

Nr 133

Av herr Bergman m. fl., angående vissa markpolitiska åtgärder.

(Lika lydande med motion nr 162 i Andra kammaren)

Under XI huvudtiteln i årets statsverksproposition redovisar Kungl. Maj:t, i anslutning till lånefonden för bostadsbyggandet, bostadsstyrelsens överväganden i vissa markpolitiska frågor. Dessa var föremål för behandling vid föregående års riksdag då departementschefen uttalade, att de närmare borde undersökas.

Genom att bifalla statsutskottets utlåtande nr 46 uttalade riksdagen i anslutning därtill:

Utskottet finner det angeläget, att kommunernas möjligheter att i god tid förvärva erforderlig mark för bostadsbebyggelse främjas. Utskottet hälsar därför med tillfredsställelse departementschefens uttalande att frågan om förskott på statslån för sådant ändamål skall närmare undersökas. Enligt utskottets mening bör denna undersökning inte begränsas till att gälla låneförskott för förvärv av saneringsfastigheter utan även avse markförvärv för nyexploatering.

Bostadsstyrelsens prövning av frågan redovisas i bostadsstyrelsens skrivelse av den 24 augusti 1962 angående anslag för budgetåret 1963/64 till främjande av bostadsförsörjningen m. m. Styrelsens förslag innebar dels låneförskott till kommunerna för markköp, dels förslag om lån till kommun, som använder tomträttsinstitutet vid upplåtelse av mark för bostadsbebyggelse, dels förslag beträffande regler för försäljning av statlig mark, som är avsedd för bostadsändamål.

Det är frågor av utomordentlig betydelse som bostadsstyrelsen här tagit upp. Erfarenheten under de gångna åren har visat, att »flaskhalsen» i bostadsproduktionen är att finna i initialskedet. Särskilt markant framträder detta, när det av konjunkturpolitiska skäl är önskvärt med en snabb ökning av bostadsbyggandet. Likaså har det ofta anförts som skäl för att småhusproduktionen inte expanderat raskt nog, att markfrågan varit svårbevästrad.

För att kommunerna skall kunna göra realistiska överväganden över längre perioder är det angeläget att mark finns tillgänglig och att den är frilagd från markspekulation, när planarbetet skall vidtagas.

Den ohämmade markspekulationen är ett ofta omvittnat bekymmer. Det är ett allmänt intresse att komma till rätta med denna. En verksam metod är att kommunerna får bättre möjligheter att förvärva mark. Detta gäller för såväl nyexploatering som sanering.

Kungl. Maj:t är ej beredd att nu taga upp bostadsstyrelsens förslag vare sig det gäller lånefrågan eller förslaget om reglerna för statlig markförsäljning. Förutom en antydning om betänkligheter av formell karaktär, berörande de framlagda förslagen, anföres som skäl för att frågan f. n. ej bör tagas upp till prövning, att kapitalmarknaden icke längre bjuder kommunerna några allvarligare problem.

Då markfrågan icke enbart är ett problem för dagen, synes det oss angeläget, att de frågor, som sammanhänger med möjligheten för kommunerna att anskaffa mark för att realisera sina bostadsförsörjningsplaner, bedömes i ett vidare sammanhang än utifrån lånemarknadsläget just nu. Även om kapitalmarknadsläget i dag synes ovanligt gynnsamt, bör detta förhållande icke vara avgörande för ställningstagandet till de regler, som är avsedda att gälla under en längre tidsperiod.

Svenska stadsförbundet, som haft att yttra sig över förslaget, anför i sitt yttrande, daterat den 12 oktober 1962.

