

Nr 1166

av herr Lindkvist m. fl.

om åtgärder mot prisstegring på mark för samhällsbyggande.

Under loppet av några år har ett flertal lagar och förordningar antagits eller ändrats med syfte att underlätta kommunernas markförsörjning för samhällsbyggandet. Åtgärderna har följt två huvudinriktningar: dels prioritering av kommunens förstahandsrätt till markförvärv, dels begränsning av markvärdestegringen. Sålunda har förköpslagen tillkommit och reglerna för beskattning av realisationsvinst vid icke yrkesmässig försäljning av fastighet ändrats. Även expropriationslagen har härvid sin betydelse. Förköpslagen, som varit i kraft sedan 1 januari 1968, avses att vara ett instrument i den kommunala markförvärvspolitiken vid sidan av de frivilliga försäljningarna och förvärven genom expropriation. Förköpet skiljer sig från expropriation i ett väsentligt avseende; det träder i funktion först när fastighetsägaren förklarar sig villig att sälja till ett pris för vilket köpare finns. Kommunen har ingen möjlighet att påverka detta pris. Förköpsrätten har onekligen vissa fördelar för den kommunala markpolitiken men torde knappast ha blivit det effektiva instrument som man förväntade. Det kan ej heller uteslutas att lagen kringgås genom skenkontrakt eller genom på annat sätt arrangerad försäljning, exempelvis genom försäljning från fastighetsägaren till av denne ensamägt bolag.

Ett annat spørsmål är att kommunen vid förköp inte har möjlighet att kunna tillämpa ortens pris enligt expropriationslagstiftningen. Kommunernas agerande genom förköp måste också ske med relativt kort varsel. Tidknappheten, bundenheten vid säljarens pris samt möjligheten av prisdrivning genom skenkontrakt eller andra arrangemang medför att förköpsrätten inte kunnat utgöra den broms på markprisstegringen som åsyftats.

De ändrade reglerna för beskattningen av realisationsvinster vid fastighetsförsäljning får anses som mycket förmånliga för säljaren. Helt skattefri del av realisationsvinsten är de belopp varmed ingångsvärdena uppräknats, 3 000 kronor per varje innehavsår om fastigheten är bebyggd med boningshus samt 25 % av vad som efter avdrag av dessa poster återstår. Beskattningens syfte är att till det allmänna dra in en del av oskälig markprisstegringsvinst. Skattemedel som på detta sätt inflyter går till lånefonden för kommunala markförvärv.

Fastighetsförsäljningsmarknaden till den del den gäller mark för samhällsbyggande får anses som mycket lukrativ sedan många år tillbaka. Marknadsläget, den bristande effekten i förköpslagen, de gynnsamma reglerna för realisationsvinstbeskattningen m. m. har gjort att markpriserna stigit betydligt mer än vad som rimligen motsvarar

prisutvecklingen i övrigt. En stor del av stegringen har sin grund i av allmänna medel bekostad samhällsplanering eller förväntad sådan. Staten tar tillbaka en blygsam del av denna stegring. Kommunen får däremot betala hela merkostnadsstegringen, delvis med ur marklånefonden lånade medel. Denna värdestegring, dvs. oskäligen vinst, får också så småningom bostadskonsumenten betala.

Såväl förköpslagen som realisationsvinstbeskattningsbestämmelserna synes vara i behov av översyn.

Förköpslagen skulle sannolikt bli ett betydligt effektivare instrument om den utformades så, att all fastighetsförsäljning inom viss samhällsregion vore förenad med hembudsskyldighet till kommunen med rätt för kommunen att få förhandla om försäljningspriset. Självfallet skulle kommunens härigenom erhållna förköpsrätt ha som villkor besked till köparen inom viss tid.

Realisationsvinstbeskattningen är för närvarande föremål för översyn av en nyligen tillkallad utredning. Motiven för översynen är enligt direktiven främst att eftersträva mera likställighet i beskattningen mellan bebyggda och icke bebyggda fastigheter. Utredningen har – likaledes enligt direktiven – dock frihet att även utreda och lägga fram förslag om särskilda spörsmål som äger samband med realisationsvinstbeskattningen. De sakkunniga bör således kunna pröva åtgärder som syftar till att dels bromsa ytterligare oskäligen markprisstegring, dels till kommunen direkt återföra oskäligen vinster. Målsättningen bör härvid vara att kommunen åtminstone skall kunna återfå en rimlig del av den värdestegring som direkt kan härledas till samhällets planeringsåtgärder.

Med hänvisning till det ovan anförda föreslås

att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställer om en sådan översyn av förköpslagen som innebär hembudsskyldighet till kommun vid all fastighetsförsäljning.

Stockholm den 26 januari 1971

OSKAR LINDKVIST (s)

EINAR HENNINGSSON (s)

ANITA GRADIN (s)

HERBERT LARSSON (s)
i Vänersborg

MAGNUS PERSSON (s)
i Karlstad

ARVID ESKEL (s)