Kommittebetänkande om indragning av oförtjänt värdestegring

av hovrättsrådet Per-Erik Fürst

Få frågor på det samhällsekonomiska området torde ha intresserat politiker, lagstiftare och allmänhet i så hög grad som problemet om indragning till det allmänna av vad som traditionellt brukar kallas oförtjänt markvärdestegring. Begreppet härrör från den s. k. jordräntelären. Denna uppkom redan i 1700-talets samhällsfilosofi. Den fick sedermera spridning över en stor del av den västerländska världen genom amerikanen Henry Georges jordreformrörelse. Enligt jordräntelären är värdestegring på jord, d. v. s. jordränta, att betrakta såsom oförtjänt i den mån den icke beror på insats av kapital eller arbete från fastighetsägarens sida. Oförtjänt värdestegring är enligt jordräntelären också indragningsgill, d. v. s. den bör genom beskattning eller på annat lämpligt sätt föras ur fastighetsägarnas ägo över i det allmännas. Jordräntelärans förespråkare ansåg att indragning av jordräntan skulle innebära att man tog ut den rättvisaste och socialt nyttigaste skatt man kunde tänka sig. Den skatten skulle dessutom inbringa så mycket att alla andra skatter skulle kunna försvinna.

Klart är att en sådan lära hade förutsättningar att få en betydande och bestående makt över sinnena. Det har också blivit så. Ett stort antal försök har gjorts att genomföra den i jordräntelären förordade indragningen. I åtskilliga länder har lagar med detta syfte genomförts. Resultatet har emellertid genomgående varit dåligt och på intet sätt motsvarat förespeglingarna från jordräntelärans förespråkare. I Sverige har sex lagförslag, som syftade till indragning av värdestegring genom beskattning, framlagts tidigare men intet av dem har upphöjts till lag. Dessutom har ett par förslag framlagts, vilka åsyftade indragning på civilrättslig väg, framför allt genom expropriationslagstiftning. Dessa förslag har avsatt vissa, ehuru begränsade spår i gällande lagstiftning, senast i form av vissa lagändringar 1953. Man släppte emellertid därmed inte tanken på en indragning i stor skala av markvärdestegring. När 1953 års lagändringar genomfördes förutsattes det att en utredning därom skulle verkställas. I november 1954 tillsattes för detta ändamål *markvärdeutredningen.* Denna har den 9 december 1957 framlagt ett digert betänkande på c:a 600 sidor (Indragning av oförtjänt jordvärdestegring, SOU 1957:43).

---

rätten besvära sig över prövningsnämndens beslut i principmålet men å andra sidan vara tvungen att hos prövningsnämnden hemställa om en motsatt lösning av följdmålen.

Det synes som om tillämpning av utskottets rekommendation skulle innebära en alltför långt gående utsuddning av den i reformen eljest omhuldade principen att partställningen i processen skall renodlas.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:02:34

Det ser emellertid ut som om värdestegringens problem inte heller denna gång fått någon godtagbar lösning. Markvärdeutredningen har nämligen inte förmått enas ens så långt att den kunnat framlägga ett majoritetsförslag. Dess arbete har resulterat i tre olika minoritetsförslag. Bakom Förslag I står utredningens ordförande, häradshövding Erik Anderberg och kommittéledamoten, förste byråingenjören i bostadsstyrelsen Hans Lantz. Bakom Förslag II står två socialdemokratiska kommittéledamöter, borgarrådet Joakim Garpe och riksdagsmannen Eric Holmqvist. Bakom Förslag III slutligen står kommitténs tre borgerliga ledamöter, docenten Erik Anners, högerpartiet, riksdagsmannen Gustav Boija, folkpartiet, och vice talmannen Gunnar Lodenius, centerpartiet.

Förslag I utgår från en bestämning av begreppet oförtjänt värdestegring som väsentligen överensstämmer med den klassiska jordräntelärans. Förslagsställarna tar emellertid med eftertryck avstånd från de "överdrivna skönmålningarna" av jordräntereformens allmänna fördelar och det ekonomiska utbytet därav, sådana dessa skönmålningar föreligger hos jordräntelärans upphovsmän. De betonar därjämte att problemet om indragning av oförtjänt värdestegring ur social synpunkt numera har underordnad betydelse.

Den lösning på problemet, sådant detta numera ter sig, som anvisas i Förslag I, innebär att uppkommen värdestegring på fast egendom — utom på jordbruks- och skogsfastigheter, som skall vara undantagna — i den mån den ej härrör av insats i form av arbete eller kapital från fastighetsägarens sida, skall gottskrivas det allmänna, d. v. s. staten och kommunen, vardera med hälften, genom s. k. *värdestegringshypotek*. Detta skall, på begäran av företrädare för det allmänna, inskrivas i fastigheten såsom redan sker med andra hypotek. Det skall emellertid skilja sig från fordringsinteckningar av gängse typ, bl. a. på det sättet att det skall gälla endast i sådana värdeskikt av fastigheten som uppkommit genom att efter viss tidpunkt värdestegring inträtt vilken skall betraktas såsom oförtjänt. Värdeskikten därunder skall såsom hypoteksfria tillkomma fastighetsägaren och denne skall i vanlig ordning kunna medgiva inteckning med säkerhet i de honom tillkommande värdeskikten. Värdestegringshypotekets kapitalbelopp skall icke kunna utkrävas annat än vid utsökning i fastigheten. *Hypoteksränta* skall betalas efter räntesats som riksdagen skall bestämma. I vissa fall skall, utöver ränta, betalas en särskild avgift s. k. *jämkningsavgift*. De värderingar som erfordras för att fastställa om och i vad mån oförtjänt värdestegring uppkommit, skall utföras av expropriationsdomstol enligt expropriationslagens värderingsregler. Värderingarna skall avse såväl mark som byggnader på den fastighet, om vars hypoteksbeläggning är fråga. Vissa ändringar i de föreskrifter som reglerar processen i mål enligt expropriationslagen förordas.

