gjort något för en inträffad fastighetsvärdestegring utan detta som regel är ett resultat av samhällets åtgärder, av inflyttning, förändrad bebyggelse och samhällets utveckling — bör dylik stegring av fastighetsvärdet tillkomma det allmänna genom en särskild beskattning av fastighetsvärdestegringen. — — — — —

Den nuvarande markrätten som hinder eller som fördyrande faktor för reglering av äldre stadsdelar liksom kommunala anläggningar måste bringas ur världen. — — — — —

Beträffande de skäl, som i övrigt anförts till stöd för de i motionen gjorda yrkandena, får utskottet hänvisa till motionen.

Utskottet kommer i den följande redogörelsen att behandla de föreliggande spörsmålen under särskilda avdelningar.

A. Ändringar i expropriationslagstiftningen.

Vissa bestämmelser om expropriation för åstadkommande av tryggade bostadsförhållanden meddelas i *lagen den 12 maj 1917 om expropriation*. I 1 § 7 punkten av denna lag stadgas, att — om Konungen prövar det nödigt — fastighet, som tillhör annan än kronan, må genom expropriation tagas i anspråk för att inom bebyggt område vid järnvägsstation, hamnplats eller fiskläge eller å annan ort med större sammanträngd befolkning åstadkomma tryggade bostadsförhållanden. I 99—101 §§ lämnas vissa särskilda bestämmelser om expropriation för sådant ändamål. Enligt dessa bestämmelser tillkommer denna expropriationsrätt förutom kronan endast kommun eller municipalsamhälle, inom vars område den mark, expropriationen skall avse, är belägen. Expropriationen må allenast avse område, som är bebyggt med boningshus, tillhöriga annan än markens ägare. Vid uppskattning av det till boningshus hörande område må hänsyn icke tagas till förbättring, vilken området vunnit genom arbete eller kostnad, som husägaren eller föregående innehavare, vars rätt övergått å denne, nedlagt å området utöver vad honom ålegat enligt vad vid upplåtelsen avtalats eller uppenbarligen varit förutsatt. Har mark exproprierats för nu ifrågavarande ändamål, är nye ägaren pliktig att till varje husägare, som det begär, försälja eller upplåta det till hans hus hörande område med den jämkning, som kan erfordras för genomförande av stadsplan och tomtindelning.

I 25 § *stadsplanelagen den 29 maj 1931* stadgas, att Konungen må medgiva

en stad rätt att lösa mark, som ingår i byggnadskvarter, om marken icke kan på skäligen villkor förvärvas för bebyggande och detta förhållande är till avsevärt hinder för stadens utveckling. I nämnda lags 56 och följande paragrafer lämnas vissa bestämmelser, enligt vilka vad i lagen är stadgat för stad skall äga motsvarande tillämpning även för vissa stadsliknande samhällen på landet.

För upplysning rörande förhållandena på bostads- och hyresmarknaden får utskottet hänvisa till *dels* Statistisk årsbok för 1937, vari å sid. 232—233 lämnas uppgifter om bostadsstandarden i vissa städer och stadsliknande samhällen hyresåren 1933/34 och 1934/35 samt åren 1912—1915, 1920/21 och 1924/25, *dels* Sociala meddelanden för år 1937, däri å sid. 756—760 lämnas en redogörelse för läget å bostadsmarknaden i rikets städer vid oktoberflyttningen 1937, *dels* ock den av Stockholms stads statistiska kontor utgivna »Statistisk månadskrift» för år 1937, i vars häften för november och december lämnas vissa uppgifter om bostadshyrorna i Stockholm vid årsskiftet 1937/38.

Enligt Kungl. Maj:ts bemyndigande den 6 oktober 1933 har chefen för socialdepartementet tillkallat vissa personer för att såsom sakkunniga biträda med utredning rörande omfattningen och beskaffenheten av städers och stadsliknande samhällens slumbostadsbestånd ävensom rörande åtgärder ägnade att undanröja missförhållanden i sådant hänseende. De sakkunniga hava antagit benämningen *bostadssociala utredningen*. Utredningen är för närvarande sysselsatt med spørsmålet om saneringen av det undermåliga bostadsbeståndet i stadssamhällena i dess samband med sociala och ekonomiska samt stadsplane- och byggnadstekniska frågor. Dess uppdrag beräknas bliva slutfört under första halvåret 1938.

