

Nr 31.

Av herr **Karlsson, Gustaf, m. fl.**, om beredande av ökade möjligheter för kommun att inlösa mark för bostadsbebyggelse eller industriändamål.

I sitt den 20 oktober 1938 avlämnade betänkande (SOU 1938:34) anförde 1936 års egnahemsutredning bland annat (sid. 218) följande.

»Vid den tätare bebyggelsen i samhällsbildningar kan understundom inträffa, att jordägandeförhållandena äro monopolitiska och utnyttjas för uppställande av dyra tomtpriser och andra hinder mot sund egnahemsbildning. Att söka motverka denna jordspekulation genom att engagera egnahemsorganen för jordanskaffning torde dock vara ett alltför vanskligt företag. Genom att städer och andra samhällen i allt större utsträckning i förtid inköpt större områden att exploateras för tomtändamål, har det på sina håll blivit möjligt att reglera ortens tomtpriser. Enligt utredningsmännens mening bör det vara en kommunal angelägenhet att söka ordna tomtanskaffningar för tätbebyggelse.»

Vidare beröres i betänkandet (sid. 227) en av egnahemsstyrelsen år 1936 verkställd undersökning om prissättning å tomtmark, vars resultat av styrelsen återgivits i skrivelse till Kungl. Maj:t den 15 september 1936. Då det för en sund utveckling av den statliga egnahemsverksamheten måste anses såsom synnerligen angeläget och nödvändigt, att tomtpriserna hölles inom skäligen gränser, och då den verkställda utredningen otvivelaktigt gäve vid handen, att särskilt å vissa platser, såsom Nynäshamn och Tingsryd, tomtpriserna måste betecknas såsom anmärkningsvärt höga, hemställde egnahemsstyrelsen, att frågan om eventuella åtgärder i prisreglerande syfte för förhindrande av att säljare av tomtmark till bostadsegnahem betingade sig högre tomtpriser, än som kunde anses såsom skäligen, skulle överlämnas till egnahemsutredningen för närmare utredning och övervägande. Så skedde. Egnahemsutredningen kunde emellertid icke finna att tillräckliga skäl framkommit, som påkallade ett ingripande från det allmännas sida i prisreglerande syfte. Förekommande missförhållanden på området syntes det närmast tillkomma de kommunala myndigheterna att söka avhjälpa.

Vid avlämnandet av egnahemsutredningens betänkande avgav en av utredningsmännen, herr J. A. Andersson, ett särskilt yttrande (sid. 493), av vilket framgick, att han hemställt, att i utredningens förslag till lag angående ändring i vissa delar av expropriationslagen, i vilken enligt utredningsmännens förslag skulle införas rätt till expropriation för tryggande av åtkomsten av tillskottsjord för stärkande av ofullständiga jordbruk, jämväl måtte införas rätt till expropriation av mark för bildande av egnahemsfastighet.

Egnahemsutredningen har alltså hänvisat till kommunerna, när det gäller ordnandet av markanskaffning för tätbebyggelse samt avhjälpandet av förekommande missförhållanden med avseende å prissättningen å tomtmark.

Även om kommunerna i större omfattning än tidigare sökt ombesörja markanskaffning för bostadsändamål och därvid sökt hålla tomtpriserna inom rimliga gränser, förekomma dock fall, då markbehovet icke lämpligen kunnat tillgodoses på grund av bristande tillgång till tvångsförfarande. I dylika fall är det ofta markägaren, som utan godtagbara skäl motsätter sig att mot rimlig ersättning avyttra marken. I andra fall har visserligen mark erhållits, men den har icke alltid varit den lämpligaste, som kunnat stå till buds, om kommunen haft rätt till expropriation. Frånvaron av möjligheten till dylikt tvångsförfarande läser ock i vissa fall ha medfört, att för jord, som utan olägenhet för markägaren kunnat avstås, denne betingat sig ett pris, som icke stått i rimligt förhållande till markens vanliga värde. Dylika förhållanden medföra givetvis allvarliga svårigheter för bostadsanskaffningen på berörda orter.

Liknande svårigheter för kommunerna med avseende å markanskaffning ha förekommit jämväl, när fråga varit om anskaffande av mark för industriändamål. Det finns nämligen kommuner, som till följd av markägarnas inom kommunen inställning icke varit i stånd att tillhandahålla mark åt industriföretag, som man velat knyta till kommunen.

