

Rapport

R 11:1971

TEKNISKA HÖGSKOLAN I LUND
SEKTIONEN FÖR VÄG- OCH VATTEN
BIBLIOTEKET

Byggnadsrättens fördelning

Ants Nuder

Byggforskningen

Byggnadsrättens fördelning

Ants Nuder

I rapporten analyseras en av de grundläggande förutsättningarna för byggnadens teknik och ekonomi, nämligen fördelningen av byggnadsrätt.

Denna rätt fördelas idag primärt med hänsyn till markägandet. Inledningsvis diskuteras rent översiktligt bakgrunden till denna fördelningsgrund. I samband därmed redovisas även exempel på hur andra vid markägandet aktuella nyttigheter såsom gruvsdrift, jakt och skogsbruk fördelas.

Byggnadsrätten har i rapporten uppdelats i två delnyttigheter, som behandlas var för sig, nämligen rätten att förverkliga byggnadsrätt – rätten att bygga och förvalta – och rätten till det värdeutfall som sammanhänger med byggnadsrätt.

Analysen avslutas med en sammanfattande diskussion av alternativa utgångspunkter för byggnadsrättens fördelning.

Markägandets rättsliga innebörd kan rent allmänt sägas vara uppbyggd av ett antal nyttigheter. Vilka dessa är och vad de innefattar är beroende av de värderingar man utgår ifrån. Eftersom värderingarna ständigt varierar kommer även innebörden av begreppet markägande att variera. Något generellt tillämpligt markäganderättsbegrepp existerar därför inte i praktiken.

Vid en analys av en speciell nytthet kan man antingen utgå från att den redan ingår i markägandet, dvs. att den gjorts till föremål för äganderättsfördelning eller att nyttheten är frikopplad från detta ägande.

Den först nämnda utgångspunkten innebär att man fixerat ett antal värderingar redan i samband med nytthetens fördelning. För att kunna genomföra en förutsättningslös analys av fördelningen måste helt naturligt även de värderingar som fördelningsbilden är baserad på studeras och redovisas.

Den andra utgångspunkten kan från analytisk synpunkt betraktas som mer neutral i och med att nyttheten frikopplats från markägandet. Genom att applicera olika värderingar – politiska, ekonomiska och/eller sociala – på fördelningen är det sedan möjligt att successivt bygga upp alla tänkbara fördelningsbilder. Vid denna stegvisa uppbyggnad kommer olika för nyttig-

hetens fördelning gällande värderingar att redovisas och därmed också kunna göras till föremål för en mer allsidig bedömning.

I denna rapport har fördelningen av den för bebyggelseändamål väsentligaste nyttheten, byggnadsrätten, analyserats. Analysen inleds med en översiktlig diskussion om markägandets innebörd och utveckling. I samband därmed redovisas exempel på hur fördelningsbilden varierat för några andra i markägandet aktuella nyttigheter såsom gruvsdrift, jakt och skogsbruk. Den därvid beskrivna fördelningsproblematiken är i princip densamma som den som gäller vid byggnadsrättens fördelning och kan därför från byggnadssynpunkt ses som en neutral referensbas för den aktuella fördelningsdiskussionen. Utöver dessa exempel har även berörts vissa nyttigheter som har nära anknytning till marken men som inte gjorts till föremål för någon äganderättsfördelning.

Nyttigheten byggnadsrätt har i denna rapport rent definitionsmässigt uppdelats i två principiellt olika delnyttigheter, nämligen rätten att förverkliga byggnadsrätten – rätten att bygga och förvalta – och därmed sammanhängande rätt till och ansvar för marknadsföring av den färdiga produkten samt rätten till det externa värdeutfall som sammanhänger med byggnadsrätten.

De bägge delnyttigheterna har sinsemellan mycket varierande karaktär, varför de har behandlats var för sig. I den först nämnda delnyttigheten ingår nämligen själva produktionen och förvaltningen. Båda dessa aktiviteter kan sägas sammanhänga med en direkt produktiv insats av en eller en speciell grupp av individer. Värdeutfallet är däremot att se som ett resultat av en i vidare mening kollektiv insats, varför dess fördelning kommer att ha direkta konsekvenser för inkomst- och förmögenhetsfördelningen. Rätten till och ansvaret för marknadsföringen slutligen kan sägas representera risk- och ansvarsmomentet i byggnadens fördelning.

Vid diskussionen av de bägge delnyttigheterna har inledningsvis en genomgång gjorts av den historiska utvecklingen från fördelningsynpunkt. Man kan därvid konstatera att fördelningsgrunderna i hög grad har varierat. Så

Byggnadsforskningen Sammanfattningar

R11:1971

Nyckelord:

byggnadsrätt, markägande, byggnads-ekonomi

Rapport R11:1971 avser anslag C 43:12 från Statens råd för byggnadsforskning till Institutionen för byggnadsteknik vid Kungl. Tekniska Högskolan, Stockholm.

UDK 347.235
333.39
711.14
SfB A

Sammanfattning av:

Nuder, Ants, 1971, *Byggnadsrättens fördelning. Teoretisk diskussion av fördelningens konsekvenser för byggnadens teknik och ekonomi.* (Statens institut för byggnadsforskning) Stockholm. Rapport R11:1971, 100 s., ill. 16 kr.

Rapporten är skriven på svenska med svensk och engelsk sammanfattning.

Distribution:

Svensk Byggtjänst
Box 1403, 111 84 Stockholm
Telefon 08-24 28 60

Abonnemangsgrupp:
(s) samhällsplanering

exempelvis är det först på 1800-talet som dessa bägge delnyttigheter i städer mer generellt börjar knytas till markägandet.

Mot bakgrund av den historiska belysningen av fördelningsproblemet har byggnadsrättens fördelning vid dagens svenska bostadsmarknad redovisats. Härvid har särskilt värdeutfallets innebörd teoretiskt beskrivits, varvid även bedömningen av dess storlek diskuteras.

Rapporten avslutas med en sammanfattande diskussion av alternativa fördelningsgrunder för byggnadsrätt, varvid även ansvars- och riskförhållandena berörs. Som utgångspunkt för denna diskussion gäller att byggnadsrätt inledningsvis inte gjorts till föremål för någon äganderättsfördelning, dvs. att byggnadsrätten och markägandet har frikopplats från varandra.

Distribution of the building development amenity

Ants Nuder

The report analyses a basic condition concerning building technology and economics: the distribution of the building development amenity.

At present this amenity is primarily distributed on the basis of land ownership. As an introduction to the subject the author discusses the background to this condition illustrating his statements with examples of other amenities connected with land ownership, such as mining, hunting and forestry.

In the report the building development amenity is divided into two subsidiary amenities which are dealt with separately namely building rights — the right to use the land for building purposes (building and management) — and the right to the increment in value emanating from the building development amenity.

The analysis ends with a survey of alternative foundations for the distribution of the building development amenity.

The legal implications of land ownership may be regarded as a number of amenities. The identification of these and their content depends upon the grounds for their evaluations. These evaluations change constantly and consequently the meaning of land ownership varies. There is no generally valid concept of land ownership in reality.

The analysis of any particular amenity can be based on its inclusion in the concept of land ownership, i.e. that it has been the object of land ownership distribution or on its exclusion from the land ownership.

The first basis entails the fixation of a number of evaluations in connection with the distribution of the amenity. In order to achieve an objective analysis of the distribution, the ground for the evaluations on which the distribution is based must also be the object of study and identification.

The second basis is analytically more neutral since the amenity is not attached to land ownership. By applying various evaluations — political, economic and/or social — to the distribution it will be possible, step-by-step, to create several conceivable ways of distributing it. This step-by-step method makes possible identification and specification of the various grounds for the evaluation of the distribution of the amenity and in this way makes them the subjects of more all-round assessment.

This report analyses the distribution of the fundamental amenity for building purposes, the building development amenity.

The analysis begins with a general discussion of the implications of and trends in land ownership accompanied by examples of how the pattern of distribution of a number of other amenities current in land ownership has varied, e.g. mining, hunting and forestry. The problems described are essentially the same as those concerning the distribution of the building development amenity and may be regarded as a neutral basis of reference in this discussion. Besides these examples some other amenities connected to the land but not subjected to distribution are also discussed.

The building development amenity has in this report been divided by definition into two basically different subsidiary amenities i.e. the building rights — the right to build and manage — and the related right to and responsibility for the marketing of the finished product, and secondly the right to the increment in value emanating from building development amenity.

These two subsidiary amenities are quite disparate, and for this reason they are dealt with separately. The first contains the production and management, both of which are connected to a productive achievement accomplished by an individual or a particular group. The increment in value on the other hand is the result of a collective achievement and this will have effects in the distribution of income and wealth. The right to marketing and the responsibility for it may be regarded as the risk involved in building.

In this discussion of the two subsidiaries the historical development is described as an introduction. It is established that the foundation for the distribution has fluctuated to a great extent. It is, for instance, only in the 19th century that the two different subsidiaries in Sweden are connected with land ownership in cities.

The distribution of the building development amenity on the housing market in Sweden today is discussed in the light of the historical review of the distribution problem. Special attention has here been paid to the theoretical implications of the increment in value and its assessment.

National Swedish Building Research Summaries

R11:1971

Key words:

building development amenity, land ownership, building economics

Report R11:1971 was supported by Grant C 43:12 from the Swedish Council for Building Research to the Division of Building Technology at the Royal Institute of Technology, Stockholm.

UDC 347.235
333.39
711.14
SfB A

Summary of:

Nuder, Ants, 1971, *Byggnadsrättens fördelning. Teoretisk diskussion av fördelningens konsekvenser för byggandets teknik och ekonomi*. Distribution of the building development amenity. Theoretical discussion on the consequences of the above for building and building economics. (Statens institut för byggnadsforskning) Stockholm. Report R11:1971, 100 p., ill. 16 Sw. Kr.

The report is in Swedish with Swedish and English summaries.

Distribution:
Svensk Byggtjänst
Box 1403, S-111 84 Stockholm
Sweden

The report concludes with a brief discussion of alternative grounds for distribution of the building development amenity including the aspects concerned with risk and responsibility. This discussion is based on the assumption that the building development amenity has not initially been the subject of a distribution of ownership, i.e. that the building development amenity and the concept of land ownership have been made independent of each other.

Rapport R11:1971

BYGGNADSRÄTTENS FÖRDELNING

Teoretisk diskussion av fördelningens konsekvenser
för byggandets teknik och ekonomi

av Ants Nuder

Denna rapport avser anslag C 43:12 från Statens råd för byggnadsforskning till Institutionen för byggnadsteknik vid Kungl. Tekniska Högskolan i Stockholm. Författare är tekn.lic. Ants Nuder. Intäkterna tillfaller fonden för byggnadsforskning.

Statens institut för byggnadsforskning, Stockholm
Rotobekman AB, Stockholm 1971, 10 9011 1

FÖRORD

I föreliggande rapport redovisas en analys av grundprinciperna för byggnadsrättens fördelning. Mot bakgrunden av den principiella analysen har sedan förhållandena på den svenska bostadsmarknaden analyserats. Denna analys planeras bli kompletterad med motsvarande genomgång av förhållanden i några andra länder, vilka delvis har andra utgångsförutsättningar för byggnadsrättens fördelning.

En del av de i rapporten redovisade synpunkterna har tidigare diskuterats i en serie uppsatser publicerade under åren 1966-70. De fyra första uppsatserna i denna serie utarbetades i samarbete med tekn. lic. Anders Strömberg. Strömberg har även därefter kontinuerligt tagit del av arbetet och aktivt medverkat med konstruktiva synpunkter.

Ett stort antal personer har därutöver haft vänligheten att läsa igenom arbetet på olika manuskriptstadier. Bland dessa vill jag, förutom mina medarbetare på institutionen, särskilt framhålla professorerna Hilding Brosenius och Erik Carlegrim, auktor. revisor Bo Fridman, skolrådet Mauritz Hulteberg, juris doktor Gunnar Prawitz, arkitekt Erik Stark samt generaldirektör Stig Ödeen. Till alla de personer som aktivt medverkat vid rapportens utarbetande ber jag att få framföra mitt tack för värdefulla synpunkter.

Arbetet, som bedrivits med stöd av anslag från Statens råd för byggnadsforskning, har utförts vid Institutionen för byggnadsteknik vid Kungl. Tekniska Högskolan i Stockholm.

Stockholm i januari 1971.

INNEHÅLL

0	SYFTE OCH INTRODUKTION	7
1	INLEDNING	8
1.1	Bakgrund	8
1.2	Allmänt	12
1.3	Äganderätt till mark i historisk belysning	13
1.31	Ändringar i äganderätt till mark	14
1.32	Rättsinskränkning - rättsutvidgning. Ett exempel	17
1.4	Den principiella uppbyggnaden av äganderätt till mark	18
1.41	Exempel på i markägandet aktuella nyttigheter	19
1.411	Gruvdrift	19
1.412	Jakt	22
1.413	Träd	22
1.414	Nyttigheter som inte ingår i markägandet	23
1.5	Nyttigheten byggnadsrätt i markägandet	23
2	FÖRDELNING AV RÄTTEN ATT FÖRVERKLIGA BYGGNADSRÄTT	26
2.1	Historisk bakgrund	26
2.2	Nuvarande förhållanden	33
2.21	Allmän bakgrund	33
2.22	Kommunalägd mark	36
2.23	Privatägd mark	37
3	FÖRDELNING AV RÄTTEN TILL VÄRDEUTFALL	38
3.1	Historisk bakgrund	38
3.11	Allmänt	38
3.12	Utvecklingen i Sverige	41
3.2	Faktorer som påverkar värdeutfallet	44
3.21	Allmänt	44
3.22	Bebyggda fastigheter	45
3.3	Teoretisk beskrivning av värdeutfallet	47
3.31	Värdeutfallets teoretiska innebörd	48
3.32	Värdeutfallets storlek	59
3.4	Konsekvenser av gällande fördelningsgrunder	64
3.41	Vid markägande	66
3.42	Vid ägandebaserat boende	70
3.421	Boende i privatägda småhus	70
3.422	Boende med bostadsrätt	74
3.43	Vid hyresbaserat boende	75
3.431	Hyresreglerat boende	75
3.432	Ej hyresreglerat privat boende	78
3.433	Ej hyresreglerat kommunalt boende	78
3.44	Fördelning av hyreslägenheter	80
3.45	Jämförelse mellan olika boendeformer från fördelningssynpunkt	81
4	SAMMANFATTANDE DISKUSSION AV ALTERNATIVA FÖRDELNINGSGRUNDER FÖR BYGGNADSRÄTT	83
4.1	Byggnadsrättens innebörd och omfattning	83
4.2	Byggnadsrättens fördelning	85
4.21	Rätten att förverkliga byggnadsrätt	86
4.22	Rätten till värdeutfall	90
4.3	Slutkommentar	92
5	LITTERATUR	94

0 SYFTE OCH INTRODUKTION

Syftet med detta arbete är att analysera en av de grundläggande förutsättningarna för byggandets teknik och ekonomi, nämligen fördelningen av byggnadsrätt. Arbetet har därvid i första hand koncentrerats till bostadsbyggande. Hur byggnadsrätten fördelas sammanhänger med vilka värderingar som väljs till utgångspunkt. Dessa värderingar har varierat och kommer att variera med hänsyn till tid, plats, gruppintressen etc. Det är därför mindre meningsfullt att i detta sammanhang förorda någon speciell fördelningsbild. Detta skulle nämligen innebära ett på värderingar baserat ställningstagande, vilket inte har varit avsikten med det aktuella arbetet. I samband med den principiella analysen har dock olika alternativa utgångspunkter helt naturligt diskuterats. Detta skall enbart ses som ett komplement till den mer generella analysen.

Med dessa förutsättningar som utgångspunkt har analysen givits följande uppläggning:

I det inledande kapitlet - kapitel 1 - diskuteras översiktligt basen för den nu rådande primära fördelningsgrunden för byggnadsrätt nämligen markägande. I samband därmed redovisas även exempel på hur några andra vid markägande aktuella nyttigheter - gruvdrift, jakt, skogsbruk etc. - fördelats.

Vid de inledande diskussionerna har nyttigheten byggnadsrätt rent definitionsmässigt uppdelats i två delnyttigheter nämligen rätten att förverkliga byggnadsrätt - rätten att bygga och förvalta - och rätten till det värdeutfall som sammanhänger med byggnadsrätt. Dessa delnyttigheter diskuteras var för sig i kapitel 2 resp. 3.

Analysen avslutas med en sammanfattande diskussion av alternativa fördelningsgrunder för byggnadsrätt - kapitel 4.

1 INLEDNING

1.1 Bakgrund

En analys av olika moment inom byggandet - planering, markförvärv, produktion, förvaltning, handel med fastigheter, underhåll, sanering etc. - kan ske från olika utgångspunkter. Det kan vara historiska, politiska, ekonomiska, juridiska, byggnadstekniska etc.

Valet av utgångspunkt innebär i allmänhet ett mer eller mindre strikt fastläggande av analysramen, vilket har en avgörande betydelse för resultatet. Dessa fastlägganden är därmed baserade på en mängd olika utgångsvärderingar. Eftersom dessa värderingar kan sägas utgöra basen för analysen behandlas de ofta som givna förutsättningar och anses således ej behöva göras till föremål för en närmare granskning. Utförs en analys inom en vad man skulle kunna beteckna som vedertagen analysram kan den ge intryck av att vara mindre värdebaserad och därmed bedömas som mer objektiv än om analysramen väljs på ett sådant sätt att även de vedertagna förutsättningarna görs till föremål för diskussion. Sådana bedömningar är emellertid i hög grad värdebaserade eftersom olika analysramar, vad beträffar förekomst av basvärderingar, i princip är helt jämförbara.

Den ursprungliga utgångspunkten för det här aktuella arbetet var rent byggnadsteknisk-ekonomisk. I en tidigare undersökning¹⁾ behandlades hur utformningen av byggnadsdelen vertikala kommunikationer - trappor och hissar - i bostadshus och kontorshus påverkar kostnaderna för sådana byggnader. Avsikten var att genom motsvarande studier av andra byggnadsdelar successivt kartlägga hur olika byggnadstekniska lösningar påverkar byggnadskostnaderna. De på så sätt framtagna kostnadsdata beräknades i programmerad form kunna utnyttjas på planerings- och projekteringsstadierna för att utforma olika byggnader med deras var för sig speciella byggnadstekniska förutsättningar på ett från kostnadssynpunkt optimalt sätt.