1936 års *egnahemsutredning*, som tillkallats med stöd av Kungl. Maj:ts den 30 december 1935 givna bemyndigande, bör enligt de för utredningen givna direktiven överväga bland annat, om icke det allmänna å olika områden för statens understödjande verksamhet för jordanskaffning med socialt syfte behöver hava till sitt förfogande en rätt till expropriation av erforderlig mark.

Beträffande *expropriation* för genomförande av *stadsplan* m. m. finnas bestämmelser i stadsplanelagen. Stad äger lösa till sig i stadsplan eller stomplan ingående mark, som är avsedd till gata eller annan allmän plats, när staden det äskar. Annan i sådan plan ingående mark till den del den ej är avsedd för enskilt bebyggande må staden lösa, där ej markens användande för avsett ändamål ändock kan anses säkerställt (21 §). Nämnda lag innehåller vidare bestämmelser om stads rätt till vägmark (22 och 23 §§). Av särskilt intresse ur nu ifrågakvarande synpunkter äro stad-

gandena om rätt till s. k. zonexpropriation, d. v. s. expropriation av markområden intill en viss anläggning men ej erforderliga för anläggningens utförande (24 §). Om förefintlig bebyggelse i väsentlig mån avviker från stadsplanen och stadsplanens ändamålsenliga genomförande ej utan stadens ingripande kan äga rum eller inom skäligen tid förväntas, må Konungen medgiva staden rätt att lösa jämväl mark, som ingår i byggnadskvarter, i den mån marken erfordras för åstadkommande av nödig reglering. Kan det avsedda syftet vinnas genom att staden allenast löser å marken uppförd byggnad för nedrivning, må Konungen lämna tillstånd härtill (24 § första stycket). I 1931 års stadsplanelag hava därjämte för första gången i svensk lagstiftning upptagits bestämmelser om s. k. ekonomisk zonexpropriation, d. v. s. zonexpropriation med huvudsakligen finansiellt ändamål (24 § andra stycket). Bestämmelserna innebära, att om kostnaden för regleringens genomförande antages skola väsentligen överstiga det bidrag till gatukostnad, som staden äger uttaga av tomtägare, och det är uppenbart, att regleringen medför väsentligt ökat värde för kringliggande kvartersmark, så må Konungen medgiva staden rätt att tillika lösa sådan mark, ändå att den icke erfordras för regleringens genomförande. Vill ägaren hellre än att marken löses till staden utgiva särskilt bidrag till kostnaden, vare han därtill berättigad. I sådant fall bestämmer Konungen ett i förhållande till kostnaden och värdestegringen skäligt belopp, som det åligger markägaren att i den ordning Konungen föreskriver erlagga, vid äventyr att staden eljest må lösa marken.

I propositionen nr 79 till 1931 års riksdag anförde föredragande departementschefen rörande sistnämnda stadgande bland annat, att en gatureglering, som krävde genombrytande av bebyggt område, givetvis droge betydande kostnader, vilka i regel endast till ringa del torde bliva täckta av det bidrag till gatukostnad, som staden ägde uttaga av tomtägarna. Å andra sidan syntes regleringens genomförande mången gång hava till följd en väsentlig ökning av värdet på kringliggande fastigheter. Där angivna förhållanden inträffade, syntes det rimligt, att möjlighet bereddes staden att i större utsträckning än eljest få sina kostnader för regleringens genomförande täckta. Föremål för expropriationsrätt enligt de föreslagna bestämmelserna vore sådan kvartersmark, som på grund av anläggningen uppenbarligen erhöle väsentligt ökat värde. Varje värdeökning föranledde alltså icke expropriationsrätt. Denna borde i första hand betraktas såsom ett medel för utkrävande av bidrag till stadens kostnader för viss anläggning. Med hänsyn därtill borde markägaren kunna fria sig från ett expropriationsanspråk genom att ikläda sig skyldighet att gälda skäligt bidrag.