De förslag, som bostadsstyrelsen framlagt, har samband med de aktuella strävandena att öka bostadsproduktionens kvantitativa omfattning, höja bostädernas och bostadsområdenas standard, stödja saneringen av föräldrade och utslitna byggnadsbestånd samt främja produktionen av enfamiljshus. Som ett led i dessa strävanden behöver kommunerna få möjligheter att långsiktigt planlägga och förbereda sin bostadsproduktion, vilket i sin tur ställer ökade krav på deras ekonomiska resurser. Särskilt i de snabbt växande tätorterna innebär markanskaffning och exploateringskostnader tillsammans med övriga kostnader för samhällenas utrustning stora påfrestningar på kommunernas ekonomi. Behovet av ökad aktivitet på saneringsområdet kommer att accentuera detta problem. Kommunerna har sedan länge haft svårigheter att göra sig gällande på lånemarknaden, och en skattefinansiering av initialkostnaderna för bostadsförsörjningen är i allmänhet utesluten. Skatteinkomster från de nya bostadsområdena erhålles ju först något år efter det att inflyttning skett, d. v. s. i regel minst 4 å 5 år efter det att de första utgifterna för området gjorts. En viktig sak är också att tendenserna till uppskrivning av markprinsnivån stävjes, därtill kan staten direkt medverka genom ändrade regler för försäljningen av statlig mark. På längre sikt betyder tillämpning av tomträtt stora fördelar för kommunen jämfört med försäljning av marken, och tomträtten ger också möjlighet att bredda underlaget för enfamiljsbebyggelse. Användningen av tomträtt betyder å andra sidan, att kommunen långsiktigt binder det kapital, som nedlagts i markanskaffning och exploateringskostnader. Flertalet kommuner har små möjligheter därtill och tvingas att i stället sälja marken för att frigöra kapital för fortsatt nyexploatering eller sanering. Ett förbättrat stöd från statens sida skulle här vara av stor betydelse. Statliga åtgärder för att ekonomiskt stödja kommunernas bostadspolitik har länge varit under diskussion. När bostadsstyrelsen nu framlagt konkreta förslag i detta syfte, finner Stadsförbundets styrelse det synnerligen angeläget att framställningen leder till positiva resultat. Beträffande de skilda förslagen får förbundsstyrelsen framhålla följande.

Då det kan finnas skäl att antaga, att en del av de synpunkter, som anförts i remissbehandlingen, är av sådan art, att de bör beaktas vid en slutlig utformning, finner vi det synnerligen angeläget, att Kungl. Maj:t skyndsamt prövar de ifrågasvarande förslagen från bostadsstyrelsen.

Frågorna om låneförskott till kommunerna för markköp och lån till de kommuner, som vill använda sig av tomträttsinstitutet, synes vara mindre komplicerade. Förslaget beträffande regler för försäljning av statlig mark, som är avsedd för bostadsändamål, innebär — såvitt vi kan bedöma — en väsentlig förändring av grundläggande regler för fastställande av priset vid försäljning av staten tillhörig mark. Så genomgripande förändringar synes icke vara nödvändiga för att uppnå syftet med förslaget.

De möjligheter, som gällande lagstiftning erbjuder kommunerna, dels till förtursrätt vid förvärv av mark för visst ändamål genom rätt till expropriation, dels genom expropriationsförfarande till ett pris, som bestämmes i särskild ordning, gäller uteslutande förvärv av mark i enskild ägo. Det bör, som bostadsstyrelsen framhåller i sitt förslag, vara angeläget att så långt möjligt upphäva de skiljaktigheter, som finns mellan kronan och andra markägare.

På samma sätt som i expropriationssammanhang bör därför kommunen tillerkännas företräde framför andra till mark för här avsett ändamål. Aktualiserar annan spekulant förvärv av kronomark i närheten av tätbebyggelse, bör kommunen beredas tillfälle att yttra sig, huruvida den önskar förvärva marken eller icke. På samma sätt bör förfaras, om statsverket särskilt vill taga initiativ till försäljning av sådan mark.

Vid fastställande av det pris, som staten skall betinga sig vid markförsäljning, bör samma värderingsregler gälla som vid expropriationsförfarande. Det framstår ju som synnerligen otillfredsställande, att den situationen kan uppstå, att staten försäljer mark, avsedd för bostadsbebyggelse, till priser som de statliga långivande organen icke kan godtaga vid sin bedömning av låneärendet. Syftet med bostadsstyrelsens förslag torde kunna uppnås genom ändrade direktiv till de myndigheter, som har att handlägga försäljningsärenden, utan att reglerna för besluten ändras.

Med stöd av ovanstående hemställas,

att riksdagen måtte besluta att Kungl. Maj:t skyndsamt prövar de förslag till markpolitiska åtgärder, som bostadsstyrelsen föreslagit i sin skrivelse av den 24 augusti 1962, och för riksdagen framlägger förslag i ämnet.

Stockholm den 23 januari 1963

Per Bergman

Knut Johansson

Lennart Geijer

Lars Larsson