Vid det fortsatta studiet av nämnda kostnadselement visade

1) Nuder, 1965.

det sig emellertid att de från kostnadssynpunkt mest fördelaktiga byggnadstekniska utförandeformerna inte behöver från värdesynpunkt representera ett ekonomiskt optimum. Det kan mycket väl hända att värdet kan ökas genom att man frångår det kostnadsmässigt optimala alternativet. Bedöms värdeökningen, genom val av en dyrare lösning, större än kostnadsstegringen kan det nämligen vara motiverat att välja en dyrbarare men värdefullare utformning. Storleken av värdet kan därvid i hög grad variera. Det som blir utslagsgivande för valet av utförandeform är av vem och under vilka förutsättningar värderingen sker.

Den part - förutom stat och kommun - som primärt har rätt att bestämma utförandeform är den som innehar rätten att bygga. Denna rätt - byggnadsrätten - är enligt gällande lagstiftning knuten till markägandet. Detta betyder att markägaren har ett avgörande inflytande på hur byggnaden skall utformas.

Under förutsättning att den för byggandet erforderliga resursförbrukningen beräknas understiga byggnadens marknadsvärde kommer den differens som därmed uppkommer - ett mått på det framtida värdeutfallet¹⁾ - att utgöra en ekonomisk tillgång för markägaren. Denna tillgång, som i hög grad är lägesberoende, kan markägaren realisera genom att antingen själv bygga och marknadsföra den färdiga produkten eller överlåta byggnadsrätten i samband med markförsäljning. Vid det senare alternativet torde markägaren i allmänhet ej kunna tillgodogöra sig hela värdeutfallet utan detta kommer att fördelas mellan markägaren och köparen. Det pris som köparen erlägger för byggnadsrätten kommer - under förutsättning att han själv förverkligar den - att utgöra en kostnad som ingår i hans kostnader för slutprodukten.

Köparens andel av värdeutfallet kan emellertid också bli föremål för omfördelning. En del av detta kan nämligen överföras till olika inom produktionen aktiva parter. Detta ger

1) Värdeutfallets innebörd jfr punkt 1.5 "Nyttigheten byggnadsrätt i markägandet". För en mer ingående beskrivning hänvisas till punkt 3.2 "Faktorer som påverkar värdeutfallet".

sig då till känna i form av kostnader för de vid produktionen i anspråktaga resurserna. Därigenom kommer köparens kostnader för slutprodukten att stiga.

Ovanstående resonemang har utgått från att byggnadens värde är lika med dess marknadsvärde. Skulle däremot byggnadens värde fastställas på annat sätt, t. ex. så att det understiger marknadsvärdet - exempelvis på grund av regleringar i samband med statlig belåning - kan markägarens värdeutfall minska.

Detta kan i sin tur påverka markpriset och därmed också de för köparen uppkomna kostnaderna för slutprodukten. Den del av värdeutfallet som på så sätt undandragits mark- och produktionsledet tillfaller i så fall brukaren antingen i form av lägre boendekostnader eller i form av kapital i samband med försäljning.

Mot bakgrunden av det ovan förda principiella resonemanget kan man således konstatera att värdeutfallet berör olika parter inom byggandet, vilka alla torde försöka att tillgodogöra sig delar av detta: markägaren vid markförsäljning, producenter i form av redovisade kostnader, arbetskraften i form av lön, materialleverantörer i form av materialpriser, fastighetsägare vid fastighetsförsäljning, bostadsrättshavaren vid bostadsrättsförsäljning, hyresvärden vid hyressättning, hyresrättshavaren vid lägenhetsöverlåtelse, stat och kommun genom beskattning etc.

Vid en sådan splittrad fördelningsbild - dock förekommer att flera av de olika faserna kontrolleras av en och samma part - är det svårt att klart urskilja vad som egentligen är kostnader och vad som är värde. Det ansågs därför motiverat att innan ytterligare studier påbörjades inom det byggnadsteknisk-ekonomiska området försöka kartlägga förutom kostnads-värdesambandet även orsakerna till värdeutfallet samt hur olika parter ekonomi påverkades av detta.

I de inledande studierna som därvid utfördes behandlades i ett par konkreta exempel hur val av olika utformningar av dels

byggnadsdelen hissar och trappor¹⁾ och dels småhus²⁾ påverkar sambandet mellan kostnad och värde. Dessa studier utvidgades till att även omfatta prisbildning inom bostadsbyggandet³⁾. I dessa studier bekräftades att en undersökning enbart av de rent byggnadstekniskt betingade delkostnaderna minskar i relativ betydelse om man inte samtidigt analyserar de ofta ännu betydelsefullare förändringar i byggnadens värde, som betingas av andra faktorer än de rent byggnadstekniska.

Redan vid uppläggningsen av den här aktuella studien stod det klart att de nu rådande förhållandena sammanhänger med att byggnadsrätten och därmed också värdeutfallet primärt fördelas med hänsyn till markägandet. För att kunna studera konsekvenserna av detta visade det sig berättigat att rent översiktligt diskutera äganderätten till mark i historisk - såväl fastighetsrättslig som ekonomisk - belysning. Vidare stod det klart att byggnadsrätten i sig innefattar två till sin natur vitt skilda delnyttigheter, nämligen rätten att bygga och förvalta samt rätten till en förmögenhetsförändring. Denna förändring, som uppkommer i huvudsak oberoende av fastighetsägaren, sammanhänger med en kollektiv insats externt själva huset.

Vid diskussion av de bägge delnyttigheternas fördelning - såväl historiskt som med avseende på nutiden - kommer olika vid byggandet aktuella ämnesområden att beröras. Arbetet har på så sätt fått en viss tvärvetenskaplig prägel. Detta har helt naturligt endast medgett en översiktlig behandling av de olika områdena. Dock har vissa områden kommit att bli mer ingående behandlade än andra. Detta gäller framför allt värdeutfallets betydelse för olika i byggandet inblandade parter.

I rapporten kan därför olika enskilda avsnitt, särskilt om de rycks ur sitt sammanhang, komma att präglas av ett speciellt ämnesområde. Så exempelvis kan vissa delar karakteriseras

1) Nuder, 1964

2) Nuder-Strömberg, 1966, "Kostnader och värden inom byggnadsbranschen, Innebörd och variation".

3) Nuder-Strömberg, 1966, "Prisbildning inom bostadsbyggandet".

som juridiskt betonade, andra som ekonomiskt och/eller historiskt inriktade, andra återigen som tekniska etc. Gemensamt för alla dessa avsnitt är emellertid att de utgör olika led i den analytiska kartläggningen av de institutionella ramar som reglerar byggandets teknik och ekonomi. Frångår man ett dylikt mer generellt angreppssätt och avgränsar analysen av formella eller andra skäl till ett visst ämnesområde kommer en mängd för byggandet väsentliga förutsättningar att undandras analys.

1.2 Allmänt

Vid analys av principerna för fördelningen av byggnadsrätt¹⁾ kan man konstatera att dessa är desamma oavsett typ av byggande. Detta gäller, med användande av nu gällande indelningsgrunder, såväl privat som offentligt byggande, husbyggande som anläggningar, tätbebyggelse som glesbebyggelse, nybyggande som sanering.

Trots att den principiella utgångspunkten är densamma har denna fördelningsproblematik i praktiken dock lösts på en mängd olika sätt. Det förekommer nämligen varierande fördelningsbilder såväl mellan olika som inom en och samma typ av byggande t. ex. bostadsbyggande.

I denna rapport kommer inledningsvis de grundläggande förutsättningarna för byggnadsrättens fördelning att rent generellt analyseras oberoende av typ av byggande. De därvid framkomna resultaten kommer sedan att diskuteras mot bakgrunden av vissa förhållanden som gäller vid dagens bostadsbyggande. Detta är då att se som en konkretisering av den principiella analysen, och inte som en fullständig redogörelse för alla i praktiken tänkbara fördelningsbilder vid skilda typer av byggande.

Enligt nuvarande lagstiftning bestämmer det allmänna, genom stat och kommun, var tätbebyggelse får uppkomma och hur den skall vara utformad. Detta brukar sammanfattas i benämningen det kommunala planmonopolet. I och med att kommunen planlägger ett markområde kommer markägarens befogenheter att ändras. Denna ändring påverkar i hög grad markens

1) Innebörden av begreppet byggnadsrätt kommer mer konkret att preciseras i punkt 1.5 "Nyttigheten byggnadsrätt i markägandet".

användningsätt och därmed dess avkastningsförmåga.

Huruvida den vidtagna ändringen kommer att uppfattas som en rättsutvidgning eller rättsinskränkning beror på vilken äganderättssituation som väljs som utgångspunkt för jämförelsen.

1.3 Äganderätt till mark i historisk belysning¹⁾

Hur äganderätt till mark i verklig mening ursprungligen har utbildats föreligger olika teorier. En bland dessa - ofta framförd - hänför sig till den kulturomvälvning som skedde vid åkerbrukets införande. Före denna tid utnyttjade visserligen människorna marken som produktionsmedel genom att idka jakt och fiske, låta boskap beta på de herrelösa vidderna, men eftersom marken saknade egentligt bytesvärde har det antagits att det inte förelåg något omedelbart behov att uppdelas på särskilda ägare. Markägande anses därför enligt denna teori knappast ha existerat även om vissa markområden med tiden genom hävdvunnet utnyttjande kunde göras till föremål för visst revirhävdande.

I samband med att marken började nyttjas för åkerbruk, även om detta i början skedde i den mest primitiva formen som ambulering svedjebruk, torde den rättsuppfattningen ha utbildats att den som sår även skall få skörda vad han sått. Tanken bakom denna uppfattning kan sägas ha varit att den som genom egen produktiv insats skapar sig ett värde även bör få rätten att tillgodogöra sig detta. Eftersom marken var en förutsättning för den produktiva insatsen torde steget sedan inte ha varit långt till att även göra marken till föremål för äganderättsfördelning. Detta aktualiserades framför allt i samband med att befolkningen började bli mer bofast.

Den sålunda utbildade äganderätten hade i hög grad kollektiv karaktär. Kollektivet kunde antingen utgöras av s.k. storfamiljer och/eller sammanslutningar av dessa. Dylka mer eller mindre släktbetonade samhällen omvandlades med tiden till territoriella samhällsbildningar. Den ursprungliga av släktge-

1) Dovring, 1953. Jfr även "Indragning av oförtjänt jordvärdestegring", 1957 sid 28-52.

menskapen präglade rättsuppfattningen, den s.k. bördsrätten¹⁾, kom att få stor betydelse för utvecklingen av markäganderätten.

Markäganderättsbegreppet har sedan genom århundraden, från de regala och feodala idéernas tidskede med dess s.k. delade äganderättsfilosofi²⁾ över liberalismens individuella ägande och "agrarsocialismen"³⁾ fram till våra dagars lagstiftning, successivt ändrats, varvid även nyttigheter skapade av andra än markägarna kommit att inkluderas i begreppet markägande. Denna utveckling, som delvis skett olika på landsbygd och i städer, har präglats av en strävan från olika samhällsgrupper med olika värderingar att påverka markägandets omfattning och innebörd. Detta har i hög grad påverkat utvecklingen inte bara i ett enskilt land utan även länder emellan.

1.31 Ändringar i äganderätt till mark

Mot bakgrund av äganderättens historiska utveckling torde man kunna fastslå, trots många proklamationer om äganderätten som oangriplig, att något absolut och entydigt och generellt tillämplbart markäganderättsbegrepp inte existerar i praktiken.

Detta delvis självklara förhållande belyses bl. a. av ett par, av liberalismens idéer⁴⁾ inspirerade och för västerländsk lagstiftning signifikativa, äganderätsdefinitioner nämligen de som återfinns i fransk och tysk lag⁵⁾. Dessa definitioner kan sammanfattas på följande sätt: Den som äger något har rätt att bru-

-
- 1) Detta rättsinstitut upphävdes slutgiltigt genom kunglig förordning i städer 1857 och på landsbygden 1863. (Jfr Hafström, 1957.)
 - 2) Den s.k. delade markäganderätten karakteriserades av att ägandet var uppdelat mellan en överhöghet, t. ex. kung eller feodalherre, och den självägande bonden.
 - 3) Hansson, 1914.
 - 4) Liberalismens rättsuppfattning torde ha inspirerats av den romerska rätten. Jordäganderätten karakteriserades i denna rätt av individualitet och absolutitet.
 - 5) Liberalismens idéer avsatte tydliga spår även i den svenska lagstiftningen, dock utan att ge upphov till någon definition av äganderättsbegreppet. Detta torde delvis ha sammanhängt med att dessa idéer kolliderade med de forntida men framförallt de regal- och feodala rättsuppfattningarna.

ka och förfoga över detta på "det mest absoluta sätt" enligt den franska lagen¹⁾ (i tysk lag:²⁾ "efter behag") såvida detta inte strider mot "lag och författning" (den tyska formuleringen "lag eller tredje mans rätt").

Båda dessa definitioner kan sägas vara behäftade med en viss inre motsättning. Det talas om ägandet som något "absolut" samtidigt som det görs en väsentlig reservation genom att äganderättsutövningen begränsas till den rådande lagstiftningen. De båda definitionerna har genom reservationen fått generell karaktär, eftersom dessa därigenom blir relevanta för alla typer av samhällen.

I stället för att utgå ifrån en abstrakt absolut äganderättsfilosofi kan begreppet äganderätt ses som ett sammanfattande uttryck för ett komplex av rättsverkningar. Äganderätten skulle då innebära att en person "enligt gällande rätt har vissa befogenheter i avseende å tinget....." "Äganderätt är alltså i rättspråket ett förkortat uttryck för det förhållande att en person under vissa omständigheter av rättsordningen tillerkännes skydd såsom ägare gentemot dem som skulle vilja beröva honom saken, vägra lämna den till ägaren, annorledes tillgodogöra sig den, förstöra den o. s. v." ³⁾

Innebörden och omfattningen av äganderättsbegreppet är således, oavsett vilken av de två utgångspunkterna man väljer, beroende av de lagar och regleringar som gäller. Dessa har varierat och kommer att variera alltefter de värderingar som råder vid en viss tidpunkt och på en viss plats. Om den legislativa ramen ändras kommer äganderättsbegreppet att ändras. Vid en bedömning av de därvid uppkomna konsekvenserna måste

-
- 1) "La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements". Code civil 1804, art 544.
 - 2) "Der Eigenthümer einer Sache kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache nach Belieben verfahren und Andere von jeder Einwirkung ausschliessen". Bürgerliches Gesetzbuch 1896, § 903.
 - 3) Undén 1969, Del 1 sid 58. Jfr även Del 1 § 10 sid 58-67 samt Del 2 § 7-8 sid 42-62.

ändringen relateras till någon speciell äganderättssituation. Det som ligger närmast till hands, särskilt för de aktuella ägarna, är de förhållanden som råder före och efter ändringstillfället. Jämförelsen kan emellertid, eftersom äganderätten är en produkt av värderingar, lika väl ske i förhållande till en historisk eller hypotetisk äganderättssituation.

Genom att samhället utvecklats har ständigt nya nyttigheter, som påverkat markens avkastningsförhållanden, tillkommit¹⁾. Dessa nyttigheter har successivt gjorts till föremål för fördelning. Man kan därvid tänka sig flera utgångspunkter - synsätt - för denna fördelning.

En uppfattning beträffande fördelningen är att äganderätten är så uppbyggd att den i sig innefattar en obegränsad rätt till alla framtida tänkbara nyttigheter. Under nyare tiden torde denna uppfattning ha varit särskilt vanlig under 1800-talet men torde även förekomma idag. De nyttigheter som tillkommit betraktas sålunda inte som en utvidgning i vanlig bemärkelse utan anses utgöra en i ägandet ingående rättighet. Alla för rättsinnehavaren negativa ändringar relativt ett dylikt äganderättsbegrepp blir enligt detta synsätt inskränkningar i ägandet.

För att exemplifiera det ovan förda resonemanget har här valts fördelningen av den värdeökning som uppkommer genom en av samhället gjord insats, t. ex. framdragande av en kommunikationsled. En dylik av samhället skapad nyttighet kunde knappast ha varit aktuell i det äganderättsbegrepp, som gällde för de berörda fastigheterna, innan investeringen kunde förutses. Där emot ingår den, i enlighet med den inneboende obegränsade rätten till framtida nyttigheter, i fastighetsägandebegreppet. Om samhället önskar få del av värdeökningen t. ex. genom beskattning måste detta ske genom vad som då uppfattas som inskränkningar i fastighetsägandet.

Om man vid fördelningen i stället utgår från den uppfattningen att den som genom en produktiv insats förorsakar en värdeök-

1) För fullständighetens skull må här påpekas att nyttigheter mycket väl även kan försvinna i markägandet t. ex. gruvdrift (jfr resonemang längre fram).

ning även bör få tillgodogöra sig denna, skulle värdeökningen på grund av den ovan diskuterade insatsen komma att tillfalla samhället. Om någon del av denna värdeökning sedan fördelades bland fastighetsägarna skulle detta med denna utgångspunkt således kunna ses som en utvidgning i dessas äganderätt.

Om en ändring av ett äganderättsbegrepp skall kunna karakteriseras som negativ eller positiv blir således, som tidigare påpekats, helt beroende på vilken äganderättssituation man refererar till. Redan valet av referensram innebär således en värdering. I en teoretisk analys av fördelningsproblematiken bör dylika begränsande värderingar undvikas. Analysen bör i stället koncentreras till en belysning av de nyttigheter som ingår eller kan tänkas ingå i ett äganderättsbegrepp. Huruvida dessa nyttigheter sedan bör ingå i markägandet eller ej är en politisk avvägningsfråga.

1.32 Rättsinskränkning - rättsutvidgning. Ett exempel.

För att illustrera det ovan förda resonemanget har här som ett principiellt exempel valts slopande av en på självkostnader baserad hyresreglering.

Vid en dylik hyresreglerad marknad har hyresrättshavarna i princip rätt att tillgodogöra sig större delen av det värdeutfall som är knutet till fastigheten i form av relativt sett allt lägre boendekostnader. Ägarna av hyresfastigheter får därvid endast en mindre del av detta värdeutfall, så länge regleringen består¹⁾.

Slopas hyresregleringen kommer dessa förhållanden att ändras. Ändringen kan vid en helt oreglerad hyresmarknad innebära att hyresrättshavarna förlorar rätten till ovan nämnda värdeutfall. Denna rätt överförs i stället till fastighetsägarna. Med utgångspunkt från den innebörd som fastighetsägandet har vid den hyresreglerade marknaden kan ändringen sägas innebära en rättsutvidgning för hyresfastighetsägarna medan den i motsvarande

1) Jfr punkt 3.43 "Vid hyresbaserat boende".

grad medför en inskränkning i hyresrättshavarnas möjlighet att tillgodogöra sig värdeutfallet.