I sistnämnda avseende må följande belysande exempel anföras. En av landskommunerna i Bohusläns stenhuggeridistrikt består av en ö, som i sin helhet äges av ett aktiebolag. Detta, som har sitt säte i en västkuststad och följaktligen betalar skatt för sin inkomst till denna stad, har under en lång följd av år drivit stenindustri å ön, tidvis av mycket betydande omfattning, men på senare tid i viss mindre utsträckning. Kommunens ledande män ha flera gånger sökt intressera olika företagare att börja ny verksamhet å ön, men alla försök därtill ha misslyckats, emedan jordägaren — bolaget — icke velat upplåta erforderlig mark. Ja, när en person för något år sedan ville anordna ett primitivt fiskrökeri i ett stenröse, medgav markägaren detta först sedan personen ifråga avgivit skriftlig förbindelse att vid fiskrökeriet icke använda manlig arbetskraft över 18 år. Detta visar ju i huru hög grad markägaren var angelägen om att icke få konkurrens om arbetskraften på ön. Att kommunens ledande män, vilka i regel äro arbetare hos nämnda bolag, fiskare eller skeppare, flertalet i små ekonomiska omständigheter, med bekymmer se en sådan utvecklingshämmande inställning hos kommunens ende markägare säger sig självt.

Särskilt beaktande torde också böra ägnas sådana fall, där en stad eller ett stadsliknande samhälle önskar sanera en äldre stadsdel med välbelägna men dåligt underhållna byggnader. Dessa ge, särskilt i tider med stor bostadsbrist, en mycket god avkastning och äro oftast högt belånade, varför de hållas i högt pris i avvaktan på att något så pass stort affärs- eller industriintresse uppenbarar sig, att praktiskt taget vilket pris som helst betalas för tomtmarken.

Skulle det dessutom visa sig, att kommunen har intresse för förvärv av dylika fastigheter, stiga prisen på desamma mångdubbelt, högre ju angelägnare kommunen synes vara om förvärvet. Detta gör att staden tvingas breda ut sig i utkanterna, där gällande planer avse villabebyggelse, och mången gång kanske staden finner sig föranlåten inmånga områden med höghusbebyggelse mitt i villabebyggelsen, vilket gör samhällsbilden allt annat än vacker. Staden kommer också att antaga för en småstad ovanliga proportioner, där gator och ledningar bli långa och dyrbara i såväl anläggning som underhåll. För samhället medför detta kostnader, som eljest kunnat undvikas. Den centrala staden får till stor del också ett mindre tilltalande utseende, om nybebyggelsen sker efter mindre systematiska grunder, som medföra att moderna höghus och förnämliga affärsfastigheter resa sig över bredvidliggande halvt förfallna gamla bostadshus, vars ägare endast vänta på en försäljning i sinom tid, där överbetalning icke spelar någon större roll för köparen. Här är alltså fråga om en befintlig bebyggelse, som en gång tillfredsställt skäligen anspråk men numera icke fyller de ökade krav på bostadshygien och ändamålsenlighet, som utvecklingen fört med sig, medan samtidigt måhända en ändamålsenlig bebyggelse av angränsande tomtmark gör ny bebyggelse jämväl av nyssnämnda mark så gott som nödvändig. Man skulle kunna säga, att ägaren av ifrågakomna tomtmark underlåtit att hålla den i det skick, samhällets utveckling krävt, alltså utsatt den för ett slags vanhävd, och att samtidigt från samhällets synpunkt ett starkt behov inträtt av ändring i detta förhållande.

Det förtjänar i detta sammanhang påpekas, att Kungl. Maj:t enligt stadsplanelagens bestämmelser (24—25 §§) äger medgiva, att mark, som ingår i byggnadskvarter, må lösas av kommunen (staden, köpingen, municipalsamhället) *dels* när det gäller genomförandet av en mera omfattande reglering av ett äldre mer eller mindre trångt eller eljest olämpligt bebyggt område, *dels ock* när marken erfordras för stadens planmässiga utveckling men av ägaren undandrages från den användning stadsplanen förutsatt, eller som ordalagen lyda, om marken icke kan på skäligen villkor förvärfvas för byggande och detta förhållande är till avsevärt hinder för stadens utveckling. Detta stadgande avser icke allenast sådana fall, vartill det enligt sin ordalydelse kunde synas begränsat, då hinder för förvärv av viss obebyggd byggnadsmark reses av en markägare, som för en föryttring uppställer orimliga villkor eller som vägrar att på några villkor avyttra sin mark, utan det gäller ock sådana fall, då ett av ägaren helt oberoende rättsligt hinder för markens förvärvande föreligger. Denna lösningsrätt tillkommer staden icke allenast i de fall, där staden själv skall verkställa bebyggelsen, utan ock i de fall, där marken skall för bebyggelse upplåtas till enskild. Det torde kunna ifrågasättas, om man icke skulle komma till rätta med berörda förhållanden genom att utsträcka den rätt kommun har att genom expropriation för bebyggelse förvärva obebyggd mark inom byggnadskvarter (§ 25) till att avse jämväl rätt för kommun att på enahanda sätt förvärva icke ändamålsenligt bebyggd mark jämte åbyggnader inom byggnadskvarter, där

det föreligger ett uppenbart behov att marken med byggnader förvärvas för ändamålsenligt bebyggande.

