

Nr 95

Av herrar Nilsson i Gävle och Holmberg, om *samhälleliga åtgärder för tillhandahållande av mark för bostadsbyggande.*

(Lika lydande med motion nr 80 i Första kammaren)

När markkostnadernas stegring åberopas i den bostadspolitiska debatten saknas inte försök att förringa dess inverkan på hyreskostnaden. Det är emellertid felaktigt att isolerat uppskatta vad någon kronas högre råmarkspris gör per m² bostadsyta. Problemet måste ses i hela sitt sammanhang. Det är fråga om en prisskruv under en längre tid och verkningarna i prisstegrande riktning av varje enskild markförsäljning på prisnivån för tomtmarken inom respektive områden.

Inom expanderande orter verkar utsikterna att få allt högre markpriser bromsande på utbudet av mark. Samhällsbyggandet försvåras, och problem uppstår för kommunerna att komma i besittning av välbehövlig mark för bostads- och annan bebyggelse. Härtill kommer de finansiella svårigheterna att förvärva särskilt större markområden och fastigheter respektive tomtmark inom tätbebyggelse.

En allt starkare opinion gör sig gällande för kraven om genomgripande åtgärder mot markspekulationen och för att underlätta för kommunerna att förvärva och i sin ägo behålla tomtmark för upplåtelse med tomträtt. Men det är ytterst litet som i praktiken sker i denna riktning. Än värre är att statsmakterna alltfört driver en prispolitik vid sina markförsäljningar, som i stället för att främja en sund och socialt inriktad bostadspolitik verkar hämmande på genomförandet av en sådan.

Främst i raden av åtgärder står sålunda en korrigerig av de statliga myndigheternas markpolitik. En prövning bör därför verkställas av de normer som bör gälla vid statliga myndigheters försäljning av tomtmark. En andra väsentlig fråga är att skapa bättre låne- och finansieringsmöjligheter för kommunernas förvärv av tomtmark. Därtill kommer nödvändigheten av en revision av gällande expropriationslagstiftning, så att denna blir bättre funktionsduglig för att kunna tjäna sitt syfte.

För att belysa prispolitiken vid statens markförsäljningar är Sundhybergs köp av Örområdet på Järvafältet ett färskt exempel. Staden nödgades erlägga ett m²-pris som med inte mindre än 3 kr. översteg vad bostadsstyrelsens experter vid sin bedömning ansåg vara skäligt. Från en annan kommun inom Stor-Stockholm uppges att av de till drygt 25 miljoner kronor uppgående markköpen kommunen gjort sedan år 1947 har den nödgats erlägga de *högsta* markpriserna vid köp från kronan. Betecknande är också påpekan-

dena från bostadsstyrelsen i samband med dess förslag om åtgärder för att underlätta kommunernas markanskaffning om det orimliga i att statlig myndighet vid försäljning av mark skall betinga sig ett högre pris än som kan godtagas i samband med statlig belåning.

I ett interpellationssvar avvisade försvarsministern (se FK protokoll den 21 november 1962) tanken på upplåtandet av Järvafältets mark med tomt rätt från statens sida. Dock skulle onekligen tomträttsförfarandet underlätta för ekonomiskt svagare kommuner att erhålla mark för bostadsbebyggelse och att även kunna bevara den i samhällelig ägo. På längre sikt skulle också staten erhålla skälig ekonomisk gottgörelse. Denna fråga borde enligt vår mening prövas i hela sitt bostadspolitiska sammanhang.

När det gäller försäljning av statlig mark bör riksdagen i principuttalande ange vägledande synpunkter såsom grund för den statliga myndighetens förhandling med köparen om köpeskillings storlek, vilket i förekommande fall skulle komma att påverka utformningen av förslagen till riksdagen. Normerna för statliga myndigheters försäljning av tomtmark begränsar sig till riksdagens sedvanliga bemyndigande till Kungl. Maj:t att intill ett visst belopp besluta om sådan försäljning (f. n. 200 000 kronor — se SFS 247/62). Hittills gällande utgångspunkter om »marknadspri set», »hyresnivån på orten» eller de ekonomiska intressena hos vederbörande statliga myndighet bör definitivt utmönstras. Normer bör utarbetas som bygger på en avvägning mellan kostnaderna för det statliga markinnehavet m. m. och de sociala och bostadspolitiska intressena för att medverka till åstadkommandet av en lägre hyresnivå. Tillgodoseendet av dessa hänsyn skulle kunna säkerställas lämpligast om *bostadsstyrelsen* hade att handlägga ärendena om köpeskillings storlek vid försäljning av statlig mark. Bostadsstyrelsens förslag i denna riktning borde sålunda enligt vår mening bifallas, dock att riksdagen såsom hittills har beslutanderätten inom av riksdagen beslutad ram.