Skulle man däremot i stället jämföra med det äganderättsbegrepp, som gällde vid hyresregleringens införande, innebär slopandet av regleringen ingen ändring i äganderättssituationen. Vid den tidigare oreglerade hyresmarknaden hade nämligen fastighetsägaren rätt till värdeutfallet, varför slopandet av hyresregleringen kan ses som en återgång till en tidigare gällande referensram. Även då det gäller hyresrättshavarna kan man konstatera att det ej heller för deras del inträffar någon förändring i rättssituationen eftersom hyresrättshavarna vid den tidigare s.k. fria marknaden ej hade rätt till värdeutfallet.

Vid de ovan gjorda bedömningarna av slopande av hyresregleringen har som utgångspunkt valts dels de förhållanden som råder vid hyresregleringens slopande och dels de förhållanden som rådde vid tiden för hyresregleringens införande. Eftersom olikheterna i olika gruppers bedömning sammanhänger med vilka värderingar och därmed vilken legislativ ram man väljer att jämföra med, kan man diskutera om de ovan nämnda två tidpunkterna är de mest lämpliga. Går man t. ex. längre tillbaka i tiden kan man nämligen finna andra referensramar med vilka man kan motivera skattefrihet för fastigheter - frälsejord - att människor mer eller mindre knyts till markägande etc. Teoretiskt kan man vidare mycket väl tänka sig att jämförelsen sker gentemot i andra länder rådande eller på hypotetisk väg konstruerade äganderättssituationer.

1.4 Den principiella uppbyggnaden av äganderätt till mark

Till marken kan sägas vara knutet en mängd nyttigheter, som tillsammans ger markägandet dess rättsliga innebörd. Som exempel på dylika nyttigheter, som är eller har varit aktuella i markägande, kan nämnas byggande¹⁾, bärplockning, gruvdrift, jakt, jordbruk, människan²⁾, skogsbruk etc.

-
- 1) I rapporten har denna nyttighet genomgående betecknats med det sammanfattande uttrycket byggnadsrätt.
 - 2) Som exempel kan nämnas olika former av feodalistisk och regalistisk knytning av människan till mark. Detta brukar vid de mest renodlade formerna sammanfattas i begreppet livegenskap.

Såväl definitionen av dessa nyttigheters innebörd och omfattning som deras bindning till marken har ständigt varierat. För att exemplifiera denna fördelningsproblematik har här valts att, som en inledande diskussion till analysen av byggnadsrättens fördelning, översiktligt redovisa fördelningen av nyttigheterna gruvsdrift samt vissa delnyttigheter i rätten till jakt och djurfång samt rätten till skogsavverkning. Vidare diskuteras vissa nyttigheter som har nära anknytning till mark men som inte har gjorts till föremål för någon äganderättsfördelning.

1.41 Exempel på i markägandet aktuella nyttigheter

1.411 Gruvsdrift¹⁾

I den senmedeltida lagstiftningen fördelades nyttigheten gruvsdrift primärt med hänsyn till markägandet. Denna fördelningsgrund var emellertid förbunden med förbehållet att om en gruva inte bearbetades hade kronan rätt att överta den (jfr skyldighet att förverkliga byggnadsrätt). Vidare varierade rätten till gruvsdrift med jordägarform. Gruvsdrift på frälsejord var t. ex. i motsats till gruvsdrift på skattejord, befriad från skatt.

För att stimulera till upptäckt av gruvor började man redan i början av 1500-talet att på kronojord fördela gruvsdrift med hänsyn till den som upptäckt fyndigheten.

Under 1500- och 1600-talen skedde, under inverkan av den regalistiska rättsuppfattningen, en gradvis ändring i innebörd och fördelning av rätten till gruvsdrift. Detta medförde vid skattejord bl. a. att gruvsdrift och markägande frikopplades från varandra. Man började i stället tillämpa upptäckarinsats som fördelningsgrund. Även frälsegruvorna kom att få kännning av denna utveckling bl. a. genom att de kom att ut sättas för viss beskattning. Vidare förbehöll sig kronan rät-

1) Jfr Almqvist, 1929, Digman 1953 samt "Ny Gruvsdrag", 1969, kap. 1 "Principiell och historisk bakgrund."

ten att medverka vid gruvdrift samt att även inlösa utarrenderade gruvor på frälsejord.

I början av 1700-talet skedde en reaktion mot denna omfördelning av rätten till gruvdrift. Detta resulterade bl. a. i 1723 års gruvförordning som i princip innebar en återgång till markägandet som fördelningsgrund. Dock fick den som upptäckte fyndighet på annans mark rätt att till en fjärdedel delta i gruvdriften. Denna rätt utvidgades så småningom till att gälla hälften.

I och med liberalismens genombrott skedde ånyo en förändring i fördelningsgrunden till markägarens fördel. Detta kom till uttryck i 1855 och 1884 års gruvstadgor. Beträffande den senare förelåg t. o. m. ett departementalt förslag i vilket förordades att helt slopa fördelningsgrunden upptäckarinsats till förmån för markägande. Det visade sig att de i stadgarna angivna fördelningsgrunderna, med bl. a. ingen jordägarandel vid inmutad gruvdrift på kronojord, medförde "ommutningar och en osund handel med inmutningsrätten"¹⁾ (jfr handel med byggnadsrätt). Detta gällde framför allt järnfyndigheterna i Norrbottens län, men även stenkolsdriften i Skåne, där mutsedelspekulationen kom att medföra skada för såväl markägarna som stenkolsindustrin.²⁾

Detta föranledde nya omprövningar av fördelningsgrunderna för gruvdriftsrätt. Så t. ex. förbehöll sig staten hela fördelningsrätten till stenkolsdrift, d. v. s. delnyttigheten stenkolfrikopplades från markägande. År 1910 framlades förslag att detta system, det s. k. koncessionssystemet, skulle tillämpas vid all gruvdrift. Vid riksdagsbehandlingen av förslaget anfördes som motiv för avstyrkande³⁾ bl. a. att gruvdriften till sin natur alltid varit riskabel, "varför det fordrades en stark uppmuntran för den enskilde för att han skulle driva

1) "Ny gruvlag", 1969, sid 43.

2) Det må här påpekas att man vid gruvdrift talade om spekulation i mutsedlar, som är ett mått på gruvrättens innehåll, medan man vid byggande tillämpar den omskrivande benämningen markspekulation för spekulation i byggnadsrätt.

3) "Ny gruvlag", 1969, sidorna 43-44.

sådan verksamhet och stå risken därför¹⁾. Koncessions-systemet kom så småningom att även omfatta salt, olja, gas, alunskiffer, uranhaltiga material och slutligen de naturtillgångar, som kan utvinna på kontinentalsockeln.

Från och med 1938 års gruvlag har i princip nyttigheten gruvdrift och markägande frikopplats från varandra. Rätten till gruvdrift fördelas nu, förutom för de ovan uppräknade delnyttigheterna och andra mineral som inte omfattas av gruvlagen, på basis av den som upptäcker fyndigheten (inmutningssystem). Fördelningen gäller enbart halva rätten till gruvdrift medan resten behålls av staten, s. k. kronoandel. Privat inmutningsrätt gäller dock för närvarande i princip inte inom Norrbottens län. Vid fördelning av gruvdriftsrätt får markägaren dock förutom ersättning för mark och uppkomna skador indirekt del av nyttigheten gruvdrift i mycket begränsad utsträckning i form av en till storlek och tid maximerad avgäld. Det bör här observeras att ersättningen för marken i princip fastställs utan hänsyn till de ändrade avkastningsförhållandena som sammanhänger med gruvdrift, eftersom denna nyttighet inte ingår i markägandet.

Det föreligger ur fördelningssynpunkt två principiellt viktiga skillnader mellan de vid fördelning av rätten till gruvdrift tillämpade fördelningssystemen. Vid koncessionssystemet förbehåller sig staten rätten att fördela såväl rätten att förverkliga gruvdriften som rätten till fördelning av värdeutfallet, medan vid inmutningssystemet i princip hälften av dessa rättigheter knyts till upptäckaren.

Vid jämförelse mellan nyttigheterna gruvdriftsrätt och byggnadsrätt är det intressant att konstatera att gruvdrift rent historiskt primärt har fördelats på basis av markägande medan för byggnadsrätten i städer har gällt andra fördelningsgrunder²⁾. Utgår man däremot från dagens i lagtext dokumenterade värderingar så finner man att förhållandena är

-
- 1) Samspelet mellan risktagande och uppmuntran utgör en av de centrala problemställningarna även vid byggnadsrättens fördelning.
 - 2) Jfr punkt 2.1 "Historisk bakgrund".

omkastade; byggnadsrätten är nu knuten till markägande medan gruvdriftsrätten är frikopplad från detta ägande.

1.412 Jakt¹⁾

Naturligt nog var djuren från början inte knutna till något ägande utan kunde fritt jagas. Redan på ett tidigt stadium började emellertid enskilda individer att göra anspråk på vissa jaktställen. Detta torde ha skapat behov av fördelning av nyttigheten jakträtt. Som fördelningsgrund användes därvid markägandet. Under 1400-talet omprövades denna fördelningsgrund, varvid jakträtten istället började fördelas på basis av individens status. Endast kungen och frälsemännen ansågs nämligen berättigade att utöva jakt på ädlare djur, medan jakten på all slags rovdjur var fri. Genom påbud i form av fridlysning kunde kungen sedan omfördela jakträtten till sin förmån. Denna omfördelning drabbade frälsemännen. Detta föranledde i början av 1600-talet adeln att framtvunga att jakträtt knöts mer fast till frälsejorden. Markägandet som fördelningsgrund kom så småningom, i slutet av 1700-talet, att även gälla för skattejord och är den i dag vägledande fördelningsprincipen.

1.413 Träd²⁾

Rätten att avverka s.k. bärande träd (ek, bok, apel, hassel, oxel, rönn och hägg) var redan i landskapslagarna föremål för särskild s.k. "skyddslagstiftning". Detta kom speciellt att gälla den för skeppsbyggeriet viktiga eken, som genom kungligt beslut i mitten av 1500-talet helt frikopplades från markägande. Genom adelsprivilegierna i början av 1600-talet återknöts rätten att avverka bärande träd till markägande vid frälsejord. Denna fördelningsgrund gällde däremot inte vid skattejord. I 1734 års lag bekräftades på nytt denna differentierade fördelningsbild. I lagen underströks dessutom den statliga förköpsrätten till masteträd på skattejord. Det är

1) von Seth, 1936.

2) Hafström, 1967, sid 184.

först i slutet av 1800-talet som rätten att avverka bärande träd och masteträd knöts rent generellt till markägande.

1.414 Nyttigheter som inte ingår i markägandet

Det finns en mängd nyttigheter, som har nära anknytning till markägandet men som inte gjorts till föremål för äganderättsfördelning. Exempel på dylika nyttigheter som den enskilde sedan gammalt åtnjuter stor frihet att utnyttja, är att färdas över och uppehålla sig på annans mark, att där tillgodogöra sig olika naturprodukter såsom vilda bär, blommor, svamp, kottar, mossor etc. samt att nyttja annans vattenområde för båtfärd, badning o. d. Dessa nyttigheter som ej direkt är stadfästa i lag utan vilar på sedvanerättsliga grunder, brukar sammanfattas i termen *allemansrätt*¹⁾. Dock finns lagbestämmelser inom andra rättsområden t. ex. i strafflagen och vattenlagen, vilka kan tjäna till ledning vid definition av dessa nyttigheters innebörd och omfattning i olika enskilda fall.

1.5 Nyttigheten byggnadsrätt i markägandet

Av den bestämmelse som återfinns i § 5 andra stycket i byggnadslagen av den 30 juni 1947 framgår att mark som skall användas till tätbebyggelse, skall vid planläggningen prövas från allmän synpunkt som lämpad för ändamålet. Regeln torde innebära att äganderätten till mark enligt dagens lagstiftning i princip inte innehåller någon villkorslös rätt till exploatering för tätbebyggelse.

Den ändring som planläggningen innebär kan, med utgångspunkt från vad som sagts tidigare, relateras till andra äganderättsförhållanden än det som gäller idag. Utgår man t. ex. från ett "mer absolut" äganderättsbegrepp kan bygglagstiftningen således ses som en inskränkning i detta ägande. Byggnadsrätten kommer vid ett dylikt synsätt inte att innebära någon rättsutvidgning utan är att ses som ett frigörande av en i markägandet redan inneboende rättighet. Frigörandet av bygg-

1) Bengtsson, 1966 samt "Natur och samhälle", 1962.

nadsrätten skulle med detta synsätt kunna rubriceras som en ny, men något liberalare inskränkning.

För att eliminera inverkan av dylika vid olika tidpunkter och olika platser rådande värderingar kan man rent teoretiskt betrakta byggnadsrätten som en helt fristående nyttighet utan sammankoppling med markägandet. Denna nyttighet kan sedan tänkas fördelas med hänsyn till olika fördelningsgrunder¹⁾. Den idag i Sverige rådande lagstiftningen visar en tänkbar fördelningsbild. Denna fördelningsbild, som är baserad på en mängd mer eller mindre historiska och av olika samhällsgrupper präglade värderingar, kan få ett helt annat utseende om andra värderingar än de som ligger till grund för dagens lagstiftning väljs som utgångspunkt för fördelningen. I avsnitt 4 kommer olika alternativa utgångspunkter för fördelningen att något närmare diskuteras.

Den nyttighet som primärt kan sägas konstituera byggnadsrätt är rätten att bygga och förvalta. I denna nyttighet innefattas dessutom ett ekonomiskt utfall som endast i ringa grad direkt sammanhänger med den produktiva insats som erfordras för att förverkliga byggnadsrätten i det enskilda fallet. Detta utfall, som i denna rapport benämns värdeutfall²⁾ sammanhänger med insatser externt själva huset.

Nyttigheten byggnadsrätt har mot bakgrunden av ovan förda resonemang uppdelats i följande två principiellt olika delnyttigheter nämligen:

-
- 1) Huruvida en dylik nyttighet skall kunna betecknas som en "rätt" torde kunna diskuteras eftersom en "rätt" i princip kan sägas erfordra ett subjekt d. v. s. att nyttigheten gjorts till föremål för äganderättsfördelning. Detta kommer att tas upp till närmare diskussion i avsnitt 4.
 - 2) Definitionsmässigt har värdeutfallet satts lika med fastighetens årliga nytta uttryckt i kronor minskad med dess årliga omkostnader inklusive kostnader för allt i fastigheten nedlagt kapital. Värdeutfallets innebörd kommer att mer ingående diskuteras i punkt 3.2.

- rätten att förverkliga byggnadsrätten (rätten att bygga och förvalta) och därmed sammanhängande rätt till och ansvar för marknadsföring av den färdiga produkten samt
- rätten till det externa värdeutfall som sammanhänger med byggnadsrätten.

De olika delnyttigheterna har sinsemellan mycket varierande karaktär. I den först nämnda delnyttigheten ingår själva produktionen och förvaltningen. Båda dessa aktiviteter kan sägas sammanhänga med en direkt produktiv insats av en individ eller en speciell grupp av individer. Värdeutfallet är däremot att se som ett resultat av en i vidare mening kollektiv insats varför dess fördelning kommer att ha direkta konsekvenser för inkomst- och förmögenhetsfördelningen. Rätten till och ansvaret för marknadsföringen slutligen kan sägas representera risk- och ansvarsmomentet i byggandet. Skulle exempelvis denna rätt inte ingå i byggnadsrätten skulle förutsättningarna för värdeutfallets knytning till byggnadsrätten ändras.

Vid en analys av fördelningen av de olika delnyttigheterna uppstår två principiellt viktiga frågor nämligen

- hur skall byggnadsrättens innebörd och omfattning definieras och
- efter vilka regler skall byggnadsrätten fördelas?

2 FÖRDELNING AV RÄTTEN ATT FÖRVERKLIGA BYGGNADSRÄTT.

2.1 Historisk bakgrund

Det är först i samband med att städer uppkom som en fördelning av byggnadsrätt i egentlig mening började bli aktuell och därmed också fördelning av rätten att förverkliga byggnadsrätt.

De tidigare tätortsbildningarna¹⁾, bondbyarna, skilde sig organisatoriskt högst avsevärt från städerna. I byarna gällde en form av samägande, som innebar att bymedlemmarna hade rätt till en viss kvotandel i mark eller andra nyttigheter som tillhörde byn. Denna rätt till kvotandel förelåg däremot inte i städerna, utan stadsområdet innehades i princip kollektivt av staden med ständig besittningsrätt.

Uppkomsten av städer förutsatte således en principiell ändring av äganderättens innebörd. Denna ändring kan ha skett på många olika sätt, t. ex. genom att ett antal hantverkare sammanslöt sig och gemensamt köpte upp mark i avsikt att bilda en stad. Städer kan även ha uppstått genom att bönderna i en by genom t. ex. en successiv övergång till handel och hantverk skapade de nödvändiga förutsättningarna för en frivillig omorganisation av det forna bysamhället. Dock har det visat sig att den erforderliga ändringen i äganderätten i allmänhet ej har kunnat ske utan att en tredje part, som stått utanför de båda inblandade grupperna, by- och de blivande stadsborna, ingripit. För Sveriges del spelade kungen i allmänhet denna roll vilket bekräftas av att många av våra äldre städer har direkt eller indirekt tillkommit genom kungliga beslut.

För blivande städer erfordrades mark dels för bebyggelseändamål och dels för stadsbornas åkerbruk, bostapsskötsel och skogsbruk. Den därvid erforderliga jorden erhöll staden

1) Prawitz, 1948. Jfr även "Indragning av oförtjänt jordvärdestegring", 1957.

vanligtvis genom gåvor eller förläningar, donationer, från kronan. Denna jord brukar därför benämnas donationsjord. Den del av stadsjorden som staden själv på ett eller annat sätt förvärvat brukar benämnas stadens odaljord. I odaljorden brukar även inkluderas stadsjord vars exakta ursprung är okänt. Förutom dessa båda huvudtyper förekom i begränsad utsträckning dessutom jord som innehades med äganderätt eller ständig besittningsrätt av andra rättssubjekt än staden. Sålunda kunde enskilda stadsbor inneha mark med äganderätt. Vidare förekom att kungen, kronan och kyrkan, liksom senare adelsmän, stadliga ämbetsmän och andra ståndspersoner kunde äga jord i städerna. Hur detta enskilda ägande med s.k. fria grunder ursprungligen har uppkommit är oklart. Olika hypoteser föreligger. Det är tänkbart att förvärv kan ha skett direkt från staden. Detta ägande kan också härstamma från äganderättsförhållandena före stadens grundande etc.

