

Nr 206

Av herr Bengtsson i Halmstad m. fl., om viss ändring av tomt-rättsinstitutet i syfte att främja en effektiv kommunal markpolitik, m. m.

(Lika lydande med motion nr 174 i Första kammaren)

År 1907 infördes i vårt land det s. k. tomt-rättsinstitutet. I förarbetena till lagen och även av dåvarande justitieminister Alfred Petterssons yttrande, i samband med behandlingen av propositionen, framgår att riksdagen vid införandet av tomträtten ansåg att denna skulle kunna bli ett verkligt medel mot det redan då florerande tomtjobberiet. Det är nu mer än 55 år sedan lagen antogs, men fortfarande pågår ett oblygt jobberi med tomtmarken. Ja, det är ingen överdrift att påstå, att det ökat i oroande fart på sista tiden. Kanske framför allt som en följd av den snabba omvandlingsprocess som vårt samhälle f. n. genomgår med en allt starkare koncentration av befolkningen till städer och tätorter.

Runt om i världen och även här hemma har försök gjorts att komma till rätta med den oförtjänta markvärdestegringen men utan att man uppnått några mera påtagliga resultat. Och det är väl föga troligt att man någonsin lyckas, om man går beskattningsvägen. Däremot är utan tvekan tomt-rättsinstitutet ett effektivt instrument för ändamålet, om det bara kom till användning i större omfattning. Man kan fråga sig varför så inte har blivit fallet. Förklaringen är mycket enkel. Det nuvarande systemet kräver så stora kapitalinsatser från kommunernas sida, att dessa helt enkelt inte orkat med dem. Därför har många kommuner aldrig vågat eller kunnat aktualisera tomträtten. Andra återigen har nöjt sig med en halvhjärtad insats. Ja, det finns kommuner som köpt upp jord avsedd att upplåtas mot tomt rätt men tvingats att sälja den som vanlig tomtmark därför att erforderliga krediter inte gått att uppbringa.

Under sådana förhållanden anmäler sig osökt tanken: Vore det inte möjligt att reformera det nuvarande tomt-rättsförfarandet så, att kommunerna slapp göra dessa väldiga kapitalinsatser som det nuvarande systemet kräver, ett system genom vilket kommunerna relativt snabbt kunde få tillbaka kapital som nedlagts i tomt-rättsjord och som därefter kunde användas för inköp av ny mark? Detta skulle enligt vårt förmenande vara möjligt, om man förutom den metod som nu finns med tomt-rättsavgäld också hade ytterligare en som i princip byggde på kontantbetalning. D. v. s.

i stället för att erlægga en årlig tomträttsavgäld skulle tomträttshavaren vid tecknandet av tomträttskontraktet betala en engångsavgift motsvarande tomtvärdet, eller samma belopp som tomträttsavgälden nu baseras på. Som motprestation skulle tomträttshavaren, oavsett hur lång tid han än förfogar över tomträten, vara befriad från att betala någon tomträttsavgäld.

Låt oss ta ett exempel. Då en person i dag förvärvar tomträtt till en tomt med ett åsatt värde av 10 000 kr. betalar han 4,25 % i tomträttsavgäld eller 425 kr. om året; en avgäld som dock kan höjas eller sänkas. Enligt vårt förslag erlägger vederbörande kontant 10 000 kr. och inte någonting därutöver oavsett hur lång tid han förfogar över tomten. (En nackdel finns naturligtvis i detta, och det är att hela tomtvärdesumman omedelbart skall erläggas. Man skulle dock kunna tänka sig att vederbörande kommun tecknar en överenskommelse med tomträttshavaren så att denne får dela upp inbetalningen av summan jämte upplupen ränta på en kortare tidrymd. Denna tidrymd får helt naturligt vara ganska kort: högst 5 år om man skall nå åsyftat resultat och vidmakthålla tanken på att det i princip skall vara en kontantinbetalning.) I händelse av att tomträten skulle upphöra skall tomträttshavaren ha tillbaka det av honom erlagda engångsbeloppet, 10 000 kronor. Genom att han under tomträttstiden ställt 10 000 kronor till fastighetsägarens förfogande har han ju indirekt betalat sin tomträttsavgäld på så sätt att fastighetsägaren fått uppbära ränteinkomsten på beloppet, eller fastighetsägaren har med engångsavgiften betalat tomten och har följaktligen inga kostnader för den. Tomträttshavaren skall förutom det nominella beloppet också ha ersättning för penningvärdets fall, och vice versa skall gälla för kommunen om penningvärdet till äventyrs skulle ha stigit i förhållande till det penningvärde som var rådan- de då engångsavgiften inbetalades.

I princip är båda metoderna likvärdiga. Skillnaden är bara att i det system som lagen nu tillåter betalar tomträttshavaren en viss räntesats på ett visst bestämt tomtvärde, i vårt förslag får fastighetsägaren kontant det belopp som motsvarar det bestämda tomtvärdet, och räntan på detta inbetalade belopp utgör indirekt tomträttsavgälden.

Fördelarna med det av oss föreslagna systemet är för kommunernas del uppenbara. De skulle relativt snabbt få tillbaka kapital som nedlagts för inköp av tomträttsjord, och följaktligen skulle de kunna föra en effektiv markpolitik med en relativt liten kapitalinsats. Vad som skulle erfordras vore ett visst rörelsekapital vars storlek av naturliga skäl måste växla från kommun till kommun.

För tomträttshavaren innebär systemet både för- och nackdelar. Den största nackdelen är att han måste göra en större kontant insats. Men å andra sidan är hans mellanhavande med fastighetsägaren klara och koncisa. Han slipper frukta att tomträttsavgälden under kontraktstiden skall

stiga. Ser man frågan i ett vidare perspektiv är vi övertygade om att det mest angelägna är att snabbt skapa ett tomträttsystem som ger kommunerna ökade möjligheter att föra en effektiv markpolitik.

Men det behövs ytterligare åtgärder för att stimulera våra kommuner till att påskynda tomträttsförfarandet. Staten borde därför anslå medel till en kreditfond, där kommuner som ämnar skaffa mark för upplåtelse med tomträtt kunde få täcka eller lätta sina kreditbehov.

Vi hemställer därför,

att Kungl. Maj:t måtte tillsätta en utredning i syfte att åstadkomma en sådan ändring av bestämmelserna för tomträtten att dessa också medgäve rätt för kommun, som så önskar, att i tomträttsavtalet införa sådana bestämmelser att kommunen snabbt kunde återfå investerat kapital i tomträttsjord, under förutsättning att detta kapital återigen används för inköp av mark avsedd att upplåtas mot tomträtt,

samt att Kungl. Maj:t måtte framlägga förslag till en kreditfond ur vilken kommun, som önskar köpa mark avsedd för upplåtelse mot tomträtt, kan få låna medel samt villkoren härför.

Stockholm i januari 1963

<i>Tore Bengtsson</i>	<i>Hilding Johansson</i>	<i>Erik Adamsson</i>
<i>Einar Henningsson</i>	<i>Carl-Erik Johansson</i> i Södertälje	<i>Rune Carlstein</i>
<i>Ingemund Bengtsson</i>		<i>Astrid Bergegren</i>

Nr 207

Av herr Franzén, om rätt för domstol att i vissa fall besluta om indragning av körkort.

(Lika lydande med motion nr 172 i Första kammaren)

Stockholm den 22 januari 1963

Oscar Franzén