I motionen I: 236 vid samma riksdag hemställde herrar Lindhagen och Fredrik Ström, att riksdagen måtte godkänna förslaget beträffande zonexpropriation med tillägg emellertid av den hemställan, att riksdagen ville hos

Kungl. Maj:t anhålla, att såsom stöd för berörda lagstiftning måtte skyndsamt föreläggas riksdagen förslag till revision av allmänna expropriationslagen i syfte att förebygga ett fortsatt oskäligt betungande av samhällena — eller åtminstone stadssamhällena — genom orimligt hög jordlösen och överdrivna ersättningar till expropriationsnämnden. I motionen II: 398 av herr Holmström hemställdes, att 24 § andra stycket måtte utgå.

Första lagutskottet yttrade i sitt av riksdagen godkända utlåtande nr 27 bland annat, att utskottet icke kunde dela den i motionen II: 398 förfäktade uppfattningen, att man åsyftade att på en omväg införa ett slag av värdestegringskatt. Med samma fog skulle enligt utskottets mening kunna påstås, att även gällande lags bestämmelser om skyldighet för tomtägare att gälda gatumarksansättning innebure en förtäckt form av jordvärdestegringsbeskattning. Det syntes nämligen vara uppenbart, att grunden för den tomtägare för närvarande åliggande bidragsskyldigheten vore den särskilda nytta, som bereddes honom genom att gata anlades eller vidgades framför hans tomt. De föreslagna bestämmelserna innebure i realiteten endast en i försiktiga former gjord utvidgning av denna redan lagfästa princip. Man syntes kunna förvänta, att de föreslagna bestämmelserna skulle möjliggöra mera omfattande gaturegleringar till nytta icke blott för staden i dess helhet utan även för ägarna av kringliggande tomter.

Vad angår frågan om begränsning av expropriationsersättningarna hava motionärerna, såsom av den ovan lämnade redogörelsen framgår, uttalat, att en undersökning av det allmännas förluster vid expropriationerna vore synnerligen nödvändig. Enligt motionärernas mening borde den privata jordägaren icke erhålla mera än vad han själv vid fastighetsdeklarationer värderat sin mark till.

Enligt den tidigare gällande *förordningen den 14 april 1866 angående jords eller lägenhets avstående för allmänt behov* skulle lösen bestämmas efter vad jord eller lägenhet av lika beskaffenhet och godhet i orten högst gällde (13 §).

Enligt den nu gällande *lagen om expropriation* skall för fastighet, som exproprieras, erläggas löseskilling motsvarande fastighetens fulla värde. Exproprieras en del av en fastighet och lider återstoden skada eller intrång genom expropriationen eller den exproprierade delens användande, skall full ersättning därför gäldas. Uppkommer eljest genom expropriationen skada för ägaren, skall ock sådan skada fullt ersättas. Är den exproprierande på grund av åtagande eller av annan anledning pliktig vidtaga åtgärd till förebyggande eller förminskande av skada eller intrång, skall expropriationsersättningen i regel därefter jämkas. Expropriationsersättningen skall bestämmas i penningar, att utgå på en gång (7 §). Vid bestämmande av löseskillingen för fastighet, som exproprieras, må hänsyn icke tagas till sådan förändring i värdet därå, som uppstår allenast till följd av expropriationsrättens

beviljande eller det avsedda ändamålets genomförande (8 §). Exproprieras en del av en fastighet och föranleder expropriationen eller den exproprierade delens användande skada eller intrång å den återstående delen men i annat hänseende jämväl nytta för densamma, skall ersättning för sådant men gäldas endast i den mån det överstiger nyttan (9 §). Har, efter det fråga om expropriation blivit väckt, kostnad nedlagts å fastigheten i uppenbar avsikt att höja expropriationsersättningen, må genom sådan kostnad åstadkommen förökning av fastighetens värde icke tagas i beräkning vid ersättningens bestämmande (10 §). Vad i 7—10 §§ stadgas om fastighet skall äga motsvarande tillämpning beträffande särskild rätt till fastighet, som avstås på grund av expropriation (11 §). I avseende å inlösen av mark enligt *stadsplanelagen* skola jämlikt dess 29 § de allmänna bestämmelserna i lagen om expropriation i tillämpliga delar lända till efterrättelse, dock med iakttagande av vad i vissa särskilda hänseenden stadgas i *stadsplanelagen*.