När kronan upplät jord till staden angavs i allmänhet i donationsurkunden hur jorden skulle användas. Det därvid vanligaste upplåtelsesättet var att jorden disponerades av staden med ständig besittningsrätt, vilket innebar att kronan kvarstod som formell ägare medan staden endast hade nyttjanderätt¹⁾ till jorden. Sådan donationsjord fick i princip inte avyttras av städerna. Det förekom emellertid även, i begränsad omfattning, att donationsjorden överläts till staden med full äganderätt. Denna typ av donationsjord kunde av staden vidare överlåtas med full äganderätt till enskilda medborgare.

Den jord som staden innehade var avsedd för stadsbornas, borgarnas, gemensamma nytta. Detta gällde således såväl donations- som odaljorden. Det blev därför helt naturligt att städerna inte gjorde någon åtskillnad mellan de båda typerna av jord utan behandlade dem efter i princip samma regler.

1) I en av Kammarkollegiet utförd utredning "Betänkande rörande den till städerna och Arvika köping av kronan done-
rade jord", 1897, ansågs att 80 % av donationsjorden hade
upplåtits med endast nyttjanderätt. Resten av jorden har
städerna fått med full eller begränsad äganderätt.

Eftersom merparten av donationsjorden i princip inte var möjlig att avyttra kom detta ofta även att gälla stadens odaljord. Detta kom med tiden att ytterligare ge utrymme för den realistiska åskådningen, enligt vilken all stadsjord, utom de fria grunderna, var att betrakta som donationsjord. Detta synsätt var särskilt vanligt inom den centrala statsförvaltningen.

Mot bakgrunden av de ovan beskrivna äganderättsförhållandena vid stadsjord kan man rent allmänt konstatera att själva stadsjorden i regel inte kunde avyttras d. v. s göras till föremål för äganderättsfördelning. Däremot fördelade staden byggnadsrätt. Förutsättningarna för att detta kunde ske var att det förelåg dels en definition på byggnadsrättens innebörd och omfattning och dels hur denna rätt skulle fördelas¹⁾.

Redan i de gamla landskapslagarna förelåg vissa bestämmelser om hur bebyggelse skulle ske i byar. Dessa bestämmelser kom även att bli vägledande för byggandet i de äldre städerna. Särskild lagstiftning för städer återfinns för Sveriges del först i den s. k. Bjärköarätten och senare i Magnus Eriksons allmänna stadslag. Dessutom utfärdades mycket ofta i samband med städernas tillblivelse bestämmelser om hur den nya staden skulle utformas med hänsyn till gator, torg, etc. Dyliga bestämmelser kunde även utfärdas för redan befintliga städer.

Då staden fördelade byggnadsrätten måste detta ske i kombination med att staden samtidigt anvisade ett till gränserna bestämt område inom vilket byggnadsrätten fick förverkligas. Detta krävde en indelning av stadsjorden i fastigheter. Man får därvid förutsätta att det från stadens sida, förutom de ovan nämnda bestämmelserna, måste ha förelegat ett intresse av att denna fastighetsindelning och därmed sammanhängande problem med byggnadsrättens förverkligande följde ett visst planmässigt mönster. Detta intresse bidrog med tiden att ge upphov till olika former av lokala byggnadsstadgor.

1) Jfr resonemang i avsnitt 4.

Byggnadsrättens fördelning skedde på basis av den enskilde stadsbonds status. Enbart de stadsbor som i stadgad ordning hade vunnit "burskap" och därmed under benämning borgare blivit medlemmar av den korporation som uppbar stadens rättspersonlighet fick vara med vid fördelningen. Eftersom medlemskapet inte kunde ärvas uppläts den för byggnadsrättens förverkligande nödvändiga jorden med personlig nyttjanderätt. I och med att nyttjanderätten upphörde skulle den upplåtna marken således återgå till staden. För att möjliggöra för en borgare att utan alltför stor risk förverkliga byggnadsrätten erfordrades att nyttjanderätten gällde åtminstone så länge byggnaden stod kvar eller att vederbörande erhöll ersättning vid återgången. Detta föranledde att dessa s.k. ofria tomter kom att upplåtas med mer eller mindre ständig besittningsrätt. De byggnader som uppfördes på dylika tomter skulle emellertid vid försäljning först hembjudas till staden. Denna hade med andra ord förköpsrätt¹⁾ till husen.

För upplåtelsen av ofria tomter betingade staden en avgäld, tomtlega eller tomtöre. Storleken av tomtlegan började redan på medeltiden fastställas genom en stadlig, med vissa mellanrum återkommande, taxering. Tomtlegan kunde därigenom höjas och sänkas i likhet med andra staden tillkommande allmänna avgifter. Man kan därför karakterisera tomtlegan, som i princip kan jämföras med grundskatten på landsbygden, som en stadlig beskattning²⁾.

I och med att städerna växte ökade deras behov av mark. Detta gällde framför allt jord för åkerbruk, boskapsskötsel o. dyl. Eftersom det ansågs viktigt för riket att dess städer och därmed också handel och hantverk blomstrade, tillgodosåg kronan städernas ökade markbehov genom frikostiga donationer.³⁾

1) Jfr "Markfrågan I", 1966, avd. III: "Kommunal förköpsrätt"

2) Enligt Magnus Erikssons allmänna stadslag tillerkändes kronan hälften av alla stadens inkomster inkl den stadliga jordskatten (tomtlegan eller tomtöret). I praktiken utnyttjade emellertid kronan i allmänhet inte denna sin rättighet utan efterskänkte den statliga delen av stadsskatten till staden.

3) Upplåtelseerna av donationsjord upphörde i början av 1800-talet.

Den därvid donerade jorden bestod i allmänhet av kronohemman. Under inflytande av den regala rättsuppfattningen förekom också att hemman som innehades med enskild äganderätt kunde göras till föremål för donation. Det må i detta sammanhang som ett kuriosum påpekas att donation kunde enbart gälla vissa till markägandet knutna nyttigheter. Så exempelvis kunde kronan till staden upplåta rätten till grundskatten. Denna rätt kunde därvid även kombineras med andra nyttigheter såsom rätten att genom husesyn kontrollera "hävd och underhåll . . .". Uppstod brister i detta avseende ägde staden rätt att i vissa fall inlösa fastigheten.

Hur den donerade jorden skulle få användas av staden var angivet antingen i själva donationsurkunden eller i speciella stadgar och privilegiebrev. Syftet med denna form av statlig reglering var att kronan ville förbehålla sig rätt till viss kontroll över jordens användning. Som exempel på dylika bestämmelser kan nämnas att envar som erhöll byggnadsrätt på en ofri tomt var skyldig att inom loppet av tre år förverkliga denna rätt i enlighet med de lokalt rådande byggnadsstadgorna. Om så ej skedde skulle den fördelade byggnadsrätten återgå till staden. Om byggnadsrätten på en dylik ofri tomt skulle försäljas skulle hembud ske till staden. Om staden efter tre erbjudanden ej utnyttjade sin förköpsrätt fick byggnadsrätten säljas till någon annan medlem i den stadliga korporationen. Vid denna försäljning hade i vissa fall "viderboende och nabor" förköpsrätt.

Som ett ytterligare exempel på dylik stadlig kontrollverksamhet kan nämnas bestämmelsen om att ingen borgare fick äga fler hus på donationsjord än han själv hade användning för¹⁾.

Merparten av den till städerna donerade jorden hade upplåtits med nyttjanderätt varför kronan i princip ensidigt kunde återta den. I slutet av 1700-talet bestämdes emellertid att den till staden donerade jorden skulle "orubbad vid städerna bibehållas"²⁾. Detta togs även upp i 1809 års regeringsform där

1) Jfr 1437 och 1459 års förbud för skattebonde att slå under sig mer jord än han direkt behövde för sin och sin familjs bärning.

2) Kungl. försäkring av den 23 februari 1789.

det konstaterades att envar som hade eller nyttjade "kronas lägenhet må njuta laglig rätt därå till godo"¹⁾. Kronans möjligheter att direkt medverka vid fördelning av byggnadsrätt hade därmed i väsentlig grad minskat.

Redan i slutet av 1700-talet började man under inflytande av liberalismens idéer om "det goda i ett fullt och fritt ägande", att låta ofria tomter friköpas. Köpeskillingen, friskillingen, fastställdes därvid genom en diskontering²⁾ av den framtida tomtlegan.

Detta förfarande är i princip direkt jämförbart med de s. k. frälseköpen under 1600-talet, varigenom kronans gods avyttrades till enskilda. Orsaken till denna försäljning brukar anges vara, i motsats till städernas försäljning av ofria tomter, av statsfinansiell karaktär. Frälseköpen, som enbart var förbehållna frälsemän, nådde dock snart en sådan omfattning att kronans inkomster av grundskatt markant började påverkas. Detta kom att äventyra de oberoende skatteböndernas ställning. Resultatet blev en kraftig reaktion mot denna form av kronojordshandel. Efter flera reduktioner upphörde frälseköpen på landet för att sedan, som ovan nämnts, återkomma som en helt naturlig företeelse inom städerna i samband med friköpande av ofria tomter.

Friköpen i städerna var i princip endast förbehållna borgare. Från och med 1810 fick emellertid varje svensk man förvärvsrätt till fast egendom och jord.³⁾ Upplåtelsen av stadsjord i form av fria tomter blev därefter allt vanligare och kom så småningom att även omfatta donationsjord inom stadsplanerat område⁴⁾. Under mitten av senare hälften av 1800-talet skedde en liberalisering av den stadliga förköpsrätten varvid också det forna hembudsinstitutet avskaffades.

1) § 77 i 1809 års regeringsform.

2) Jfr punkt 3. 3.

3) Kungl. kungörelse den 6 april 1810.

4) "Betänkande rörande den till städerna och Arvika köping av kronan donerade jorden". Kammarkollegiet 1897. Kungl. brev till kollegiet av den 27 januari 1899.

Denna utveckling innebär att byggnadsrätten, som tidigare fördelades direkt med hänsyn till individens status, kom att allt mer knytas till markägande. Samtidigt förändrades byggnadsrättens innebörd och omfattning vad beträffar dels värdeutfallet som i princip oavkortat tillföll markägaren och dels marknadsföringsrätten som också i princip blev fri. Dessa förändringar, som låg helt i linje med den liberala åskådningen, medförde att innebörden av markägandet förändrades till de enskilda markägarnas fördel.

Denna "mer absoluta" äganderättssituation har under de senaste hundra åren utsatts för upprepade regleringar. Dessa regleringar har därvid ofta uppfattats som inskränkningar i äganderätten. Man kan emellertid även betrakta regleringarna som en reaktion mot detta "mer absoluta" markägande. Regleringarna kan då ses som en strävan att återgå till ett system som gällde tidigare, med ett större kollektivt inflytande.

En stor del av de regleringar som förekommit kan sägas ha berört frågan om definitionen av byggnadsrättens innebörd och omfattning. Även om dessa ändringar har medfört omfördelningar har den grundläggande fördelningsfrågan, om byggnadsrätten skall vara knuten till markägandet eller ej, därvid sällan eller aldrig gjorts till föremål för analys.

Omfattning och innebörd av rätten att förverkliga byggnadsrätt har mer allmänt definierats vid ett flertal tillfällen. Första gången detta skedde generellt för rikets städer var i 1874 års allmänna byggnadsstadga¹⁾. Stadgan hade emellertid administrativ karaktär och kunde inte åberopas i en konfliktsituation med den rådande civillagstiftningen. Ett nytt försök att definiera byggnadsrättens innebörd och omfattning gjordes 10 år senare utan att detta ledde till några mer påtagliga åtgärder²⁾. Det är först i och

1) Redan 140 år tidigare vid tillkomsten av 1734 års lag förutsattes att det för städerna skulle utfärdas en dylik gemensam byggnadsstadga.

2) "Betänkande med förslag till lag angående stadsplan och tomtindelning m. m.", 1885.

med 1907 års lag om stadsplan och tomtindelning som rikets planväsen erhöll civilrättsligt underlag. Denna lag kom i princip att gälla fram till 1931 års stadsplanelag, som i stort sett byggde på samma huvudprincip som 1907 års lag. Redan efter 10 år tillkallades en ny utredning för översyn av gällande lagstiftning för byggnadsverksamheten. Utredningen framlade tre delbetänkanden, varav det sista bl. a. innehöll förslag till ny byggnadslag och byggnadsstadga. Dessa förslag antogs efter överarbetning 1947. Fyra år senare tillsattes ännu en utredning "angående möjligheterna att förenkla bygglagstiftningen och dess tillämpning". Utredningen avgav ett betänkande¹⁾ som åtföljdes av förslag till bl. a. lag om ändring av byggnadslagen samt ny byggnadsstadga. Efter remissbehandling antogs de båda förslagen 1959²⁾. Sedermera har byggnadsstadgan kompletterats med Svensk byggnorm 67.

Det är intressant att konstatera att ett av huvudsyftena med såväl 1931- som 1947 års bygglagstiftning var att råda bot på "missförhållanden" och "allvarliga brister" i den tidigare lagstiftningen. Eftersom lagstiftningen är en produkt av olika på värderingar gjorda ansatser kan ett dylikt angreppssätt medföra att endast ett begränsat antal av dessa - sådana som ansetts medföra s. k. brister - bli föremål för analys. Huvudparten kommer på så sätt inte att analyseras. Detta torde i hög grad kunna försvåra möjligheterna att precisera en mer generell målsättning för korrigeringsarbetet.

2.2 Nuvarande förhållanden

2.21 Allmän bakgrund

Byggnadsrätt fördelas idag i princip med hänsyn till markäggande. Detta förhållande har, som framgått av tidigare resonemang, inte alltid gällt. Jämför man dagens situation t. ex. med den som gällde i städer före liberalismens genombrott så finner

1) "Förenklad bygglagstiftning", 1957.

2) Den 28 mars 1968 tillkallade Kungl. Maj:t en ny utredning för att se över den nuvarande bygglagstiftningen.

man att rätten att förverkliga byggnadsrätten i stället fördelades efter en helt annan fördelningsgrund, nämligen direkt på basis av individens status. Äganderätten till mark saknade vid detta fördelningsförfarande principiell betydelse.¹⁾

Förutsättningen för att erhålla byggnadsrätt är således i dagens läge att man har eller kan få tillgång till mark, som har eller kan förväntas få byggnadsrätt. Det är därför helt förståeligt att den s.k. markfrågan anses utgöra en av de centrala frågorna vid diskussion om byggandet. Även om man vid dessa diskussioner talar om markbehov, marktillgång, markberedskap, markprisbildning, markförvärv, markfördelning på byggherrar, upplåtelseformer för mark etc. måste det stå klart att det sällan är marken diskussionen egentligen gäller utan den till marken knutna för byggandet väsentliga nyttigheten byggnadsrätten. Väljer man marken som utgångspunkt för diskussion om byggnadsrätt måste detta indirekt innebära att man därmed också accepterar de värderingar vars innebörd är att byggnadsrätten primärt skall vara knuten till markägandet.

Rent allmänt kan man konstatera att ansvaret för byggnadsplanering och bostadsbyggande numera primärt skall åvila kommunen. För att kommunen skall kunna fullfölja denna uppgift har staten till kommunens förfogande ställt olika medel.²⁾ Det därvid kanske viktigaste medlet är bygglagstiftningen varigenom bl. a. byggnadsrättens innebörd och omfattning kan definieras. Det har emellertid visat sig att detta medel inte alltid är tillräckligt, främst beroende på att byggnadsrätten rättsligt tillhör markägaren, varför kommunen vid definitionsarbetet ibland kan i strid mot egna intentioner behöva speciellt beakta enskilda markägares önskemål och förväntningar om byggnadsrättens innehåll, art och omfattning. Detta anses ofta, särskilt vid splittrat markägande, försvåra kommunens möjligheter att på ett rationellt sätt fullfölja sitt ansvar för samhällsbyggandet.

1) Detta förhållande gäller t. ex. vid fördelning av gruvdrift. Jfr punkt 1.411 "Gruvdrift".

2) Jfr Ljungman-Stjernquist, 1970, sid 136-140 samt 161-171.

För att försöka eliminera de nackdelar som byggnadsrättens knytning till markägandet kan medföra vid definitionsarbetet har staten ställt ytterligare medel till kommunens förfogande. Exempel på dylika medel är expropriationslagstiftning och kommunal förköpsrätt. Dessa, i kombination med en i övrigt aktiv kommunal markpolitik, syftar till att skapa förutsättningar för att byggnadsplanering och bostadsbyggande skall kunna bedrivas utan negativ inverkan från olika enskilda markägare.

Denna form av markpolitik bygger på förutsättningen att byggnadsrätten fördelas med hänsyn till markägandet. Skulle så inte vara fallet skulle själva marken vid definitionen av byggnadsrättens innebörd och omfattning sakna kommunalt intresse. Resultatet av ett allmänt accepterande av marken som fördelningsgrund blir att prisbildningen vid kommunalt markförvärv kommer att påverkas av förväntade ändringar i markens avkastningsförhållanden på grund av byggnadsrätt. Detta kan medföra att priset på mark stiger. För att eliminera denna nackdel har ytterligare statliga medel ställts till kommunernas förfogande, såsom markförvärvslån, tomträttslån, markprisprövning vid statliga bostadslån etc. Dessa medel är då också att se som produkter av byggnadsrättens fördelning på basis av markägandet.

Byggnadsrättens innehåll och omfattning definieras i samband med att ett område planläggs. Ansvaret för detta arbete handhas, som tidigare nämnts, primärt av kommunen. Planläggningen innebär bl. a. att markägaren får rätt att förverkliga den i planen definierade byggnadsrätten. Eftersom denna rättighet innehas av markägaren kommer själva byggandet - produktionen - att kunna ske i en situation där konkurrensen helt eller delvis kan bli satt ur spel. Ingen annan än markägaren kan nämligen göra anspråk på att vara med och konkurrera om detta byggande. Denna monopolställning kan förstärkas ytterligare av det faktum att denna förverkliganderätt är stationär och knuten till marken, varför konkurrens på samma läges- och miljövillkor med andra markägare i allmänhet inte existerar. Att markägaren sedan, om han så önskar, kan etablera en konkurrenssituation i t. ex. entreprenadledet påverkar inte markägarens genom byggnadsrättens fördelning erhållna särställning.

