

Nr 839

Av herrar Bengtson och Dahlén, i anledning av Kungl. Maj:ts proposition nr 90, med förslag till förköpslag m. m.

(Lika lydande med motion nr 1046 i Andra kammaren)

Stockholm den 2 maj 1967

Torsten Bengtson (cp)

Olle Dahlén (fp)

Nr 840

Av herr Holmberg m. fl., i anledning av Kungl. Maj:ts proposition nr 90, med förslag till förköpslag m. m.

(Lika lydande med motion nr 1043 i Andra kammaren)

Den s. k. aktiva kommunala markpolitiken syftar bl. a. till att åstadkomma en lugnare utveckling på fastighetsmarknaden och hålla tillbaka tillfälliga och ibland mycket kraftiga stegringar av markpriserna. Erfarenheten har också visat att de kommuner, som på ett rätt sätt verkligen utnyttjar de markpolitiska medel som i dag erbjudes dem genom det kommunala planmonopolet och byggnadslagens och expropriationslagstiftningens möjligheter till tvångsförvärv av mark, åstadkommit en jämnare prisnivå och en lugnare och mer samlad bebyggelseutveckling.

Det förslag till kommunal förköpsrätt som regeringen framför i proposition nr 90 har emellertid aktualiserat frågan om de legala medel som står kommunerna till buds att driva en aktiv markpolitik är tillräckliga eller om de måste kompletteras med den nya möjlighet till kommunala tvångsförvärv av mark som förköpsrätten innebär.

Enligt propositionen utgår regeringen från att det är nödvändigt att förbättra kommunernas möjligheter att på ett tidigt stadium förvärva sådan mark som behövs för samhällsutvecklingen. Härigenom skulle konkurrensen om marken kunna dämpas och markvärdestegringen hållas tillbaka. Man gör också ett uttalande som pekar på att kommunerna skulle, för att

kunna fullgöra sina uppgifter inom samhällsbyggandet, ha en skyldighet att förvärva mark för att därigenom kunna säkerställa att marken görs tillgänglig för tätbebyggelse till skäligen priser.

Vi kan för vår del inte dela uppfattningen att omfattande kommunala markförvärv är en nödvändig förutsättning för att kommunerna skall kunna fullgöra sina mark- och bostadspolitiska uppgifter. Köp eller expropriation av mark och fastigheter från kommunerna måste närmast betraktas som ett komplement till övriga kommunala mark- och fastighetspolitiska ingripanden. De kommunala initiativen och resurserna bör främst inriktas på planlägningsarbetet. Det kommunala planmonopolet bör utnyttjas på sådant sätt att mark- och fastighetsägare inte själva genom ovisshet om de kommunala intentionerna spekulerar i stora förväntningsvärden. Den markvärdestegring som bebyggelsemarken på vissa håll tar åt sig har nämligen ofta visat sig kunna hänföras till brister i kommunernas planering. Däremot torde det vara relativt sällsynt att markägare eller bebyggelseintressenter visar sig ovilliga att genomföra planlagd bebyggelse i den mån moderna byggnads- och stadsplaner upprättats. I de fall planlagd bebyggelse inte kommit till stånd inom rimlig tid föreligger f. ö. redan nu enligt gällande rätt utomordentligt goda möjligheter till tvångsinlösen av marken.

Vi kan därför inte finna att man ur denna synpunkt måste utvidga de kommunala förvärvsmöjligheterna. Det kan för övrigt hävdas att för långt drivna kommunala markköp kan leda till en snedvridning av planeringen genom att fresta kommunen till detaljplanering av den kommunalägda marken på bekostnad av den översiktliga planeringen och detaljplaneringen av andra icke kommunägda områden.