Emellertid kan en ändring i stadsplanelagen endast råda bot på här påtalade förhållanden inom planlagda delar av städer, köpingar och municipal-samhällen.

I övrigt torde man få lita till den allmänna expropriationslagstiftningen. I detta sammanhang är det av intresse, att det förslag av år 1910, som utgör grunden för gällande expropriationslag, avstod från varje närmare begränsning av expropriationsändamålen och gick ut på att fast egendom skulle få tagas i anspråk genom expropriation, så snart Konungen så prövade nödigt för allmänt gagn. Emellertid har i expropriationslagen 1 § intagits en vägledande uppräknig av de fall, då expropriation får medges. Det vill synas som om möjligheterna till expropriation borde ökas genom sådan ändring av ifrågavarande paragraf, att expropriation kunde medgivas, när kommun önskar utnyttja eller tillhandahålla mark för bostadsbebyggelse eller för industriändamål.

Vad angår ersättning för expropriation skall denna enligt gällande rätt bestämmas i penningar och utgå efter fulla värdet av den egendom, som exproprierats. Ersättningen skall alltså vara just så stor, att markägarens förmögenhet efter expropriationen är densamma, som den skulle ha varit, om någon expropriation icke ägt rum. Merendels torde detta fulla värde motsvaras av den köpeskillig, som kan antagas ha överenskommit vid en frivillig försäljning. Men skulle i här förevarande fall ersättning medgivas efter storleken av en dylik köpeskillig, lär i många fall markägaren komma att i verkligheten göra en oskäligen vinst. Ofta skulle markägarens obenägenhet att själv ställa mark till förfogande för det av samhället önskade ändamålet, vilken obenägenhet till slut orsakat expropriationen, visa sig ha varit betingad av en önskan att för försäljning avbida en inträffad markvärdestegring. Visserligen får vid bestämmande av ersättning hänsyn icke tagas till värdeförändring, som uppstår till följd av expropriationsrättens beviljande eller på grund av expropriationsändamålets avsedda genomförande, men det torde vara erforderligt att i spekulationshinderande syfte tillse, att i ersättningsbeloppet icke inberäknas någon del av den värdestegring, som kan komma att uppstå efter det markägaren blivit underkunnig om att i det särskilda fallet förutsättningar för expropriation uppstått. Överhuvudtaget torde icke värdestegring, som direkt föranletts av utav kommunen vidtagna åtgärder, böra få inverka på ersättningens storlek. Ersättningen bör vara skäligen, och man torde vid densammans bestämmande ofta ha en viss ledning i det senast fastställda taxeringsvärdet å fastigheten. Det torde alltså i detta sammanhang böra övervägas, huruvida icke till förebyggande av oskäligen vinster av här berörd art och av en eljest opåkallad stegring av tomtpriserna det för ifrågavarande fall borde i lagen införas ett förtydligande stadgande rörande sättet för bestämmande av exproprierad fastighets fulla värde eller ock en särskild regel för ersättningens beräkning.

På grund av vad ovan anförts få vi sålunda hemställa,

att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla om förslag till sådana ändringar i stadsplanelagen och expropriationslagen, att möjligheterna ökas för kommun att inlösa mark, som kommunen i ändamål att befrämja kommunens sunda och normala utveckling önskar utnyttja eller tillhandahålla för bostadsbebyggelse eller industriändamål.

Stockholm den 17 januari 1944.

Gustaf Karlsson.

<i>Lage Svedberg.</i>	<i>Emil Näsström.</i>	<i>Karl H. Andersson.</i>
<i>Sven Boman.</i>	<i>Oscar E. Mattsson.</i>	<i>Per Olofsson.</i>
<i>L. Franzon.</i>	<i>Alb. Ramberg.</i>	<i>Sven Edin.</i>
<i>Ernst Hage.</i>	<i>K. J. Olsson.</i>	<i>Verner Söderkvist.</i>
<i>A. Gillström.</i>	<i>Rud. Anderberg.</i>	<i>K. F. Söderdahl.</i>
<i>F. O. Ericson.</i>	<i>Eric Ericson</i> i Karlskoga.	<i>Joh. Nilsson,</i> Malmö.
<i>N. R. Rosenberg.</i>	<i>Emil Ahlkvist.</i>	<i>Sven Larsson,</i> Varberg.
<i>Herman Ericsson.</i>	<i>Anton Eklund.</i>	<i>Carl H. Dahlström.</i>