2.22 Kommunalägd mark

Kommunalägd mark med byggnadsrätt kan antingen behållas av kommunen eller fördelas till olika från kommunen fristående byggherrar. Som en allmän målsättning för denna fördelning brukar anges, att kommunen skall främja "ett i vidare mening rationellt byggande". Vad denna allmänna målsättning mer konkret innebär har det dock visat sig svårt att få uppgift om. I en av bostadsstyrelsen utgiven skrift¹⁾ konstateras t. ex. vid diskussion om kommunal markfördelning, att fördelningen sker "på olika byggherrekategorier enligt en bestämd norm. Man försöker på detta sätt tillgodose önskemål om en "rättvis"²⁾ fördelning av mark", men man går inte närmare in på hur denna "norm" är utformad, ej heller vems "rättvisa" man talar om.

Upplåtelse av kommunalägd mark med byggnadsrätt kan ske under principiellt olika former. Kommunen kan genom direkt markförsäljning överlåta byggnadsrätten eller behandla byggnadsrätt och mark olika från upplåtelsesynpunkt genom att frikoppla denna rätt från själva marken. Den vanligaste upplåtelseformen är därvid tomträtt, vilket i princip innebär att kommunen behåller äganderätten till marken och en viss del av det framtida värdeutfallet genom tomträttsavgälden³⁾, medan resten av byggnadsrätten fördelas efter någon kommunal "norm". Ett annat exempel av principiellt intresse på separat fördelning av byggnadsrätt är att kommunen genom att ta in anbud på byggnadsrättens förverkligande själv kvarstår som ansvarig byggherre. Efter det att byggnadsrätten förverkligats kan kommunen sedan marknadsföra den färdiga produkten.

Vid kommunal fördelning av rätten att förverkliga byggnadsrätten kan slutligen även olika former av samarbete mellan kommunen och andra inom byggandet aktiva parter förekomma varvid syftet bl. a. anges vara att kommunen mer direkt önskar få tillfälle att medverka även vid byggnadsrättens förverk-

1) "Kommunal markpolitik", 1969, sid 14.

2) Citationstecknen citerade.

3) Jfr punkt 3.41 "Vid markägande".

ligande. Detta samarbete kan ske genom olika gemensamma samarbetsorgan eller över ett kommunalägt bolag. Dessa samarbetsformer leder dock ofta till att konkurrensen, och i vissa fall även den statliga prisövervakningen, mer eller mindre kan sättas ur spel¹⁾.

2.23 Privatägd mark

Vid privatägd mark med byggnadsrätt har markägaren i princip rätt att förfara med den av kommunen fastställda byggnadsrätten enligt eget gottfinnande. Han kan förverkliga den och marknadsföra produkten själv eller överlåta hela eller delar av byggnadsrätten - t. ex. enbart rätten att bygga - till andra intressenter. Exempel på en principiellt intressant delad upplåtelseform är, då ett privat producentföretag äger marken och överlåter själva marken och en viss del av byggnadsrätten, t. ex. rätten till merparten av det framtida värdefallet och marknadsföringen till en byggherre, men behåller den för produktionen intressanta rätten att genomföra byggandet. Denna form av överlåtelse kan ge vissa påtagliga fördelar ifråga om statlig belåning, marknadsföring etc. Vidare kan privat bostadsproduktion på så sätt t. ex. ges kooperativ karaktär²⁾.

1) Konkurrensförutsättningarna inom bostadsbyggandet utreds för närvarande i en i december 1969 av inrikesministern tillkallad utredning.

2) Jfr Nuder-Strömberg, 1966 och 1968.

3 FÖRDELNING AV RÄTTEN TILL VÄRDEUTFALL.

3.1 Historisk bakgrund

3.11 Allmänt

Ursprungligen torde marken kunna betraktas som värdelös. I och med att marken började brukas uppstod genom brukarens produktiva insats ett bytesvärde. Storleken av detta värde sammanhänge med efterfrågan på de nyttigheter som erhöles vid markens brukande. Ökningen i efterfrågan kunde i princip tillgodoses antingen genom ett intensivare brukande av den redan befintliga åkermarken eller nyexploatering av mark. Den fortgående folkökningen ledde till brist på brukbar mark. Den bristsituation som därmed uppstod gällde mark med hög produktivitet. Men framför allt kom markens belägenhet i förhållande till befolkningscentra att spela en väsentlig roll för ändringar i markvärdet. Dessa ändringar, som uppkom utan markägarens insats, började uppmärksammas vetenskapligt och politiskt redan under 1700-talet. Den därvid diskuterade värdeändringen, dess uppkomst och fördelning, hänförde sig enbart till mark som användes för jordbruksändamål.

Detta intresse för markvärdefrågor ledde under senare hälften av 1700-talet till en idériktning i Frankrike, vars förespråkare, fysiokraterna, hävdade att marken var det enda rätta skatteobjektet och jordränteskatten den enda relevanta skatten. Man ansåg nämligen att jordräntan¹⁾ var en nations enda verkliga inkomst. De försök, som gjordes efter franska revolutionen, att praktiskt realisera fysiokraternas tankar

1) Jordräntan kan ses som det överskott som återstår efter det att man från markens avkastningsförmåga gjort avdrag för alla omkostnader (arbetslön, ränta på investerat kapital etc.). Detta utfall kan sägas svara mot jordens andel i produktionsresultatet. Jordränteläran utvecklades i slutet av 1700-talet och fick sin grundläggande utformning av engelsmannen Ricardo. Denne hävdade bl. a. att jordräntan inte är ett resultat av jordägarens produktiva insats utan tillfaller denne gratis som en följd av den allmänna utvecklingen.

misslyckades så gott som omedelbart. Dock fick den grundläggande idén med jordräntebeskattning stor betydelse för den framtida utvecklingen.

Ungefär samtidigt med fysiokraterna framträdde i England Adam Smith med sin banbrytande lära om nationalrikedomens natur och orsak (1776). I motsats till fysiokraterna framhöll Smith att en nations välstånd ingalunda enbart härrörde sig från marken utan i hög grad även från vad befolkningen genom sitt arbete årligen producerar. I överensstämmelse med denna sin uppfattning om arbetets produktivitet ansåg Smith att envar är skyldig att bidra till statsstyrelsens uppehållande så nära som möjligt i förhållande till den inkomst som han åtnjuter under statens beskydd. Dock laborerade Smith även med skatt på jordräntan, som han för övrigt ansåg böra beskattas högre än andra inkomster.

I slutet av 1700-talet började även en idériktning framträda som i stället för beskattning av jordräntan förordade ett avskaffande av den privata äganderätten till mark genom nationalisering. Den som först mer konkret framlade dessa synpunkter var den engelske filosofen Thomas Spence i samband med ett föredrag 1775. Detta föredrag, som sedermera utkom i bokform, har betecknats såsom den första skrift i hela världslitteraturen, vari kravet på jordens nationalisering framlägges i principiell form. En av hans lärjungar Ogilvie vidareutvecklade Spence's idéer¹⁾. Han uppdelade jordens värde i tre beståndsdelar, nämligen "det ursprungliga värdet", som svarar mot det okultiverade tillståndet, "det förbättrade värdet", som svarar mot det genom kapital och arbete skapade värdet och "framtidsvärdet", varav han i princip ansåg att "det ursprungliga" och "framtidsvärdet" odelat skulle tillfalla samhället.

De av Ogilvie framförda synpunkterna spelade en väsentlig roll för det stora antal nationalekonomer som på 1800-talet

1) "An Essay on the Right of Property in Land" 1782 (utgavs anonymt).

ägnade sig åt jordbeskattningsproblemet. Ogilvies läror återfinns även t. ex. hos Henry George (jfr nedan).

Under senare delen av 1800-talet framkom två idériktningar som spelade en väsentlig roll för den framtida politiska utvecklingen på markvärdeområdet, nämligen "georgismen" och "agrarsocialismen".

Enligt georgismen, som är uppkallad efter dess grundare Henry George, ledde den privata äganderätten av jord till en orättvis fördelning av produktionsresurserna. Detta medförde ökad rikedom för somliga och bestående fattigdom för andra. För att råda bot på detta missförhållande föreslog George att den del av jordvärdet som inte uppkommer genom jordägarens egna arbetsinsats, skulle indragas till samhället. Detta kunde ske i form av en årlig "jordvärdeavgift" från den enskilde jordägaren och ses som en ersättning för alla andra samhällsmedlemmarnas lika rätt till jord. Denna indragning borde enligt George ske utan att jordägaren kompenseras för det redan uppkomna jordvärdet. Att endast indraga den framtida värdestegringen ansåg George inte tillräckligt, eftersom man därigenom inte skulle avhjälpa de orättvisor i egendomsfördelningen som redan inträffat. Resultatet av en dylik jordvärdereform ansågs bli att "alla skatter, som vila på arbetet och arbetsprodukterna" skulle kunna avskaffas.

Agrarsocialismen, som var grundad främst på Marx' läror, syftade i likhet med georgismen till en omfördelning av bl. a. jor-dräntan. Istället för att begränsa sig till en indragning av enbart jor-dräntan förordade agrarsocialisterna att själva jor-den och därmed också jor-dräntan skulle överföras till samhället. Skillnaden mellan de båda idériktningarna skulle således kunna sägas vara att man i georgismen förordar en "funktions-socialisering" av jor-dräntan medan agrarsocialisternas program innebar en totalsocialisering av alla i markägandet ingående nyttigheter, d. v. s. att något privat markägande inte längre skulle kunna existera.

Den typ av beskattning som präglade utvecklingen från fysio-

kraternas "impôt unique" till georgismens "single tax" gällde jordräntan. I slutet av 1800-talet började man i Tyskland mer vetenskapligt att diskutera en beskattningsform som i stället var mer inriktad på själva jordvärdestegringen¹⁾. Man ansåg nämligen att de stora konjunkturvinsterna som tillföll fastighetsägaren vid fastighetsförsäljning borde beskattas i form av en omsättningsskatt. Förutom denna beskattning på mark - i litteraturen ofta benämnd indirekt - förordade den tyske nationalekonomen Wagner 1890, att man dessutom borde införa en särskild beskattning av de vinster som tillfaller jordägaren vid jordens övergång från ett användningssätt till ett annat mer räntabelt. Denna form av latent vinst ansågs exempelvis existera vid byggbar jord, som fick ligga oanvänd. Eftersom dylik jord inte realiserades, föreslog Wagner att beskattningen i stället skulle ske i form av en "löpande" extra skatt (direkt beskattning)²⁾. Såväl den indirekta som den direkta skatten ansågs fullt överensstämmande med de principer som gällde för privat äganderätt, eftersom de vinster som gjorts till föremål för beskattning inte skapats av ägaren själv utan endast tillhörde denna "genom en tillfällighet eller genom samhällets utveckling".

3.12 Utvecklingen i Sverige.

I vårt land började man mer ingående intressera sig för markfrågan i början av detta århundrade. Åtskilliga författningsförslag har sedan dess framlagts, varav nio (sex på beskattnings-³⁾ och tre på civilrättens⁴⁾ område) kan sägas ha karakteriserats av en strävan att finna en totallösning på markvärdefrågan. Gemensamt för dessa förslag har varit att inget av

-
- 1) Detta betraktelsesätt var i och för sig inte någonting nytt. I princip återfinns det konkret preciserat redan i ett av Napoleon I framlagt lagförslag 1807 (jfr resonemang längre fram).
 - 2) Den direkta beskattningen kan i princip betraktas som en form av jordräntebeskattning.
 - 3) 1909 (2 st), 1912, 1917, 1918 och 1942. En översikt återfinns i "Indragning av oförtjänt jordvärdestegring", 1957, sid. 99-162.
 - 4) 1947 (SOU 1948:4), PM från Ju 1948 samt 1957 (SOU 1957:43).

förslagen förverkligats, trots att inga principiella meningsskiljaktigheter förelegat vad beträffar behovet av att lösa markvärdeproblemet. Den genomgående huvudinvändningen mot förslagen kan sammanfattningsvis sägas ha varit att dessas tekniska utformning ansetts otillfredsställande från rätts-säkerhets- och rättvisesynpunkt.

Vilka ansatser och värderingar, som ligger bakom dylika ständigt återkommande bedömningar, har i allmänhet ej mer ingående redovisats. Dock torde man kunna fastslå att vad som en gång ansågs strida mot rättvisa och rättssäkerhet ingalunda har generell giltighet, beroende på att värderingar ändras. Som ett konkret exempel på detta må nämnas frågan om grundskatten som aktualiserades i början av 1800-talet. Uppdelningen på frälse- och skattejord ansågs nämligen utgöra en från det förgångna härstammande orättvisa, varför en ändring rent allmänt betraktades som helt berättigad bl. a. från jämlikhetssynpunkt. Men på grund av risk för bristande rättvisa och rättssäkerhet enligt vissa andra dåtida värderingar, dröjde det praktiskt taget 100 år innan denna risk ansågs definitivt undanröjd, d. v. s. att vad man från början allmänt hade rubricerat som orättvisor hade avskaffats.

Förslagen inom beskattningsområdet¹⁾, som byggde på direkt och/eller indirekt beskattning, lades fram under åren 1909-1942. Då det visade sig fruktlöst att nå en lösning på markvärdeproblemet genom beskattning, började man på 40-talet i stället att diskutera olika lösningar genom åtgärder på civilrättens område.

Det första exemplet på detta är det av markutredningen 1947 föreslagna expropriationsinstitutet. Innebörden av detta var att man vid beräkning av ersättning till markägaren vid expropriation inte skulle ta hänsyn till markens framtida förväntade avkastningsförhållanden, som sammanhängde med

1) Se not 3 föregående sida.

t. ex. bebyggelse¹⁾. När kommunen sedan sålde marken kunde den tillgodogöra sig eventuella exploateringsvinster. Efter kritik av detta förslag utarbetades ett departementalt motförslag. Förslaget, som här betraktas som det andra inom civilrättens område, innebar i princip att man skulle införa en avgift på marken inom områden, som genom planläggning hade fått ändrade avkastningsförhållanden. Bägge dessa förslag har teoretiskt sett stor likhet med värdestegringsbeskattning.

Det tredje förslaget inom civilrättens område framlades 1957 av markvärdeutredningen som i sitt huvudförslag, Förslag I, förordade ett införande av ett sakrättsligt institut, värdestegringshypoteket²⁾. Detta hypotek som skulle fastställas av expropriationsdomstolen med vissa tidsintervall skulle i princip omfatta den markvärdestegring, som inte sammanhänger med ägarens egna insatser i form av förbättringar etc. och inflationen. Detta förslag kan sägas i princip sammanfalla med de förslag som framfördes under 1800-talet angående jordräntebeskattning. Till huvudförslaget bifogades skisser till ytterligare två förslag. Bägge byggde på mer partiella reformer inom områdena tomträttslagstiftning, jordexpropriering samt olika former av båtnadsbidrag.

I den senaste markvärdeutredningen (1966) konstaterades, att markvärdeproblemet på grund av de tidigare negativa försöken måste angripas från delvis "nya utgångspunkter". I stäl-

-
- 1) I Frankrike gjordes försök i ett av Napoleon I framfört lagförslag att redan 1807 införa ett dylikt expropriationsinstitut men med negativt resultat. Enligt art 54 i denna lag föreskrevs att om det allmänna behövde expropriera jord, som genom det allmännas arbete väsentligt stigit i värde, skulle hela den på så sätt uppkomna värdestegringen "gå i avräkning mot expropriationssumman".
 - 2) Samma tankegångar som varit vägledande för värdestegringshypoteket återfinns i 1807 års lagförslag i Frankrike. Enligt art 30 och 31 i denna lag talas nämligen om egendom som på grund av allmänna arbeten stigit ansenligt i värde. Den därvid vunna fördelen skall sedan gottgöras ända till halva värdet antingen kontant eller genom en årlig ränta efter 4 % eller genom avträde av en del egendom. Detta principiella sätt att se på värdeutfallet förekom även i samband med diskussionerna kring avvecklingen av hyresregleringen. Som ett exempel på detta må nämnas den s.k. "reversmetoden" (Ståhl 1966).

let för att försöka "draga in oförtjänt markvärdestegring" skulle utredningsarbetet i stället inrikta sig på att "gå till roten med det onda och försöka hejda eller åtminstone dämpa markprisstegringen"¹⁾. De mest genomgripande förslagen som utredningen framlade gällde kommunal förköpsrätt till fastigheter, vissa kommunala förbättringar angående täckning av expropriationskostnaderna vid tillämpning av tomt-rätt²⁾ och slutligen en revidering av skatteregleringen vid fastighetsförsäljning, den s.k. realisationsvinstbeskattningen³⁾.

Utöver de ovan berörda utredningarna har markvärdefrågan behandlats i ett flertal olika sammanhang, dock utan att den utgjort den centrala frågeställningen.

3.2 Faktorer som påverkar värdeutfallet

3.21 Allmänt

Man torde kunna konstatera att markvärdet genom århundraden, med tillfälliga avbrott, har tenderat att öka. Denna ökning har till icke oväsentlig del sammanhängt med produktiva insatser, arbete och kapital, från markägarens sida, såsom nyodling, dikning, skogsvård etc. Därutöver har marken tillförts värdefulla nyttigheter i form av t. ex. byggnader. De härav beroende värdetillskotten kan ses som ett resultat av direkt arbete och sparande och har i enlighet med vad som betraktas som den etiska grundvalen för privat ägande ansetts böra tillfalla den som skapat detta. Det som dock blir helt avgörande för detta betraktelsesätt är efter vilka kriterier storleken av detta tillskott fastställs.

1) "Markfrågan", 1966, sid 12.

2) Dessa båda förslag kan ses som en komplettering till de av markpolitiska kommittén 1964 föreslagna riktlinjerna för kommunal markpolitik.

3) Realisationsvinstbeskattningen är att ses som en inkomstskatt (Kommunalskattelagen § 35), men har i praktiskt tillämpning karaktär av den tidigare diskuterade indirekta värdestegringsbeskattningen.

För att illustrera detta har här som exempel valts uppförande av en byggnad. Byggnadens tillkomst är ett resultat av en produktiv insats. Den nyttighet, som byggnaden innebär, kan ses som ett värdetillskott till marken. Ett mått på detta tillskott kan då vara kostnaderna för de vid byggnadens tillkomst använda resurserna arbete, material och kapital. Detta skulle innebära att det genom den produktiva insatsen skapade tillskottet i princip skulle bli oberoende av t. ex. var byggnaden uppförs. Tar man däremot hänsyn till byggnadens läge relativt service, kommunikationer etc. kan värdetillskottet avvika från det mot resursförbrukningen svarande tillskottet.