Den *kommitté*, som år 1910 avgav betänkande med förslag till lag om expropriation m. m., föreslog, att för egendom, som exproprierades, skulle erläggas löseskillning motsvarande egendomens värde.

Sedan förslag till expropriationslag framlagts för 1913 års riksdag, hemställde lagutskottet i sitt utlåtande nr 22 om sådan ändring av det i förslaget ingående grundläggande stadgandet om bestämmande av löseskillningen, att denna skulle sättas till belopp, motsvarande fastighetens *fulla* värde. Denna åtgärd motiverades av utskottet med faran för att de bestämmelser, som intagits i förslaget i syfte att trygga mot för hög uppskattning, kunde verka i motsatt riktning. Med anledning av att i en motion (II: 266 av herr Lindhagen) framhållits, att det naturligaste kanske vore att i lagen såsom utgångspunkt fastslå det officiella taxeringsvärdet, erinrade utskottet, att taxeringsvärdet bestämdes ur helt andra hänsyn än de, som här borde vara avgörande. Det syntes därför icke låta sig göra att utgå från taxeringsvärdet.

Angående den av lagutskottet föreslagna ändringen yttrade föredragande departementschefen år 1916 vid remiss till lagrådet av det då föreliggande förslaget till expropriationslag, att expropriationsnämnderna nog utan direkt anmaning skulle, framdeles liksom dittills, i tvivelaktiga fall hålla sig så att säga på den säkra sidan. En uttrycklig erinran om deras skyldighet härtill kunde möjligen — i synnerhet vid jämförelse med andra fall, då ersättning också skulle vara full, utan att detta särskilt angåves — befaras leda till att expropriationsersättning bestämdes högre än som vore åsyftat. Mot den ifrågasatta lydelsen i och för sig vore dock icke något att invända; och i förhoppning om att stadgandets rätta innebörd komme att beaktas vid tillämpningen hade departementschefen därför inte velat motsätta sig, att det avfattades på föreslaget sätt. I sammanhang med behandlingen av de särskilda bestämmelserna om expropriation för åstadkommande av tryg-

gade bostadsförhållanden framhöll departementschefen på given anledning, att det enligt hans mening icke gärna kunde leda till ett gott resultat, om man skulle söka för detta särskilda fall giva en fristående lösning åt den svåra och på så många områden ingripande frågan om rätt till jordvärdestegring, som uppstode genom ett samhälles tillväxt.

I en vid 1931 års riksdag väckt motion, I: 237, hava herrar Lindhagen och Fredrik Ström hemställt om revision av den allmänna expropriationslagen i syfte att förebygga ett fortsatt, oskäligt betungande av samhällena eller åtminstone stadssamhällena genom orimligt hög jordlösen och överdrivna ersättningar till expropriationsnämnden. Enligt motionärernas uppfattning borde denna revision inrikta sig på bland annat åstadkommande av ingående föreskrifter rörande bestämmande av expropriationsersättningens belopp.

I sitt av riksdagen godkända utlåtande nr 27 föreslog första lagutskottet icke någon hemställan till Kungl. Maj:t i anledning av motionärernas yrkanden.

I den nu föreliggande motionen har vidare förordats en offentlig kontroll över expropriationsnämndernas ledamöter, vilken skulle möjliggöras därigenom, att man i nämndernas protokoll noggrant angåve, huru var och en röstat och vilka skäl, som därvid varit avgörande för honom.

Enligt 1866 års expropriationsförordning gällde generellt förbud för kungörande av huru expropriationsnämnd inom sig röstat eller skälen för beslutet.

För närvarande gäller enligt 41 § sista stycket i lagen om expropriation, att i fråga om uppskattningen ej må i protokollet införas eller eljest kungöras, huru nämnden inom sig röstat, och ej heller skälen för beslutet uppgivas.

Expropriationslagskommittén, som föreslog en liknande bestämmelse som den tidigare gällande, anförde i sitt betänkande, att en dylik bestämmelse kunde vara förenad med såväl olägenheter som fördelar.

I anledning av en anmärkning inom lagrådet erhöll stadgandet sin nuvarande avfattning i propositionen till 1913 års riksdag.

