

Nr 601

Av herr Trana m. fl., *angående vinst på grund av markvärdestegring vid exploatering av mark för fritidsändamål.*

(Lika lydande med motion nr 515 i Första kammaren)

Urbaniseringsprocessen i vårt land har medfört många dominanta samhällsproblem. Ett av de mest genomgripande är den alltjämt pågående befolkningskoncentrationen till de stora tätortsområdena. Denna koncentration har tidigare i stort sett betraktats som en nödvändig välståndsbildande faktor i samhällets fortsatta utveckling. Under 1960-talet har emellertid samhällsplanerarna mer och mer fått upp ögonen för de på vissa områden starkt negativa följdföreteelserna av den hittillsvarande utvecklingen. Framför allt har miljöfrågor av olika slag kommit i förgrunden och framtvingat en omfattande fysisk riks- och regionplanering ävensom en stark insikt om att det i dag är hög tid att hejda den — genom den moderna samhällsstrukturen — pågående förstöringen av de fysiska miljötillgångarna: natur, luft och vatten. På högsta politiska nivå förordas nu också att tillväxttakten för landets största storstadsområden bör dämpas och befolkningskoncentrationsutvecklingen decentraliseras in i andra banor.

Även den spontana utvecklingen av stortätortsmänniskornas trivselvanor tyder på att stortätortsmiljön saknar visat etiska och fysiska förutsättningar för en tillfredsställande livstillvaro. Så fort tillfälle ges söker sig oändliga skaror av tätortsmänniskor tillbaka till naturen, till sommarstugor, campingplatser, badstränder, fritidsområden, frisk luft och orörd natur. Dessa spontana fritidsvanor har tagit sådana dimensioner att de blivit en fara för miljöförstöring i vissa avseenden. Den oskärade naturen, särskilt i kustområdena, har i stor utsträckning förstörts genom okontrollerad sommarstugebebyggelse. Stränderna har på ett tidigt stadium ockuperats av sommarstugeägare, som därigenom förhindrat andra naturälskande människor att utnyttja allemansrättens hävdvunna privilegier. Alltför många av fritidsområdesbesökarna saknar naturliga förutsättningar att umgås med naturen på ett ansvarsfullt sätt och kantar sin väg med kultursamhällets mer eller mindre miljöförstörande avfallsprodukter av olika slag.

Som bekant har fritidsbebyggelseutvecklingen obligatoriskt medfört att behovet av erforderlig tomtmark blivit ett attraktivt spekulationsobjekt. Markpriserna drivs i höjden, och både de som säljer marken och de mer eller mindre professionella markexploatörerna gör sig goda vinster. Det är

i dag ingenting ovanligt att fritidstomter i attraktiva områden betingar priser på 10 000-tals kronor.

Den snabba utvecklingen på detta område har, för att förhindra en icke önskvärd okontrollerad satsning med efterföljande samhälleliga trivsel- och kostnadsproblem, framtvingat en reglerande restriktiv lagstiftning. År 1962 tillkom strandlagsbestämmelserna. Dessa avlöstes år 1965 av naturskyddslagen. Kommunernas planverksamhet för fritidsbebyggelsen lokaliserar och koncentrerar i allt större utsträckning bebyggelsen till från kommunal synpunkt lämpliga områden, vilket är nödvändigt från såväl sanitära som andra servicebehovssynpunkter. Av bilaga 14 till 1970 års statsverksproposition framgår att statens planverk under året inventerat olika kuststräckors värde för friluftsliv och fritidsbebyggelse och att inventeringen syftar till att få fram förbättrat underlag för översiktlig planering på lokal och regional nivå samt för den fysiska riksplaneringen.

Denna lokaliseringsdirigerande verksamhet har emellertid medfört en omfattande oförtjänt markvärdestegring vilken liksom tomtförsäljningsmöjligheterna över huvud taget i huvudsak endast kommer dem till del som har turen att ligga inom de upprättade planområdena för fritidsbebyggelse. De fastighetsägare som gränsar intill planområdena blir i stort sett helt ställda utanför försäljnings- och vinstmöjligheterna. Däremot får de ofta släppa till sina marker såsom strövområden för de inom planområdet boende. Dessa förhållanden och framför allt de nästan helt stängda markförsäljningsmöjligheterna har från rättvisesynpunkt ansetts vara otillfredsställande, och därför har sedan några år tillbaka, genom beslut av riksdagen, öppnats möjligheter till ersättningar till markägare, som kan styrka ekonomiska förluster genom uteblivna markförsäljningar, om de föranleds av beslut enligt naturvårdslagen. Dessa ersättningar utgår från jordbruksdepartementets anslag för »Ersättningar vid bildande av naturreservat m. m.» Detta anslag som för innevarande budgetår uppgår till 5 000 000 kronor föreslås i statsverkspropositionen för nästa budgetår höjt till 9 000 000 kronor. Med hänsyn till den förväntade expansionen av de boendevanor som grundas på den hittillsvarande utvecklingen mot dubbla bostadsorter — en för inkomsternas förvärvande och en för den ökande fritidens utnyttjande — kan det förväntas att kraven från markägare på ersättningar ständigt kommer att öka och därmed framtvunga årliga avsevärda anslagshöjningar i statsbudgeten.