3.22 Bebyggda fastigheter.

Värdet av bebyggda fastigheter undergår ständigt förändringar. I expansiva orter har detta praktiskt taget genomgående inneburit kraftiga värdestegringar, medan i stagnerande områden värdeminskningar kan förekomma.

Beträffande bebyggda fastigheter finner man att byggnaderna som sådana föråldras såväl tekniskt som ekonomiskt. Det kan således i allmänhet inte vara själva byggnaden som sådan som i första hand ger upphov till de ökade värdena utan dess nyttjande som primärt sammanhänger med byggnadens läge relativt service, arbetstillfällen etc. I vissa fall kan själva byggnaden emellertid ha betydelse för att höja det totala fastighetsvärdet, t. ex. om ett antikvitetsvärde uppstår. Vidare kan en viss del av fastighetens värdestegring förklaras av förbättrings- och underhållsarbeten, aktiv marknadsföring etc. Merparten av värdeändringarna uppkommer emellertid externt själva byggnaden men är knutna till fastigheten på grund av den innebörd som fastighetsägandet har enligt den rådande lagstiftningen (jfr resonemang nedan).

De externt betingade värdeändringarna sammanhänger med en mängd olika faktorer¹⁾. Samspelet dem emellan är svårt

1) Jfr "Indragning av oförtjänt jordvärdestegring", 1957, VIII "Principfrågor", 2. "Värdestegringskategorier" sid 228-247.

att överblicka eftersom de ofta uppträder i förening med varandra¹⁾. I det enskilda fallet kan det därför vara svårt att fastställa de olika faktorernas inverkan. Samverkar faktorerna kan resultatet t. ex. bli en kraftig värdestegring medan värdestegringen i andra fall kan helt neutraliseras och t. o. m. förbytas i värdeminskning.

Översiktligt kan man tala om tre huvudkategorier av externa faktorer, som har avgörande betydelse för värdeändringar vid bebyggda fastigheter, nämligen olika från den enskilda fastigheten fristående investeringar, den allmänna ekonomiska och tekniska utvecklingen samt ändringar i fastighetsägandets rättsinnehåll.

De från fastigheten fristående investeringarna kan vara offentliga eller privata. Dessa investeringar sker på olika nivåer: åtgärder av riksomfattande karaktär, såsom framdragande av stora kommunikationsleder, lokalisering av större industrieföretag, högre undervisning, militär- och fångvårdsanläggningar; åtgärder på det lokala planet, såsom tillkomst av undervisningslokaler, daghem, gator, vatten och avlopp, rekreationsmöjligheter samt slutligen punktvisa enskilda eller offentliga investeringar i industrier, bostäder, serviceanläggningar etc.

I begreppet ekonomisk utveckling har här inkluderats värdeändringar som sammanhänger med befolkningens tillväxt, omflyttning och stigande levnadsstandard, den allmänna penningvärdeutvecklingen²⁾, förändringar i byggnadskostnaderna på

1) Du Rietz, 1967.

2) Värdeutfallet på grund av penningvärdeutvecklingen kan ses som en förmögenhetsomfördelning mellan långgivare och låntagare beroende på förhållandet mellan penningvärdeutvecklingen och låneräntenivån. Då fastigheter ofta är kraftigt belånade kan denna förmögenhetsomfördelning ha väsentlig betydelse för det reella värdeutfallet.

Rent allmänt brukar framhållas att om penningvärdeutvecklingen procentuellt överensstämmer med värdeändringen kommer denna att enbart bli av nominell karaktär. Detta torde emellertid inte kunna sägas gälla bebyggda fastigheter eftersom själva byggnaden i princip sjunker i värde, vilket måste betyda att fastigheten exklusive byggnad reellt har stigit i värde genom någon form av ekonomisk omfördelning i samhället.

grund av t. ex. löner och materialprisutvecklingen, som avviker från den allmänna penningvärdeutvecklingen, ränteändringar, ekonomiska regleringar etc.

Ändringar i fastighetsägandets rättsinnehåll kan i hög grad påverka avkastningsförhållandena och därmed fastighetens värde. Som exempel på detta kan nämnas olika former av allmänna regleringar såsom hyresreglering, kontorisering av bostäder, stiftande eller upphävande av servitut etc.

Värdeändringar förorsakade av de ovan uppräknade faktorerna är att betrakta som ett resultat av ett kollektivt agerande som i princip sker externt i förhållande till den enskilda fastigheten. Som en gemensam beteckning på vem som förorsakat detta kommer i det följande att användas uttrycket det allmänna. Det är då att observera att det allmänna i denna bemärkelse således inte behöver vara synonymt med stat och kommun.

3.3 Teoretisk beskrivning av värdefallet

Det på ovan sätt beskrivna värdefallet som sammanhänger med byggnadsrätt fås rent definitionsmässigt genom att från fastighetens årliga nytta uttryckt i kronor göra avdrag för alla kostnader som belastar fastigheten för drift, underhåll och kapital. I kostnaderna för kapitalet inkluderas de avskrivningar som erfordras för att återvinna såväl det lånade som det egna i fastigheten nedlagda kapitalet. Värdefallet kan därvid vara såväl positivt som negativt.

Värdefallet ger sig i praktiken till känna för den enskilde individen dels kontinuerligt och dels i form av engångsbelopp. Det kontinuerliga värdefallet kan ses som ett mått på det årliga nettoutfallet (jfr resonemang nedan) medan engångsbeloppet är en diskontering av det framtida kontinuerliga utfallet.

Det kontinuerliga värdefallet uppträder t. ex. för hyresrättshavaren i form av relativt sett låga boendekostnader

vid en hyresreglerad marknad, för fastighetsägaren i årliga hyresintäkter vid en fri hyresmarknad, för bostadsrätts-havaren i form av med tiden relativt sett låga avgifter etc.

Engångsbeloppet kan primärt ses som det diskonterade värdet, nuvärdet, av det framtida kontinuerliga värdeutfallet och uppträder t. ex. i samband med fastighetsförsäljning i saluvärdet.

3.31 Värdeutfallets teoretiska innebörd

Som utgångspunkt för den teoretiska beskrivningen av värdeutfallets storlek har valts att jämföra fastighetens nytta¹⁾ med dess kostnader. Såväl nyttan som kostnaderna är därvid uttryckta per tidsenhet. Eftersom de bägge faktorerna varierar till sin storlek med tiden kan de uttryckas som funktioner av denna. Dessa bägge funktioner har i det följande benämnts nytto- resp. kostnadsfunktion. Överstiger nyttofunktionen kostnadsfunktionen vid en viss tidpunkt föreligger ett positivt värdeutfall, vid omvända förhållanden ett negativt.

I det följande har sammanställts beteckningar som kommer att användas vid den teoretiska beskrivningen. Eftersom alla därvid förekommande funktioner har tiden som gemensam variabel har vid funktionernas beteckning genomgående använts i stället för t. ex. $f_k(t)$ den förkortade versionen f_k .

f_k	=	fastighetens kostnadsfunktion (= fastighetens kostnader uttryckt som funktion av tiden)
f_{k_1}	=	fastighetens kostnadsfunktion exklusive inverkan av råmarkkostnaden
f_{k_2}	=	fastighetens kostnadsfunktion exklusive inverkan av den del av råmarkkostnaden som svarar mot förväntningsvärdet på grund av byggnadsrätt

1) T. ex. hyran vid en oreglerad hyresmarknad (jfr resonemang längre fram).

f_{k_u}	=	den vid värderingstidpunkten t_v uppskattade framtida kostnadsfunktionen
f_n	=	fastighetens nyttofunktion
f_{n_u}	=	den vid värderingstidpunkten t_v uppskattade framtida nyttofunktionen
f_s	=	fastighetens kontinuerliga beskattningsfunktion
f_{s_u}	=	den vid värderingstidpunkten t_v uppskattade framtida kontinuerliga beskattningsfunktionen
$f_{(k+s)}$	=	fastighetens kostnadsfunktion inklusive den kontinuerliga beskattningsfunktionen (= $f_k + f_s$)
$f_{(k+s)_u}$	=	den vid värderingstidpunkten t_v uppskattade framtida kostnadsfunktionen inklusive den kontinuerliga beskattningsfunktionen (= $f_{k_u} + f_{s_u}$)
t_o	=	tidpunkt för färdigställande
t_v	=	tidpunkt för värdering
t_r	=	tidpunkt för rivning
ΔV_k	=	det kontinuerliga värdeutfallet under tiden Δt
ΔV_{k_1}	=	den del av det kontinuerliga värdeutfallet som under tiden Δt tillfaller det allmänna i form av beskattning
ΔV_{k_2}	=	den del av det kontinuerliga värdeutfallet som under tiden Δt fördelas med hänsyn till någon form av ägande eller nyttjande
V_k	=	det kontinuerliga värdeutfallet under 1 år
V_{k_1}	=	den del av det kontinuerliga värdeutfallet som under 1 år tillfaller det allmänna i form av beskattning
V_{k_2}	=	den del av det kontinuerliga värdeutfallet som under 1 år fördelas med hänsyn till någon form av ägande eller nyttjande
V_{K_2}	=	det kapitaliserade kontinuerliga värdeutfallet - slutvärdet - som under tiden t till t_v fördelas med hänsyn till någon form av ägande eller nyttjande

V_t	=	det kontinuerliga värdeutfallet i slutet av t:e terminen
V_D	=	det diskonterade framtida kontinuerliga värdeutfallet - nuvärdet - vid en godtycklig värderingstidpunkt t_v
V_{D_2}	=	det diskonterade framtida kontinuerliga värdeutfallet som fördelas med hänsyn till någon form av ägande eller nyttjande vid en godtycklig värderingstidpunkt t_v
V_{T_2}	=	det totala värdeutfallet som fördelas med hänsyn till någon form av ägande eller nyttjande (= slutvärdet (V_{K_2}) + + nuvärdet (V_{D_2}))
$K_{\dot{a}}$	=	fastighetens totala kostnader exklusive skatt under 1 år
s	=	beskattningsandel av det diskonterade framtida kontinuerliga värdeutfallet som fördelas med hänsyn till någon form av ägande eller nyttjande
R_t	=	fastighetens restvärde vid en godtycklig tidpunkt t
R_{D_n}	=	det diskonterade restvärdet - som hänförs till den n:te fastighetsgenerationen - vid en godtycklig värderingstidpunkt t_v
k_{t_r}	=	kostnader i samband med rivning vid tidpunkten t_r
E_t	=	det vid en godtycklig tidpunkt t i fastigheten nedlagda egna kapitalet
p	=	den antagna räntesatsen för det i fastigheten nedlagda egna kapitalet
P_k	=	kontinuerlig räntesats (procent per tidsenhet)
P_{tr}	=	terminsräntesats (procent per termin)
Δp	=	räntesatsen per år för det egna kapitalet på grund av den del av det kontinuerliga värdeutfallet som under 1 år fördelas med hänsyn till någon form av ägande eller nyttjande
P_T	=	totala räntesatsen per år för det egna kapitalet (= $p + \Delta p$)

p_m = medelräntesatsen per år på grund av det totala värdefallet (V_T) inklusive den antagna räntesatsen p för det ursprungliga i fastigheten nedlagda egna kapitalet

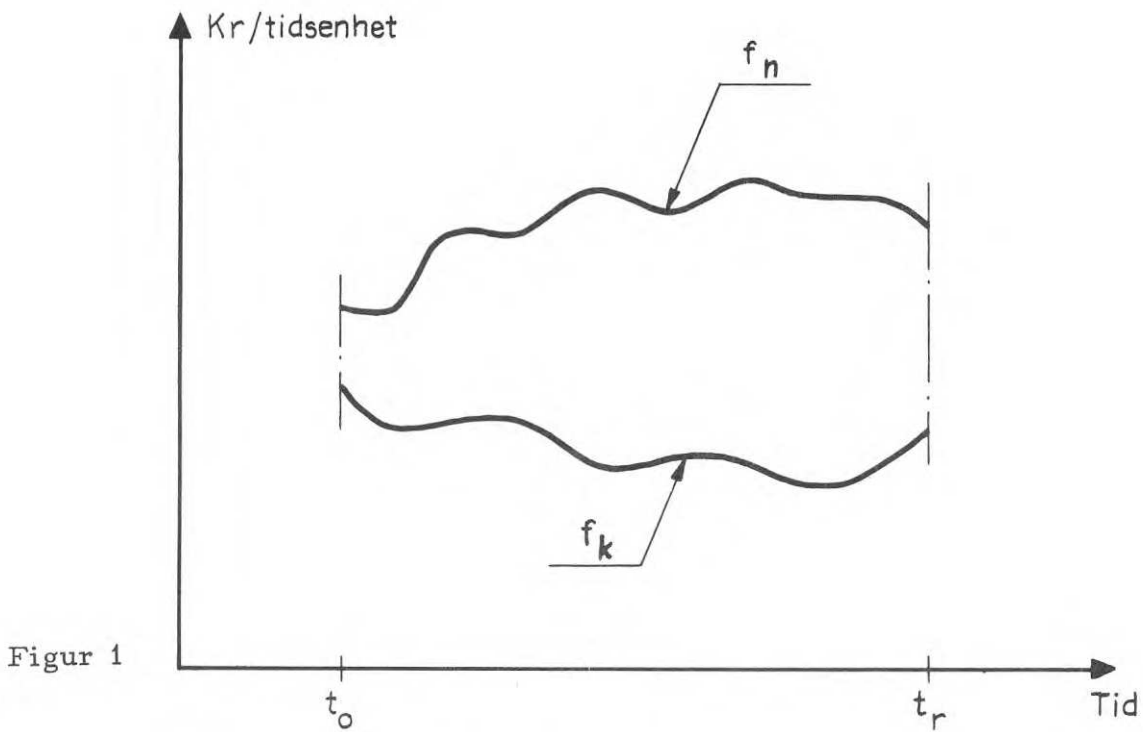
I fastighetens kostnadsfunktion f_k innefattas kostnaderna för drift, underhåll o. dyl. samt kapitalkostnader för allt i fastigheten nedlagt - såväl lånat som eget - kapital. I kostnadsfunktionen har inte någon hänsyn tagits till beskattning.

I kostnaderna för det egna kapitalet E_t inkluderas såväl ränta som de avskrivningar som erfordras för att återvinna detta kapital. Räntesatsen för det egna kapitalet antages till p %. Storleken av denna räntesats blir beroende av hur stor del av det av det allmänna skapade värdefallet som skall tillfalla eller drabba fastighetsägaren. En av de faktorer som därvid har en avgörande betydelse är vilket risktagande en investering i en fastighet innebär. Ligger exempelvis risken och ansvaret för marknadsföringen hos den enskilde fastighetsägaren kan räntesatsen på det egna kapitalet behöva ligga högre och kanske innefatta merparten av värdefallet än om detta risktagande ligger t. ex. hos det allmänna¹⁾.

Fastighetens nyttofunktion f_n kan bestämmas på en mängd olika sätt t. ex. av myndigheter, genom någon form av kollektivt förhandlingsförfarande mellan intresseorganisationer på bostadsmarknaden, genom förhandling mellan enskilda individer (marknadsprisbildning) etc. Enligt vilka kriterier funktionen är uppbyggd saknar emellertid betydelse vid den nedan genomförda principiella analysen.

I ett koordinatsystem ligger i allmänhet, vilket tidigare antytts, nyttofunktionen ovanför kostnadsfunktionen. Detta för-

1) Jfr punkt 3.32 "Värdefallets storlek" samt även avsnitt 4 "Sammanfattande diskussion av alternativa fördelningsgrunder för byggnadsrätt".



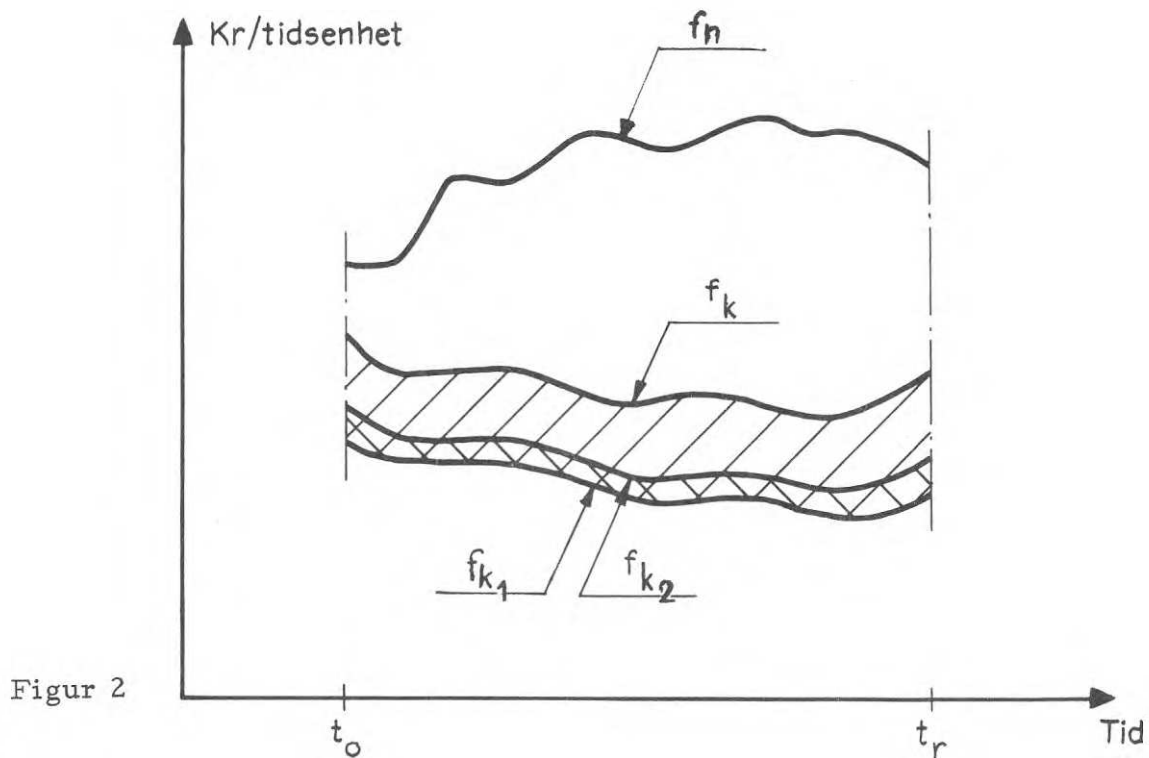
Figur 1

f_n = fastighetens nyttofunktion

f_k = fastighetens kostnadsfunktion (kapital, drift, underhåll etc)