Men även om man anser att kommunal äganderätt till marken skulle medföra fördelar för bebyggelseutvecklingen kan man ifrågasätta om en förköpsrätt av det slag som nu föreslås är ändamålsenlig ur denna synpunkt. Markanskaffning i en kommun måste ske efter en viss plan med hänsyn till de kommunala önskemålen om bebyggelsens framtida utveckling. Enligt förköpslagen blir emellertid markköpen först möjliga när ägaren från sina utgångspunkter finner för gott att avyttra sin egendom. Det kan lika gärna inträffa 60 som ett år efter det att en kommun planlagt ett förvärv. Möjligheterna att utnyttja förköpsrätten blir således beroende av tillfälligheter, vilket minskar dess tänkta fördelar ur samhällsplaneringens synpunkt.

Inte heller när det gäller syftet att dämpa prisutvecklingen torde den föreslagna lagstiftningen vara ändamålsenlig. Som bland annat framgår av remissbehandlingen är förköpsrättens verkningar på fastighetsprisbildningen ytterst svårbedömbara. Det kan i vissa fall uppstå risk att priserna skjuter i höjden av den anledningen att köpare önskar förvärva viss mark och för att vara garderade mot förköp erlägger en högre köpeskillning än de eljest skulle ha gjort. I andra områden kan en viss prispress åstadkommas. I pro-

positionen medges också, att förköpsinstitutet såsom det utformats av markvärdekommittén — innebärande att kommunen kan begränsa förköpsrätten till visst område — kan få en ogynnsam verkan på markpriserna och leda till en omotiverad splittring av prisutvecklingen. Denna olägenhet menar man emellertid skall undanröjas genom att förköpsrätten gives generell giltighet. Splittringen i prisbildningen lär emellertid icke kunna undvikas härigenom. Redan den omständigheten att förköpsrätt börjat tillämpas på en fastighetsförsäljning inom visst område och inte på försäljningar inom andra områden är ägnad att ge i stort sett samma verkningar som om kommunen på förhand upplyst om vilka områden som skulle bli underkastade förköp.

Den allvarligaste invändningen mot lagstiftningen finner vi emellertid ligga på det principiella planet. Förutsättningarna för tillämpning av förköp har i lagförslaget och i motiven till detsamma givits en sådan utformning att möjlighet till förköp föreligger för snart sagt varje fastighetsförsäljning där fastigheten överskrider ett visst taxeringsvärde eller viss ägoviid. I propositionen angives t. o. m. att anspråken på den sannolikhetsbevisning som kommunen har att prestera för att få inträda genom förköp inte får sättas alltför högt. Allmänna befolkningsprognoser, bostadsbyggnadsprogram eller industriutvecklingsplaner är sålunda tillräckliga att hänvisa till för att motivera att marken behövs för framtida tätbebyggelse och därmed sammanhängande anordningar. Inte heller tidsmomentet utgör någon begränsning. Propositionen talar om en utveckling som »med tillräcklig grad av sannolikhet kan överblickas för avsevärd tid framåt». I dessa fall bör förköp beviljas även om det kommer att dröja lång tid innan ändringar i markens användning blir aktuella. Någon reell begränsning av förköpet utöver areal och värdekravet är det sålunda icke fråga om. Medan i expropriationslagen i överensstämmelse med gängse rättsgrundsatser uppställs fasta normer rörande de fall då kommunen genom tvångsförvärv må övertaga enskild mark, ger den nu föreslagna förköpsrätten kommunerna en så gott som obegränsad generell rätt att inträda i de fastighetsköp som förekommer i kommunen.

Förslaget innebär enligt vår mening ett oacceptabelt ingrepp i avtalsfrihet och äganderätt. En betydlig rättsosäkerhet kan bli följden, framför allt kännbar för köpare av fastigheter.

Under återopandande av det anförda får vi hemställa,

att riksdagen måtte avslå det i Kungl. Maj:ts proposition nr 90 framlagda förslaget till förköpslag.

Stockholm den 2 maj 1967

Yngve Holmberg (h) Carl Eskilsson (h) Rolf Kaijser (h)

Allan Hernelius (h) N. Yngve Nilsson (h) Gösta Jacobsson (h)

Ragnar Sveningsson (h)

G. Ivar Virgin (h)