I ovannämnda motionen I: 237 vid 1931 års riksdag hava uttalats önskemål om en ändrad ordning i förevarande avseende. Beträffande motionens behandling får utskottet hänvisa till den i det föregående lämnade redogörelsen.

B. Fastighetsvärdestegringskatt.

Frågan om beskattning av så kallad oförtjänt jordvärdestegring har vid upprepade tillfällen och senast år 1935 varit föremål för riksdagens behandling. Utskottet tillåter sig att hänvisa till de redogörelser härför och för utredningsarbetet i övrigt å ifrågavarande område, som lämnats i bevillningsutskottets utlåtanden nr 9/1926 och nr 54/1935 (sid. 15—16).

Vid 1935 års riksdag väcktes en motion i ämnet (II: 111) av herr Kilbom m. fl., som däri hemställde, att riksdagen måtte besluta hemställa till regeringen att företaga en skyndsam utredning och till 1936 års riksdag inkomma med förslag om åtgärder till genomförande av en effektiv jordvärde- och jordrättestegringskatt.

Bevillningsutskottet, som behandlade nämnda motion i samband med åtskilliga andra motioner, avseende ändringar beträffande den kommunala beskattningen och i sammanhang därmed stående frågor, anförde i sitt betänkande nr 54, att spørsmålet om införande av jordvärdestegringskatt uppenbarligen nära sammanhänge med kommunalskattefrågan, närmast med hänsyn till att jordvärdestegringskatten hade att tillgodose intresseprincipen. För en del kommuner kunde en sådan skatt äga stor vikt, om ock betydelsen därav för det stora flertalet kommuner vore tämligen obetydlig. Utskottet ansåge med hänsyn till det anförda, att detta spørsmål borde upptagas till utredning i samband med kommunalskattefrågan. Utskottets betänkande utmynnade i en hemställan, att riksdagen måtte i skrivelse hos Kungl. Maj:t anhålla, att Kungl. Maj:t ville föranstalta, att utredningen på kommunalbeskattningens område måtte återupptagas, samt att Kungl. Maj:t vid denna utredning ville beakta de synpunkter, som utskottet i sitt betänkande framhållit.

Riksdagen biföll utskottets hemställan (skrivelse nr 282).

Den 24 januari 1936 beslöt Kungl. Maj:t tillsätta en kommitté, benämnd *kommunalskatteberedningen*, med uppdrag att verkställa utredning rörande den kommunala beskattningen jämte därmed sammanhängande frågor. I direktiven för utredningen har erinrats om bland annat nyssnämnda motion. I anslutning därtill har uttalats, att vid övervägandet av de i denna och vissa andra motioner berörda frågorna de synpunkter, som vid behandlingen av motionerna framhållits av vederbörande utskott och godkänts av riksdagen, självfallet borde beaktas.

Frågan om införande av jordvärdestegringskatt har även berörts i 1934 års *byggvarsindustrisakkunnigas* betänkande del I (statens offentliga utredningar 1938: 10, sid. 469).

C. Begränsning av statens och kommunernas markförsäljningar.

Försäljning m. m. av statens fasta egendom behandlas i § 77 *regeringsformen*, som bland annat förbjuder Kungl. Maj:t att utan riksdagens samtycke genom försäljning, förpantning eller gåva eller på något annat sätt avhända kronan dess fastigheter.

Försäljning av kommunernas fastigheter beröres i 23 § 2 mom. a) *lagen den 6 juni 1930 om kommunalstyrelse på landet* och 27 § 2 mom. a) i *lagen samma dag om kommunalstyrelse i stad*, enligt vilka bestämmelser för giltighet av kommunalstämmas resp. stadsfullmäktiges eller allmän rådstugas beslut fordras $\frac{2}{3}$ av de i omröstningen deltagandes röster, då beslutet avser bland annat avhändande av fastighet eller därifrån härflytande rättighet, där ej avhändandet avser genomförande av fastställd stadsplan eller tomtindelning. Beslut om avhändande eller pantförskrivning av sådan en kommun tillhörig fastighet, som för något dess gemensamma nytta avseende ändamål tillfallit kommunen genom gåva eller testamente, skall enligt 79 § a) i *lagen om kommunalstyrelse på landet* och 74 § a) i *lagen om kommunalstyrelse i stad* underställas Konungens prövning och fastställelse.