t_0 = tidpunkt för färdigställande

t_r = tidpunkt för rivning



Figur 2



mått på den del av markens förväntningsvärde som sammanhänger med byggnadsrätt d. v. s. markägarens andel av värdeutfallet



mått på den del av markens förväntningsvärde som sammanhänger med andra i markägandet ingående nyttigheter än byggnadsrätt

f_{k1} = fastighetens kostnadsfunktion exklusive inverkan av råmarkkostnaden

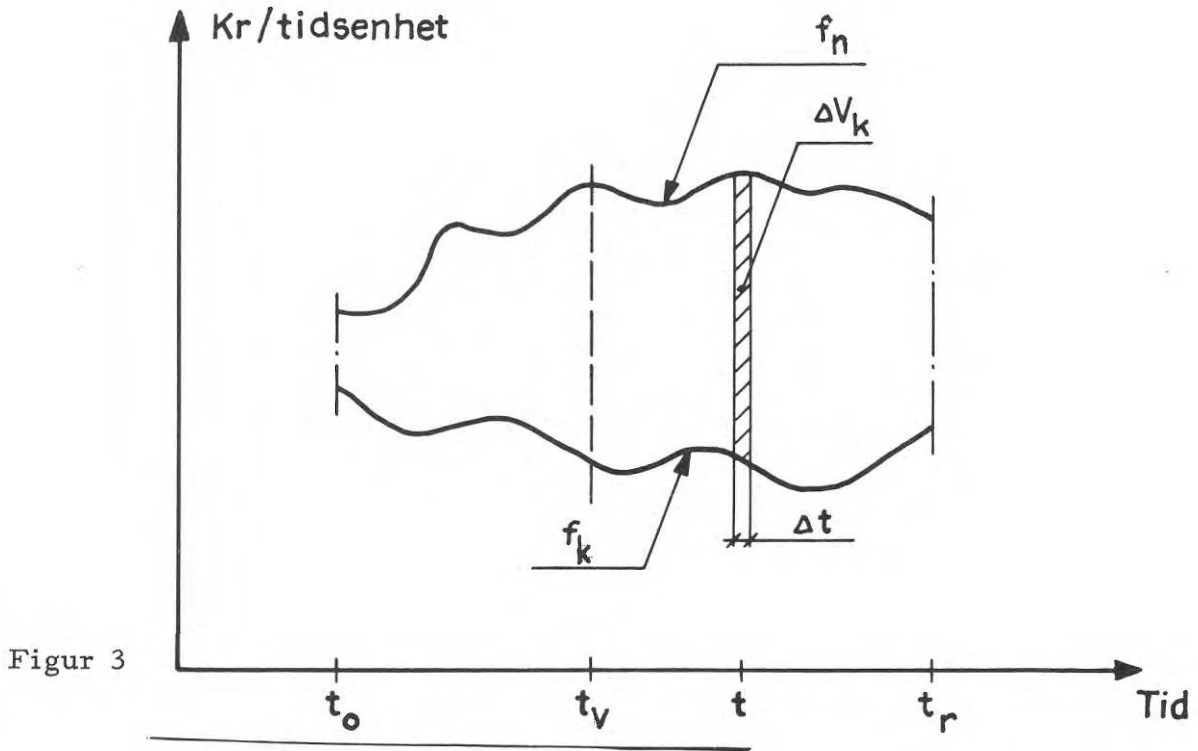
f_{k2} = fastighetens kostnadsfunktion exklusive inverkan av den del av råmarkkostnaden som svarar mot förväntningsvärdet på grund av byggnadsrätt

hållande, som valts som utgångspunkt för de i rapporten förekommande illustrationerna, utgör i likhet med andra i den teoretiska redovisningen gjorda antaganden inte någon förutsättning för analysens genomförande. Analysen bygger nämligen på generella funktioner, varför de olika antagandena kan ses som försök till konkretisering av de förda resonemangen.

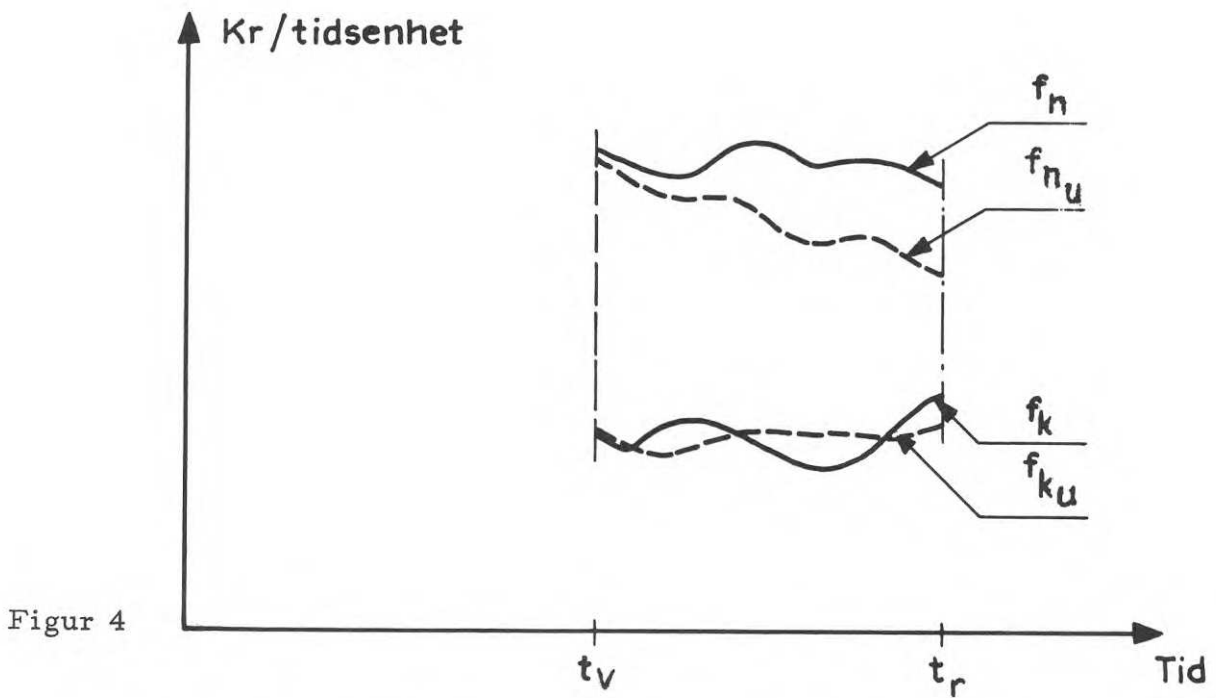
Den yta i figur 1 som avgränsas av nytto- och kostnadsfunktionerna kan sägas vara ett mått på det av det allmänna skapade värdeutfallet.

I kostnadsfunktionen har här rent definitionsmässigt innefattats kostnaderna för allt i fastigheten nedlagt kapital. Dessa kostnader kan uppdelas i dels kostnader som kan hänföras till den produktiva insats som erfordras för att förverkliga byggnadsrätten och dels kostnaderna för själva marken. Om inverkan av markkostnaderna exkluderas i kostnadsfunktionen f_k fås en ny kostnadsfunktion f_{k_1} , som svarar mot kostnaderna per tidsenhet för själva förverkligandet av byggnadsrätten (jfr figur 2). Den markerade ytan i figuren mellan de bägge kostnadsfunktionerna f_k och f_{k_1} är då att betrakta som ett mått på den kostnad som sammanhänger med själva marken. Denna kostnad kan principiellt sägas vara uppbyggd av en del som svarar mot avkastningsförhållandena, som gällde för marken innan den togs i bruk för bebyggelse, erhöill byggnadsrätt ($f_{k_2} - f_{k_1}$), och en del som sammanhänger med de förväntade ändringarna i avkastningsförhållandena på grund av byggnadsrätten ($f_k - f_{k_2}$). Den förra delen kan därvid ses som en ersättning för nyttigheter såsom skogsbruk, jordbruk, jakt etc. Från bebyggelsesynpunkt är det den senare delen, som sammanhänger med byggnadsrätt som är av primärt intresse. Denna del av värdeutfallet kan nämligen ses som den tidigare markägarens andel av det av det allmänna skapade värdeutfallet som sammanhänger med byggnadsrätt.

Med utgångspunkt från de angivna definitionerna på nytto-



t_v = tidpunkt för värdering



f_{n_u} = den vid tidpunkten t_v uppskattade framtida nyttofunktionen

f_{k_u} = den vid tidpunkten t_v uppskattade framtida kostnadsfunktionen

funktionen f_n och kostnadsfunktionen f_k ¹⁾ fås det kontinuerliga värdeutfallet ΔV_k under tiden Δt enligt figur 3,

$$\Delta V_k = (f_n - f_k) \Delta t \quad (1)$$

Det diskonterade framtida kontinuerliga värdeutfallet, nuvärdet V_D , vid en godtycklig tidpunkt t_v blir för tiden t_r till t_r enligt det allmänna uttrycket för diskonterat värde vid en kontinuerlig betalningsström²⁾ lika med

$$V_D = \int_{t_v}^{t_r} (f_n - f_k) e^{-p_k(t - t_v)} dt \quad (2)$$

där p_k = kontinuerlig räntesats (procent per tidsenhet).

Om man antar att värdeutfallet sker i slutet av varje termin - vilket gäller vid nuvärdesberäkningar i praktiken - fås nuvärdet i enlighet med det allmänna uttrycket för diskonterat värde vid en diskret betalningsserie²⁾ lika med

$$V_D = \sum_{t=t_v}^{t_r} V_t (1 + p_{tr})^{-(t - t_v)} \quad (3)$$

där V_t = värdeutfallet i slutet av t:e terminen

p_{tr} = terminsräntesats (procent per termin)

Det på ovan sätt beräknade engångsbeloppet anger nuvärdet vid en godtycklig tidpunkt t_v . Det värdeutfall som tidigare kontinuerligt utfallit under tiden t_0 till t_v inkluderas således inte i detta värde.

Vid den följande teoretiska beskrivningen har antagits att det föreligger en kontinuerlig betalningsström. Orsaken

1) Vid den nedan genomförda teoretiska analysen har antagits att $f_k = f_{k_2}$

2) Grubbström-Erlandsson, 1968, sid 113-114.

till detta är bl. a. att såväl den verbala beskrivningen som de grafiska illustrationerna kan avsevärt förenklas utan att resonemangens allmängiltighet därmed påverkas.

Vid fastighetsvärdering i praktiken är emellertid det framtida utseendet av nytto- och kostnadsfunktionerna obekanta vid värderingstillfället t_v , varför diskonteringsberäkningen måste ske på basis av de uppskattade funktionerna f_{n_u} och f_{k_u} (figur 4).

Nuvärdet vid tidpunkten t_v blir enligt ekv. (2):

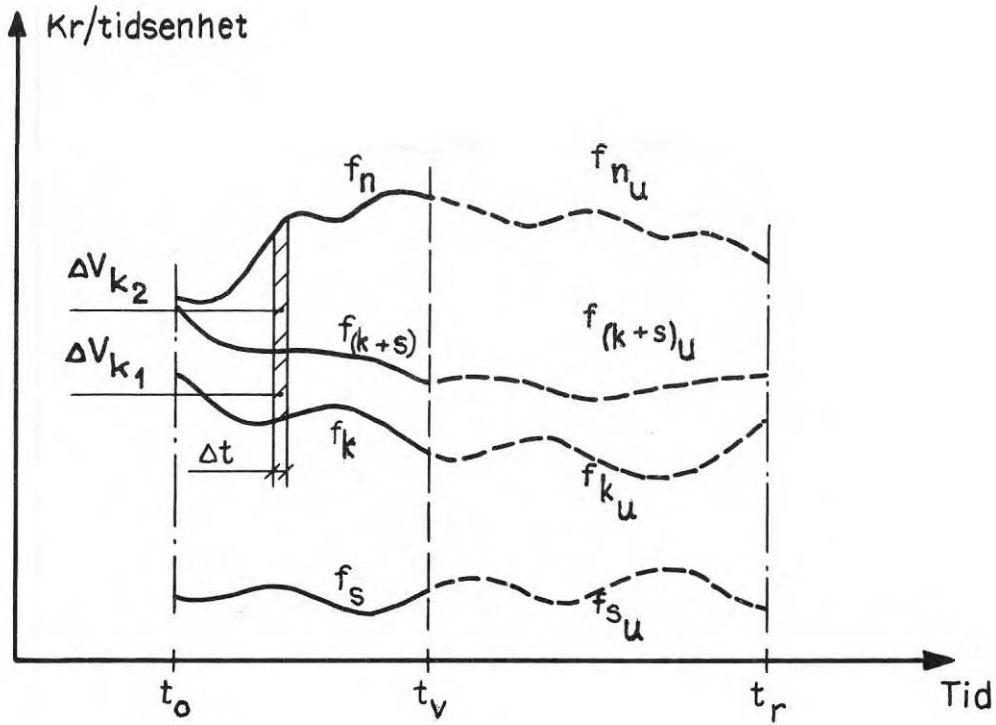
$$V_D = \int_{t_v}^{t_r} (f_{n_u} - f_{k_u}) e^{-p_k(t - t_v)} dt \quad (4)$$

I ovan förda resonemang har inte behandlats olika under tiden t_v till t_r förekommande regleringar, vilka i hög grad påverkar såväl storleken som fördelningen av värdeutfallet. De regleringar som i första hand har principiell betydelse för det vidare resonemanget är olika former av beskattning. Man kan därvid i princip skilja mellan beskattning av det kontinuerliga värdeutfallet ΔV_k - direkt beskattning - och beskattning av det diskonterade engångsbeloppet V_D - indirekt beskattning¹⁾.

I figur 5 har den kontinuerliga beskattningen teoretiskt illustrerats med funktionen f_s ²⁾. Genom förekomsten av direkt beskattning av värdeutfallet uppdelas det kontinuerliga värdeutfallet ΔV_k (ekv. 1) i två delar. Den ena delen, ΔV_{k_1} , tillfaller det allmänna i form av skatt, medan den andra delen, ΔV_{k_2} , fördelas indirekt med hänsyn till någon form av ägande eller nyttjande³⁾.

Nuvärdet av den del av det kontinuerliga värdeutfallet som fördelas indirekt blir då:

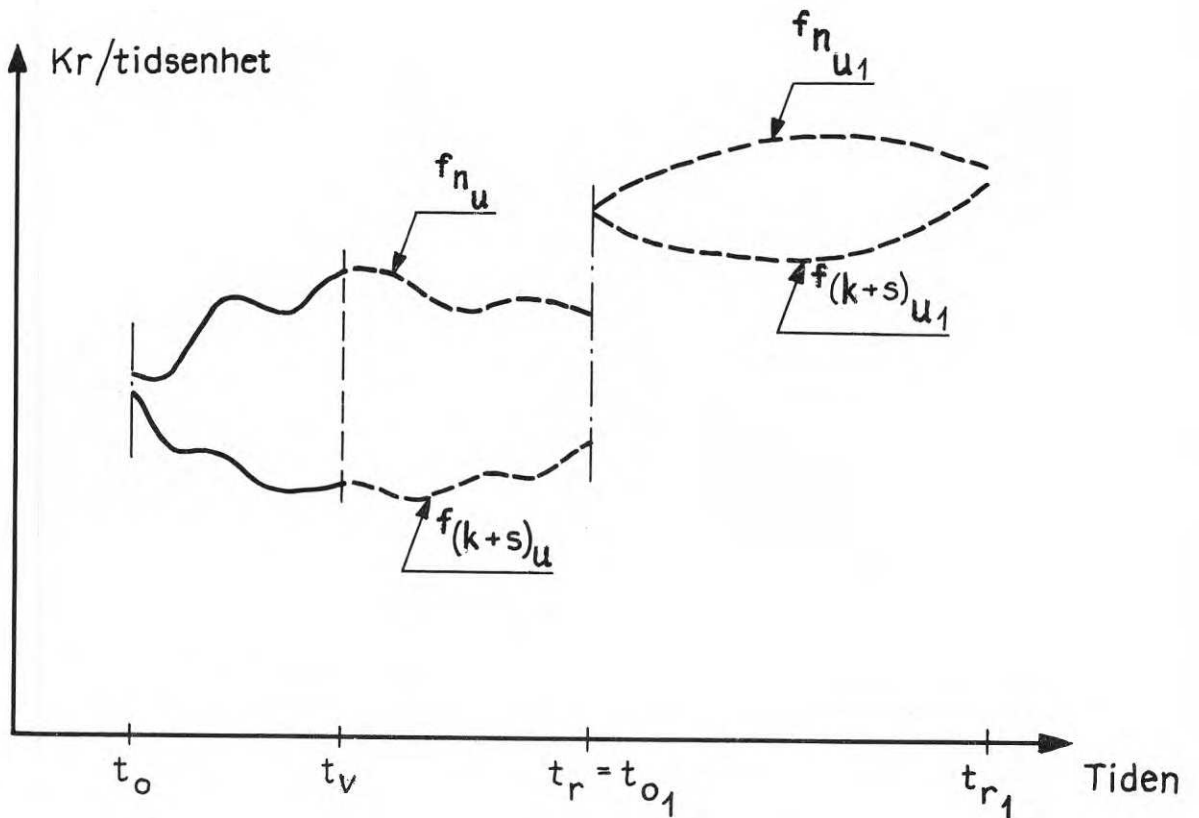
-
- 1) Jfr punkt 3.11 "Allmänt"
 - 2) Beskattningen sker i praktiken i slutet av varje skatteperiod.
 - 3) Jfr punkt 3.4 "Konsekvenser av gällande fördelningsgrunder".



Figur 5

f_s = illustrerar den kontinuerliga beskattningen

$$f_{(k+s)} = f_k + f_s$$



Figur 6

$$V_{D_{21}} = \int_{t_v}^{t_r} \left\{ f_{n_u} - f_{(k+s)_u} \right\} e^{-p_k(t - t_v)} dt \quad (5)$$

där $f_{(k+s)_u} = f_{k_u} + f_{s_u}$

Detta engångsbelopp kan, som ovan nämnts, i sin tur göras till föremål för beskattning, varvid nuvärdet efter skatt blir:

$$V_{D_{22}} = (1 - s) V_{D_{21}} \quad (6)$$

där s = beskattningsandel. Den kan göras beroende av den tid fastigheten innehafvs, den ursprungliga produktionskostnaden, innehavarens inkomstläge etc.