När det gäller förbättringen av *kommunernas låne- och finansieringsmöjligheter* för inköp av tomtmark föreslogs i en vid 1962 års riksdag väckt kommunistisk motion (nr II: 422) inrättandet av en statlig lånefond. Riksdagen avvisade motionen och tog utskottets motivering om att vid åtstramning på kreditmarknaden skulle uppläggandet av en lånefond av erforderlig storleksordning komma att inkräkta på andra lånebehov. Vid återigen en lättnad på kreditmarknaden kunde kommunerna utnyttja den allmänna lånemarknaden. Innebörden härav var således att någon åtgärd från statsmakternas sida var obehövlig. Den ståndpunkten återkommer i årets statsverksproposition som hänvisar till att kapitalanskaffningen f. n. inte ger kommunerna några allvarliga problem. Härvid förbises att kommunerna för sådana lån borde tillförsäkras särskilt gynnsamma lånevillkor, vilka ej kan erhållas på den allmänna lånemarknaden.

Det kan här hänvisas till de upprepade framställningarna från såväl kommuner, hyresgäströrelsen i landet, som bostadsstyrelsens anslagsframställning för budgetåret 1963/64 om att lån av statsmedel skall beviljas för kommunernas markförvärv samt därtill även för hjälp till finansiering av markinnehav.

Ett belysande exempel på hur situationen kan te sig för en kommun är Solna stad. Exemplet visar också på följderna av den prispolitik staten bedriver vid försäljning av tomtmark. Vid 1945 års riksdag beslöts att till Solna försälja en del av kronoegendomen Bergshamra. Egendomen är taxerad till ungefär 1 miljon kronor. För hälften av denna betingade sig staten 2 800 000 kronor eller nära 3 gånger taxeringsvärdet för *hela* egendomen. Beräkningsgrunden var antalet bostäder som skulle uppföras och hyrornas storlek inom Stor-Stockholmsområdet. Efter några år såg sig staden nödsakad att avyttra en del av detta område (32 340 m²) till ett försäkringsbolag. Samhällsägd mark mitt i ett utpräglat tätortsområde kom sålunda i enskild ägo.

För att klara ett markköp på 42 miljoner kronor med ca 1 800 000 kronor i årliga räntor såg sig Solna nödsakad att även avyttra t. o. m. större delen av tomtmarken i sitt *stadscentrum* till enskild ägare. Det är uppenbart att med sådana exempel för ögonen framstår behovet såsom oundgängligt att staten vidtar åtgärder som hjälper kommunerna att föra en aktiv markpolitik.

Huruvida en sådan långivning kräver inrättandet av en lånefond, såsom föreslogs i den förut omnämnda motionen II:442 vid 1962 års riksdag, eller om sådan långivning ändock kan äga rum är givetvis icke det avgörande. Väsentligast är att kommunerna ges erforderliga lånemöjligheter i här avsett syfte och att dessa lämnas till fördelaktigaste möjliga villkor.

En annan sida slutligen är problemet om att kommunerna skall kunna komma i besittning av tomtmark. Gällande expropriationslagstiftning erbjuder dem inte den hjälp de skulle behöva. När Stenungsunds kommun i Bohuslän köpte ett markområde i samband med behoven för den industriella utvecklingen i kommunen och till en godsägare fick betala 1 200 000 kr. för mark, som denne 5 år tidigare köpt för 120 000 kr., föredrog kommunen att betala detta pris framför ett tidskrävande expropriationsförfarande. Stockholms stad får för ett av AB Separator tidigare ägt markområde på Kungsholmen betala 24,5 milj. kr. eller 1 200 kr. per m². Kammarkontoret i staden anför om köpet, att detta trots det höga priset är försvarbart bl. a. med hänvisning till *vanskligheterna med ett tids- och kostnadskrävande expropriationsförfarande*.

Det är emellertid icke blott kraven om ett snabbare förfarande och en mera ändamålsenlig ordning för handläggning av expropriationsärendena, som motiverar en revidering av denna lag. Kommunerna bör ha rätt att utnyttja expropriation inte enbart för vissa angivna ändamål utan över huvud taget för allmänt samhälleligt gagn också i fråga om redan tätbebyggd mark. Rätten till expropriation bör också innefatta mark utanför kommungränserna. Då en sakkunnigutredning tillsatts (den 16 december 1960) med uppdrag att företa en översyn och framkomma med förslag om reviderad expropriationslag, skall till detta frågekomplex endast understrykas det angelägna i att förslag skyndsammast möjligt förelägges riksdagen.

Med hänvisning till det ovan anförda föreslås,

att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställer om utformning av anvisningar till statliga myndigheter rörande prispolitiken vid försäljning av staten tillhörig mark i enlighet med vad i denna motion angivits, inklusive möjligheten av ett upplåtande av statlig mark med tomträtt, samt

att frågan om skapandet av en lånefond eller andra åtgärder för att underlätta kommunernas förvärv av tomtmark samt finansiering av markinnehav för bostadsbebyggelse skyndsamt utredes.

Stockholm i januari 1963

Henning Nilsson

Helmer Holmberg