Enligt 4 kapitlet 1 § i *lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom* må tomt å område, som blivit i den ordning, särskilt är stadgad, planlagt för bebyggande, där tomten tillhör kronan, stad eller annan kommun eller ock municipalsamhälle, upplåtas med tomträtt för viss tid ej understigande tjugusex och ej överstigande etthundra år. Denna upplåtelseform skiljer sig från annan nyttjanderättsupplåtelse framförallt i fråga om tiden för upplåtelsens bestånd och är så ordnad, att det ekonomiska värdet av upplåtelsen kan användas till belåning.

I förevarande sammanhang må även erinras om *lagen den 20 juni 1924 om återköpsrätt till fast egendom*. Vid försäljning av fastighet, som tillhör kronan, och i vissa fall även vid försäljning av fastighet, som eljest befinner sig i allmän ägo, står det enligt 1 § i denna lag säljaren fritt att i köpehandlingen, i samband med villkor om skyldighet för fastighetens innehavare att använda densamma för visst ändamål eller ock underlåta viss användning, göra förbehåll om rätt för säljaren att enligt denna lag köpa fastigheten åter.

Statens verksamhet för exploatering av mark i Stockholm omhänderhaves av Djurgårdskommissionen. Enligt den för kommissionen utfärdade instruktionen av den 10 december 1937 (S. F. S. nr 962) bör kommissionen med uppmärksamhet följa företeelserna och utvecklingen på sitt verksamhetsområde samt vidtaga eller hos Kungl. Maj:t föreslå de åtgärder, vilka kommissionen finner ägnade att befrämja dess verksamhet. En ekonomisk redogörelse rörande fortgången av exploateringsverksamheten framlägges i riks-

dagsberättelsen för varje år. Härom må hänvisas exempelvis till den innevarande år avlämnade berättelsen sid. 66—68.

Med anledning av vad i motionen anförts har utskottet införskaffat vissa uppgifter rörande Djurgårdskommissionens senaste tomtförsäljningar å Ladugårdsgärdet. Dessa hava gjorts under tiden oktober—december 1937. Antalet försålda tomter utgjorde 46 med en areal av tillhoppa 57 166 kvadratmeter. Antalet eldstäder utgjorde 3 036. Köpeskillingarnas sammanlagda belopp uppgick till 7 979 240 kronor. Priset per kvadratmeter utgjorde högst 243 kronor, lägst 73 kronor och i medeltal 139 kronor. Priset per eldstad utgjorde högst 3 110 kronor, lägst 2 245 kronor och i medeltal 2 625 kronor.

Beträffande Stockholms stads tomtförsäljningar i den inre staden må nämnas, att dessa år 1936 omfattade en areal av 50 801,5 kvadratmeter och år 1937 en areal av 18 276,4 kvadratmeter. Köpeskillingarnas sammanlagda belopp utgjorde 1936 6 409 962 kronor och 1937 2 888 070 kronor. Antalet normaleldstäder på de 1936 försålda bostadstomterna utgjorde 3 575 och på de 1937 försålda 1 446.

Antalet av Stockholms stad gjorda tomträttsupplåtelser i trädgårdsstäderna i Enskede och Bromma utgjorde år 1936 384 och år 1937 668. Antalet eldstäder å de upplåtna tomterna där utgjorde 3 498 resp. 5 452. Under tiden 1908—1937 upplätos där sammanlagt 8 284 tomter om tillhoppa 50 531 eldstäder. De årliga avgälderna uppgingo år 1937 till sammanlagt 2 579 462 kronor.

Enligt för utskottet tillgängliga uppgifter skola 14 städer hava i större eller mindre utsträckning gjort markupplåtelser med tomträtt. Vidare har staten i några fall begagnat sig av tomträttsupplåtelser. I en uppsats i Svenska stadsförbundets tidskrift 1933 sid. 77—85 har regeringsrådet C. Meurling uppskattat antalet tomträttsupplåtelser utom Stockholm till i runt tal 1 000.