Förslag I innehåller utöver förslaget till lagstiftning om värdestegringshypotek förslag om *vidgad rätt för kommunerna att expropriera mark för upplåtelse till enskilda med tomträtt*.

Förslag II bygger på samma principiella utgångspunkter som Förslag I. Men i fråga om metoden för att genomföra den önskade indragningen skiljer sig de två förslagen starkt åt. Metoden med värde-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:02:34

stegringshypotek utdömes. Bl. a. anföres att det torde bli svårt att genomföra en värdestegringsindragning med den tunga och kostsamma administrativa apparat, som anvisas i Förslag I.

De två socialdemokratiska kommittéledamöter, som står bakom Förslag II, anser att problemet om den oförtjänta markvärdestegringen bör lösas — eller hindras uppkomma — genom att *kommunerna får en utvidgad rätt att expropriera mark med tomträtt*. De uttalar i motiveringen till sitt förslag att den privata äganderätten till mark i de tätbebyggda, större befolkningscentras centrala och ur kommunikationssynpunkt vitala områden är en föråldrad institution. De anser att sådan mark successivt bör förvärvas av kommunerna och sedan upplåtas till enskilda med tomträtt. Kommunerna bör därför få ökat stöd för markpolitiska strävanden i denna riktning.

Såsom komplement till sitt huvudförslag med nyss angivna innehåll föreslår dessa två ledamöter att förutsättningarna för en *skatt för indragning av markvärdestegring* skall utredas. De anknyter till ett förslag härom som framlades av en statlig kommitté år 1942 och föreslår att detta kommittéförslag skall bearbetas. De anser att resultat bör kunna nås om skatten tages ut enbart på markens värdeökning, alltså icke jämväl på byggnadernas. Skatten bör, såsom i 1942 års förslag, konstrueras såsom en objektsskatt på fastighet. Den bör utgå generellt av alla fastigheter utom jordbruks- och skogsfastigheter. 100-procentig indragning bör ej eftersträvas. En fördelning av värdestegringen med en tredjedel vardera på fastighetsägaren, staten och kommunen kan tänkas vara lämplig.

Förslag III tar avstånd både från de principer, varpå Förslag I bygger, och från de däri framlagda förslagen. De borgerliga ledamöterna anser att spörsmålet om indragning av oförtjänt markvärdestegring, sådana förhållandena utvecklat sig, både till sin omfattning och i fråga om sin principiella bakgrund är ett helt annat problem än det jordräntelärans upphovsmän hade för ögonen. De anser, att problemet om indragning av markvärdestegring överhuvudtaget inte kan lösas på ett rationellt sätt från jordräntelärans utgångspunkter. För dem framstår såsom i egentlig mening oförtjänt endast sådan värdestegring, som uppkommer genom offentlig investering t. ex. i trafikanläggning. Endast i sådana fall har enligt dessa ledamöters uppfattning det allmänna regelmässigt ett befogat anspråk att framför den enskilde markägaren tillgodogöra sig värdestegringen, eftersom denna kan härledas till en insats av kapital från det allmännas sida men inte till någon prestation eller uppoffring av fastighetsägaren. Sådan i verklig mening oförtjänt värdestegring bör även enligt de borgerliga ledamöternas uppfattning på lämpligt sätt indragas till det allmänna. Företeelser som osund markspekulation och ”tomtjobberi” är ej att hänföra till problemkomplexet om oförtjänt markvärdestegring. De bör motverkas genom sanerande åtgärder av annat slag.

Värdestegringshypoteket underkännes även i Förslag III såsom metod för indragning. Förutom åtskillig kritik av teknisk natur, delvis av samma slag som den i Förslag II angivna, anföres att det finansiella utbytet av värdestegringshypo-

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:02:34

teket torde bli dåligt och att det måste antagas få stora samhällsekonomiska skadeverkningar.

Såsom metod för indragning av vad de borgerliga kommittéledamöterna kallar i egentlig mening oförtjänt värdestegring rekommenderar de att enskilda fastighetsägare som genom offentlig investering tillförts värdestegring på sina fastigheter i form av båtnad skall kunna förpliktas att erlägga bidrag av typ betterment-bidrag, i Förslag III betecknat *båtnadsbidrag*. De föreslår att frågan om införande av sådant bidrag skall utredas och anger ganska utförliga riktlinjer för hur ett sådant bidrag kan tänkas konstruerat. De anför sålunda bl. a. att högst hälften av investeringskostnaderna skall bäras av fastighetsägare, som kan antagas få båtnad av investeringen. Den bidragsgilla kostnaden skall fördelas mellan dessa fastighetsägare efter schematiska regler i proportion till deras beräknade båtnad. Ingen fastighetsägare skall behöva betala större bidrag än som motsvarar den värdeökning hans fastighet undergått på grund av investeringen.

Även de borgerliga kommittéledamöterna är inne på tanken om utvidgad tomträttsexpropriation. De anser skäl finnes att överväga möjligheten att låta *kommuner genom expropriation förvärva äganderätt till enbart marken* medan fastighetsägaren behåller därpå uppförda byggnader och därjämte erhåller rätt att få marken upplåten med tomträtt. De gör emellertid inga principuttalanden om tomträttens lämplighet såsom normal form för markinnehav i tätorterna. Frågan därom ingår icke bland dem som omfattas av kommitténs utredningsuppdrag. De anser den överordnad i förhållande till problemet om indragning av värdestegring.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:02:34