Det kan från principiella utgångspunkter ifrågasättas om detta är en riktig utveckling.

Helt visst är det samhällets skyldighet att se till att gällande lagar såvitt möjligt skapar rättvisa och lika betingelser för medborgarna. En lag som på grund av naturvårds- och byggnadsplanebestämmelser prioriterar den ene och avstänger den andre medborgaren från de inkomstmöjligheter vartill

bägge har samma grundförutsättningar vore en dålig lag. Men eftersom försäljningarna av fritidstomter är en förvärvskälla, som blir allt lukrativare på grund av den oförtjänta markvärdestegring som den stigande efterfrågan framkallar, kan med skäl ställas den frågan om det kan anses vara samhällets skyldighet att svara för compensationen till markägare som genom naturvårdslagens och byggnadslagens bestämmelser utestängs från möjligheterna till inkomst av oförtjänt markvärdestegring. Enär oförtjänt markvärdestegring knappast kan ses såsom en från samhällets synpunkt positiv företeelse som bör uppmuntras borde logiken bjuda att samhället icke heller sanktionerar principen om den oförtjänta markvärdestegringens legalitet genom att med statsbidrag kompensera de markägare som utestängs från möjligheterna att vara med och tillgodogöra sig mer eller mindre betydande, ofta helt arbetsfria, inkomster.

Däremot borde det vara i samhällets intresse att se till att de oskäligen markförsäljningsvinster som den oförtjänta markvärdestegringen framkallar kanaliseras ut även till de markägare som ställs utanför men på grund av sina ägoförhållanden har nära anknytning till de byggnadsplanlagda fritidsområdena. En sådan lösning erbjuder säkerligen avsevärda tekniska svårigheter, som dock icke borde vara oöverkomliga. Självfallet kan någon hundra procentig rättvisa för markägarna aldrig åstadkommas, eftersom oundgängliga intressegränser på marken måste fastställas. Men det vore kanske en framkomlig och någorlunda rättvisande väg att binda markvärdestegringens vinster, genom fritidstomtsförsäljning, till markägarna inom vederbörande skifteslags gränser eller, om detta är ett för litet område, till flera sammanförda skifteslag.

De för orten gällande råmarkspriserna, eventuellt med visst procentuellt prispåslag borde kanske vara normgivande för det legala tomtmarkspriset, och det belopp varmed det verkliga försäljningspriset överstiger detta normbelopp skulle i så fall utgöra den kollektiva vinsten för skifteslagets markägare. För att förhindra markförsäljningen »med mörklagda affärer under bordet» borde såväl försäljning som redovisning ombesörjas av en inom skifteslaget tillsatt ekonomisk intresseförening. I de fall där markförsäljningen sker till professionella tomtexploatörer, vilket är mycket vanligt, kan ifrågasättas om icke även dessa skulle avstå viss del av sin exploateringsvinst till den tänkta markägarintresseföreningen. Det bör också övervägas om icke oförtjänt markvärdestegringsvinst vid försäljning av mark till naturreservat bör kanaliseras efter enahanda grunder.

Det måste anses vara ett samhällsintresse av rang att se till att vinsterna av exploateringen av en av landets på sikt värdefullaste naturtillgångar icke stannar i fickorna på ett fåtal markexploatörer. I stället bör dessa örvinster fördelas på ett rimligt sätt till alla berörda markägare. Samhället har inom ramen för nu gällande bestämmelser, på vissa grunder, erkänt deras

rätt till ersättning och påtagit sig det ekonomiska ansvaret därför. Genom en ändrad lagstiftning i enlighet med motionens syfte överflyttas detta ansvar till den part där det rätteligen borde höra hemma, nämligen till den som tillgodogör sig exploateringsvinsterna.

Med hänvisning till vad som ovan anförts hemställas,

att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t anhåller om allsidig utredning och förslag rörande en spridning av de oförtjänta markvärdestegringsvinsterna vid exploatering av mark för fritidsändamål, varvid de i motionen anförda synpunkterna måtte beaktas.

Stockholm den 28 januari 1970

Folke Trana (s)

Karl Rask (s)

Oskar Lindkvist (s)

Bror E. Nyström (s)