Vidare må erinras om en av ombudsmannen Erik Sandblad gjord utredning angående »Tomträttsinstitutet från jordpolitisk synpunkt», vilken år 1922 offentliggjorts av Svenska stadsförbundet, samt om en av fastighetsdirektören Hasselquist verkställd utredning rörande verkningarna av tomträttsinstitutet på Stockholms stads lantegendomar m. m., tryckt år 1924 såsom bihang till stadskollegiets i Stockholm utlåtanden och memorial.

En av fastighetsnämnden i Stockholm tillsatt delegation avlämnade den 30 december 1924 betänkande angående revision av gällande tomträttsvillkor m. m. Ett sammandrag av betänkandets innehåll har lämnats i Svenska stadsförbundets tidskrift 1925 sid. 106—109. I anslutning till delegationens förslag hava stadsfullmäktige i Stockholm i en den 30 december 1927 till justitiedepartementet inkommen skrivelse gjort framställning om bland an-

nat sådan revision av gällande lagbestämmelser om tomträtt, att företrädesrätten till ny upplåtelse lagfästes, att förbud mot tomträttens förverkande bleve lagligen gällande, att obligatorisk inskrivning av tomträtten påbjödes, att intecknings ställning vid förnyelse av tomträttsavtal förtydligades samt att hyreskontrakt klart säkerställdes vid tomträttens försäljning. Vidare har en av f. d. borgmästaren Carl Lindhagen undertecknad promemoria i ämnet jämte vissa därvid fogade bilagor den 14 oktober 1932 inkommit till samma departement. Sedan viss förberedande utredning verkställts, äro framställningarna beroende på Kungl. Maj:ts prövning.

Utskottet vill i detta sammanhang erinra, att enligt Kungl. Maj:ts beslut den 1 februari 1935 lagberedningen, sedan den nu pågående utredningen angående revision av aktiebolagslagstiftningen slutförts, skall övergå till behandling av frågan om en reform av jordabalken.

1934 års byggnadsindustrisakkunniga, i vilkas uppdrag ingått att åvägbringa en allsidig belysning rörande bland annat spörsmålet, om och i vilken utsträckning monopolistiska tendenser gjort sig gällande i fråga om tomtpolitiken, hava i avgivet betänkande rörande byggnadsindustrien i Sverige del I (statens offentliga utredningar 1938: 10) redogjort för en av de sakkunniga verkställd undersökning angående tomtpriser och tomtpolitik i 18 svenska samt vissa utländska städer (sid. 445—470). De sakkunniga hava såsom ett av medlen att bekämpa tomtvärdestegringen framhållit tomträttsinstitutet. Där detta kommit till användning i större omfattning, såsom vid upplåtelser å Stockholms stads trädgårdsstadsområden, hade markpriset, räknat efter det kapitaliserade värdet av tomträttsavgälden, kunnat hållas på en nivå, som efter storstadsförhållanden framstode såsom mycket låg. I rikets övriga städer hade institutet endast kommit till begränsad användning. Detta syntes bland annat hava berott på att någon stadgad uppfattning om institutets fördelar ännu icke hunnit utbilda sig hos allmänheten. Med hänsyn härtill ville de sakkunniga förorda, att anstalter träffades för att giva institutet en vidsträcktare tillämpning och för att sprida upplysning om dess betydelse.

Slutligen må erinras, att herr Lindhagen i en vid *innevarande års riksdag* väckt motion, I: 270, framställt yrkande om ändring i lagen den 4 januari 1927 angående tillstånd till försäljning av kyrklig jord i vissa fall samt till upplåtelse av sådan jord under tomträtt, syftande till vidsträcktare användning av tomträttsinstitutet i fall, som avses i nämnda lag.

De i förevarande motion framställda yrkandena syfta i främsta rummet till att i olika hänseenden tillgodose det allmännas intressen i samband med en stegring av fastighetsvärdena. Motionärerna hava därvid särskilt tagit sikte på sådan värdestegring, som närmast framstår såsom en följd

Utskottet.

av samhällliga åtgärder. Här föreligga enligt utskottets mening invecklade spörsmål av stor vikt. Förhållandena på ifrågavarande område hava också vid flera tillfällen föranlett åtgärder från statsmakternas sida. Till grund för tomträttens upptagande i lagstiftningen år 1907 har legat syftet att med bevarande åt det allmänna av tomtvärdets naturliga stegring befordra städernas och de stadsliknande samhällenas bebyggande samt underlätta ett ändamålsenligt ordnande av deras bostads- och hyresförhållanden. En betydelsefull utvidgning av expropriationsinstitutet har ägt rum i och med införandet i 1931 års stadsplanelag av bestämmelser om rätt i vissa fall till s. k. ekonomisk zonexpropriation. Föremål för expropriationsrätt enligt dessa bestämmelser är sådan kvartersmark, som genom en gatur reglering uppenbarligen erhåller väsentligt ökat värde. Enligt utskottets mening bör utvecklingen på förevarande område städse följas med uppmärksamhet.

Såsom av den i det föregående lämnade redogörelsen framgår hava vissa hithörande spörsmål på senare tid gjorts till föremål för utredningar. Sålunda har den år 1936 tillsatta kommunalskatteberedningen fått i uppdrag att undersöka bland annat frågan om åtgärder för genomförande av en jordvärdestegringsskatt. Vidare hava 1934 års byggnadsindustrisakkunniga i sitt nyligen avgivna betänkande lämnat en ingående redogörelse för en av dem verkställd utredning rörande tomtpriser och tomtpolitik i ett avsevärt antal svenska städer. De sakkunniga hava såsom ett av medlen att bekämpa tomtvärdestegringen framhållit tomträttsinstitutet och i anslutning därtill förordat, att anstalter måtte träffas för att sprida upplysning om dess betydelse och för att giva det en vidsträcktare tillämpning. De i betänkandet berörda frågorna äro beroende på Kungl. Maj:ts prövning. Spörsmålet om revision av lagstiftningen om tomträtt i vissa hänseenden har vidare gjorts till föremål för vissa framställningar till Kungl. Maj:t. Utskottet vill även erinra, att bostadssociala utredningen för närvarande är sysselsatt med spörsmålet om saneringen av det undermåliga bostadsbeståndet i stadssamhällena i samband med sociala och ekonomiska samt stadsplane- och byggnadstekniska frågor. Det torde finnas anledning antaga, att utredningen därvid kommer att taga under övervägande, huruvida en utvidgning av expropriationsmöjligheterna kan bliva erforderlig för vinnande av ifrågavarande ändamål.

Viktiga delar av de i motionen berörda frågorna ligga sålunda under utredning eller äro eljest föremål för Kungl. Maj:ts uppmärksamhet. Enligt utskottets mening böra resultaten av dessa utredningar och överväganden avvaktas, innan riksdagen tager ställning till de därav berörda spörsmålen. Under sådana förhållanden har utskottet icke funnit skäl att i anledning av motionen i dessa delar tillstyrka någon framställning till Kungl. Maj:t.

Vad motionen i övrigt angår föreligga enligt utskottets mening icke tillräckliga skäl för riksdagen att hos Kungl. Maj:t hemställa om någon åtgärd.

På grund av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,

att förevarande motion icke måtte föranleda till någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 6 april 1938.

På andra lagutskottets vägnar:

DAVID NORMAN.

Vid ärendets behandling hava närvarit:

från f ö r s t a kammaren: herrar *Norman, Linder**, *P. Sandström, Knut Petersson, Olof Carlsson, Sten, Ekströmer** och *Holstenson*;

från a n d r a kammaren: herrar *Hage, Olovson, Pettersson* i Hällbacken, *Hallagård, Hermansson** och *Thorell**, fröken *Andersson* samt herr *Barnekow*.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

Reservation

av herrar *Hage, Olovson* och *Hermansson*, vilka yrkat,

att riksdagen i anledning av förevarande motion måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla, att Kungl. Maj:t ville låta verkställa utredning rörande i vad mån tillgången på byggnadstomter för bostadsändamål bättre skulle kunna säkerställas och fortsatt oskäligen stegring av tomtpriserna i städer och andra tätbebyggda samhällen skulle kunna förhindras antingen genom ändring av expropriationslagen eller på annat sätt samt för riksdagen framlägga de förslag, vartill utredningen kan giva anledning.