Vid det hittills förda resonemangen har restvärdet, som definieras som differensen mellan det diskonterade framtida kontinuerliga värdeutfallet vid rivningstillfället och rivningskostnaderna, antagits lika med noll. Orsaken till detta har varit att man därigenom har undvikit att belasta de tidigare förda resonemangen med ytterligare variabler, som hänför sig till kommande generationer av fastigheter. I praktiken är emellertid restvärdet i allmänhet skilt från noll och positivt. Detta gäller särskilt för centralt belägna fastigheter i expansiva orter. Om fastighetsägandets rättsinnehåll dessutom ändras i samband med rivning - genom t. ex. utvidgning av byggnadsrätten - kan restvärdets storlek bli avsevärd. Det enligt ekv. 6 beräknade nuvärdet kan därför i hög grad bli påverkat av detta värde.

Om man vid beräkning av restvärdets inverkan antar att samma principiella fördelningsförutsättningar gäller för den nya fastigheten som vid beräkningen av nuvärdet för den gamla, så kommer vid tidpunkten för rivning t_r restvärdet R_{t_r} enligt figur 6 att bli

$$R_{t_r} = \left\{ \int_{t_r}^{t_{r1}} \left\{ f_{n_{u_1}} - f_{(k+s)_{u_1}} \right\} e^{-p_k(t-t_r)} dt \right\} - k_{t_r} \quad (7)$$

där k_{t_r} = kostnader i samband med rivning vid tidpunkten t_r

Nuvärdet av det framtida kontinuerliga värdeutfallet inkl. restvärdet vid en godtycklig värderingstidpunkt t_v blir således

$$V_{D_{23}} = (1 - s) (V_{D_{21}} + R_{t_v}) \quad (8)$$

där $R_{t_v} = R_{t_r} (1 + p_{tr})^{-(t_r - t_v)}$

Den nya fastigheten kommer emellertid även den att ersättas, vilket antas ske vid tidpunkten t_r (jfr figur 6). Det restvärde som därvid uppkommer kommer teoretiskt att även påverka nuvärdet vid tidpunkten t_v . Det totala slutliga diskonterade värdeutfallet V_{D_2} blir om det diskonterade restvärdet, som hänför sig till n :te fastighetsgenerationen betecknas med R_{D_n} (R_{D_1} således lika med R_{t_v} i ekv. 8), lika med

$$V_{D_2} = (1 - s) (V_{D_{21}} + R_{D_1} + R_{D_2} + \dots) \quad (9)$$

3.32 Värdeutfallets storlek

Diskussionen av värdeändringar vid bebyggda fastigheter kan mot bakgrunden av den genomförda teoretiska analysen, primärt sägas gälla fördelningen av det värdeutfall som uppstår externt själva huset. Detta svarar mot den yta som begränsas av nyttofunktionen och kostnadsfunktionen. Vid värdering av fastigheter diskonteras det framtida kontinuerliga värdeutfallet till en och samma tidpunkt, nämligen värde-

ringstillfället t_v .

En förutsättning för att kunna göra en bedömning av värdeutfallets storlek är att det existerar en referensenhet relativt vilken bedömningen kan ske. Eftersom värdeutfallet primärt är knutet till markägandet - fastighetsägandet - har inledningsvis valts fastighetsägarens egen kapitalinsats E_t som referensenhet för storleken av värdeutfallet. Förekomsten av en dylik insats utgör nämligen i dag, på grund av den risk och det ansvar som fastighetsägandet anses innebära, ett av de viktigaste motiven för den nu rådande primära fördelningsgrunden. Till att börja med har antagits att fastighetsägaren inte har rätt att tillgodogöra sig det framtida värdeutfallet¹⁾.

I kostnaderna för fastigheten har rent definitionsmässigt inkluderats kostnaderna för det egna i fastigheten nedlagda kapitalet. Räntesatsen har, som tidigare angetts, antagits till p %. Det egna nedlagda kapitalet kommer på grund av avskrivningar, egna nyinvesteringar etc. att variera. Förräntningstillskottet per år Δp på det egna kapitalet på grund av det kontinuerliga värdeutfallet blir:

$$\Delta p = \frac{V_{k_2}}{E_{t_v}} \cdot 100 \quad (10)$$

där V_{k_2} = den del av det kontinuerliga värdeutfallet som under 1²⁾ år fördelas med hänsyn till fastighetsägandet.

E_{t_v} = det vid värderingstillfället t_v i fastigheten nedlagda egna kapitalet

Den totala årliga förräntningen av det egna kapitalet blir:

$$p_T = p + \Delta p \quad (11)$$

-
- 1) Detta förhållande förelåg t. ex. vid bostadsrättsbaserat boende innan den s. k. kontrollagen slopades den 1. 1. 1969.
 - 2) Här har antagits att hela värdeutfallet exklusive skatt tillfaller fastighetsägaren. Detta antagande innebär emellertid ingen principiell inskränkning utan resonemanget kan även tillämpas vid t. ex. en hyresreglerad marknad, vid vilken det kontinuerliga värdeutfallet fördelas mellan fastighetsägaren och hyresrättshavaren.

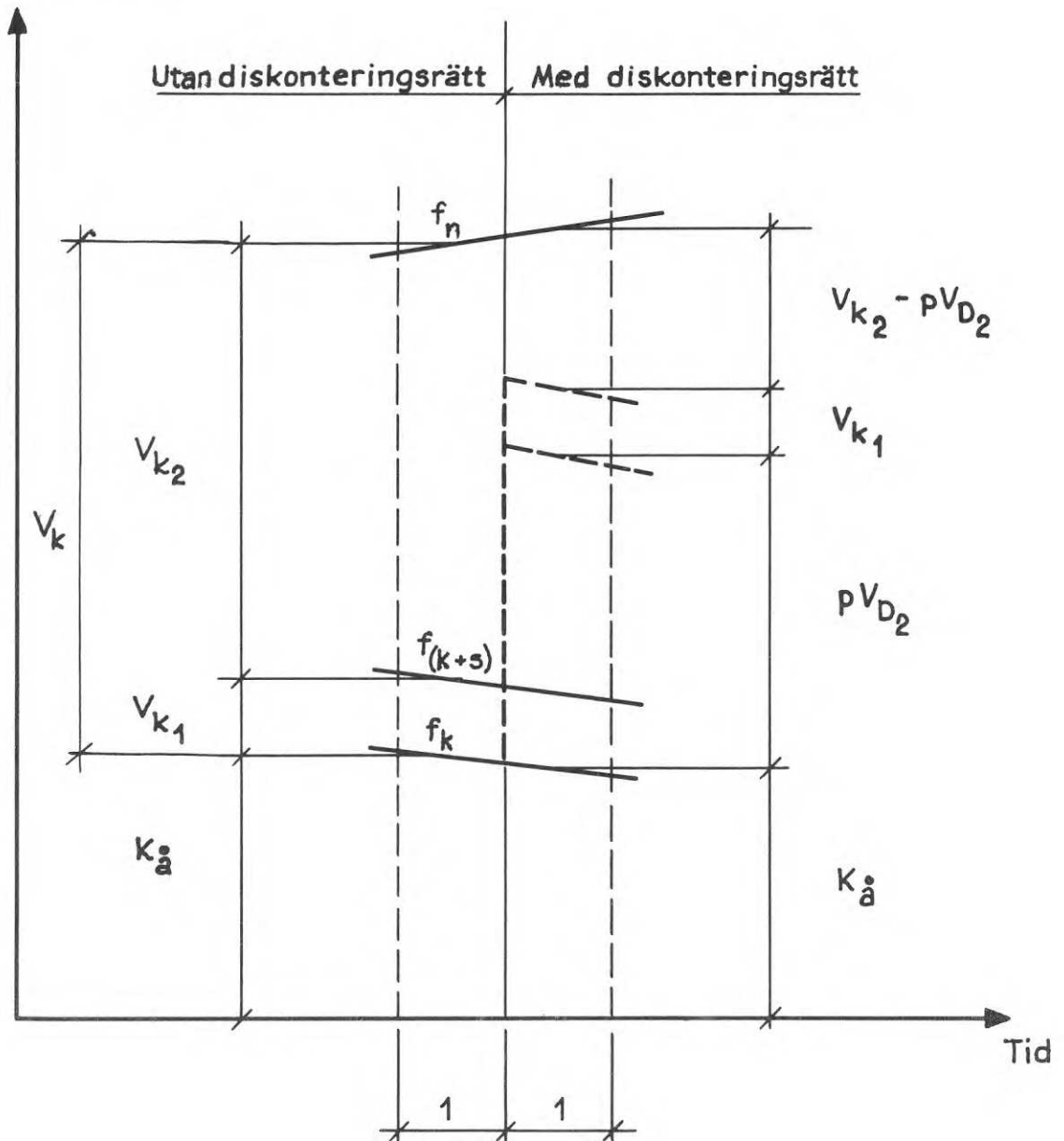
För att studera hur avkastningen på det egna i fastigheten nedlagda kapitalet påverkas av rätten till framtida värdeutfall har antagits att denna rätt momentant införs. Denna förändring kommer teoretiskt att medföra att det egna kapitalet ändras med V_{D_2} (ekv. 9). Detta kapital kan frigöras vid t. ex. försäljning. Det därvid frigjorda kapitalet kan sedan alternativinvesteras och ge viss avkastning. Utgår man från detta resonemang måste man under förutsättning att försäljningen inte kommer till stånd, d. v. s. kapitalet inte frigörs, ta hänsyn till den avkastning som man skulle kunna ha erhållit om kapitalet hade alternativinvesterats. Detta kan ske genom att man adderar räntekostnader för V_{D_2} till årskostnaderna för fastigheten.

Det ovan förda resonemanget har teoretiskt illustrerats i figur 7.

Under förutsättning att det årliga kontinuerliga värdeutfallet V_k , vid en fastighet med rätt till framtida värdeutfall, överstiger summan av förräntningen av det diskonterade framtida värdeutfallet pV_{D_2} och den kontinuerliga beskattningen V_{k_1} d. v. s. att netto²-värdeutfallet $(V_{k_2} - pV_{D_2})$ är större än eller lika med noll samt att en förräntning av det egna kapitalet på $p\%$ accepteras lönar det sig att behålla fastigheten. Bli däremot nettovärdeutfallet negativt kommer avkastningen på det totala egna kapitalet $(E_t + V_{D_2})$ att understiga den antagna räntesatsen p . Även denna situation kan emellertid motivera ett fortsatt fastighetsinnehav om kalkylhorisonten markant kan förväntas bli ändrad t. ex. genom en förmögenhetsomfördelning från hyresrättshavare till fastighetsägare i samband med slopande av hyresreglering.

Detta sätt att kalkylera förutsätter att fastigheten är ett renodlat investeringsobjekt, eftersom det som primärt avgör om den skall behållas eller ej är om dess framtida avkastning kan förväntas överstiga avkastningen vid en alternativ investering. Detta synsätt torde emellertid knappast vara relevant för fastighetsägare, som använder fastigheten som egen bostad.

Kr/tidsenhet



Figur 7

- V_k = det kontinuerliga värdeutfallet under 1 år
 V_{k_1} = den del av det kontinuerliga värdeutfallet som under 1 år tillfaller det allmänna i form av beskattning (jfr figur 5).
 V_{k_2} = den del av det kontinuerliga värdeutfallet som under 1 år fördelas med hänsyn till fastighetsägande (jfr figur 5).
 $K_{\ddot{a}}$ = fastighetens totala kostnader exklusive skatt under 1 år
 V_{D_2} = det diskonterade framtida kontinuerliga värdeutfallet som fördelas med hänsyn till fastighetsägande (ekv. 9)
 p = den antagna räntesatsen för det i fastigheten nedlagda egna kapitalet

Det totala värdeutfallet för fastighetsägaren V_{T_2} under den tid som fastigheten innehafts från t_0 till t_v kommer att vara sammansatt av dels en del som svarar mot det kapitaliserade värdet, slutvärdet V_{K_2} , av det kontinuerliga värdeutfallet under tiden t_0 till t_v och dels nuvärdet V_{D_2} av det framtida värdeutfallet:

$$V_{T_2} = V_{K_2} + V_{D_2} \quad (12)$$

där
$$V_{K_2} = \int_{t_0}^{t_v} \left\{ f_n - f_{(k+s)} \right\} e^{-p_k(t_v - t)} dt \quad (13)$$

och V_{D_2} beräknats enligt ekvation 9.

För att kunna erhålla ett relativt mått på vad det totala värdeutfallet innebär har detta satts i relation till den ursprungliga egna kapitalinsatsen E_{t_0} . För den nedan redovisade formeln gäller dock, i motsats till de tidigare redovisade resonemangen, att den egna insatsen är konstant. Den på så sätt beräknade räntesatsen kan ses som ett mått på den erforderliga medelförräntningen för det egna kapitalet om detta hade alternativinvesterats i stället för att investeras i en fastighet. Medelförräntningen blir då:

$$E_{t_0} (1 + p_m)^{(t_v - t_0)} = V_{T_2} + E_{t_0} (1 + p)^{(t_v - t_0)}$$

$$p_m = \sqrt[t_v - t_0]{\frac{V_{T_2}}{E_{t_0}} + (1 + p)^v - 1} \quad (14)$$

där p_m = medelräntesatsen per år på grund av det totala värdeutfallet inkl. den antagna räntesatsen för det ursprungliga i fastigheten nedlagda egna kapitalet

$t_v - t_0$ = antal år som fastigheten innehafts

V_{T_2}	=	totala värdeutfallet (ekv. 12)
E_{t_0}	=	det ursprungligen vid tidpunkten t_0 i fastigheten nedlagda egna kapitalet
p	=	den antagna räntesatsen för det i fastigheten nedlagda egna kapitalet

3.4 Konsekvenser av gällande fördelningsgrunder

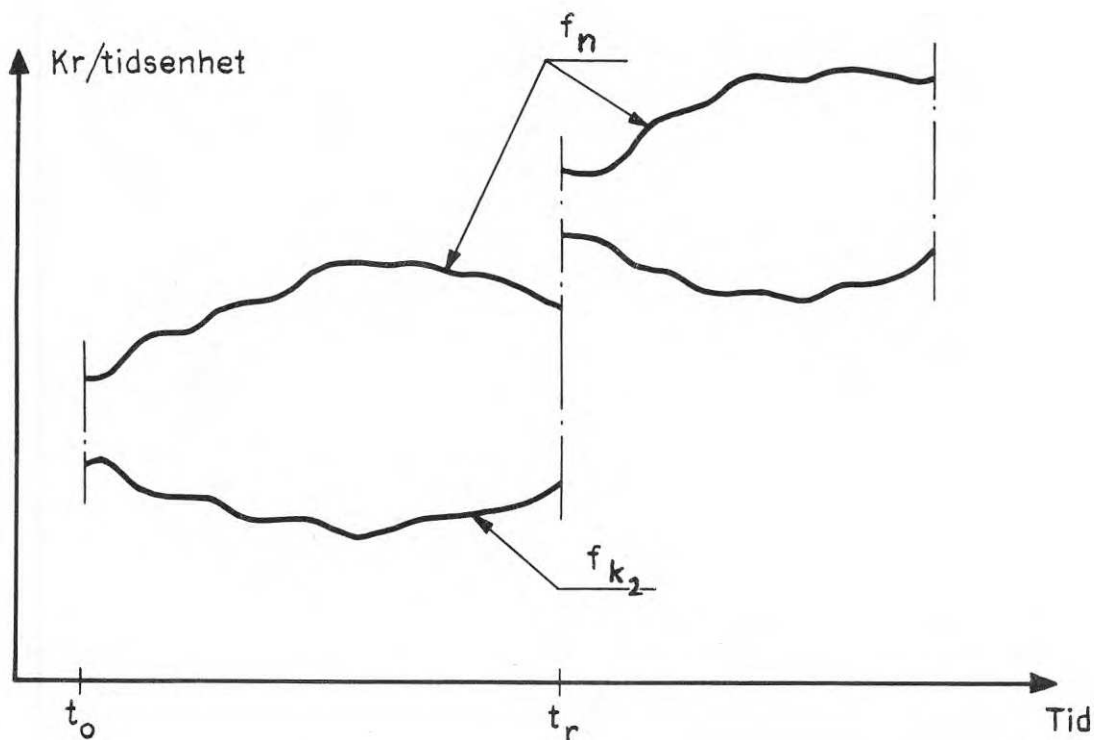
Det av det allmänna skapade värdeutfallet, som sammanhänger med byggnadsrätt, har schematiskt illustrerats i figur 8.

Hur detta värdeutfall fördelas är reglerat i lagstiftningen. Eftersom denna är en produkt av vid en viss tidpunkt och på en viss plats gällande värderingar, kommer grunderna för fördelningen av värdeutfallet ständigt att variera. Dessutom kan vid en och samma tidpunkt förekomma olika fördelningsgrunder vid olika former av boende, såsom boende i privatägda småhus, med bostadsrätt, med hyresrätt etc.

Fördelningen av byggnadsrätt och därmed värdeutfallet är enligt nu gällande lagstiftning primärt baserat på äganderätt till själva marken. Markägandet som ensam avgörande fördelningsgrund existerar emellertid inte nu för tiden, även om denna fördelningsgrund en gång kan sägas ha förekommit vid frälsejord. Markägandet som den primära fördelningsgrunden har under årens lopp kompletterats med en mängd andra fördelningsgrunder. Resultatet har blivit att en del av värdeutfallet omfördelats dels med hänsyn till andra former av ägande, såsom bostadsrätt, dels genom hyresregleringen till hyresrättshavarna och dels tillbaka till det allmänna i form av beskattning¹⁾. Den senare delen kan sedan vidarefördelas till enskilda individer antingen kollektivt

1) Det må påpekas att den nu gällande beskattningen, som berör det kontinuerliga värdeutfallet, inte är en direkt beskattning av detta utfall utan är beroende av, förutom värdeutfallets storlek, en mängd andra faktorer såsom inkomstläge, boendeform etc. (Jfr Johansson, 1961.)

SCHEMATISK ILLUSTRATION AV DET AV DET ALLMÄNNA SKAPADE
VÄRDEUTFALLET



Figur 8

f_n = fastighetens nyttofunktion

f_{k_2} = fastighetens kostnadsfunktion exklusive inverkan av den del av råmarkkostnaden som svarar mot förväntningsvärdet på grund av byggnadsrätt (jfr figur 2)

i form av t. ex. offentliga investeringar eller direkt med hänsyn till enskilda individers behov.

Denna fördelnings- och regleringsverksamhet torde kunna ses som ett uttryck för att markägandet som renodlad fördelningsgrund ansetts medföra mindre önskvärda effekter vad beträffar social utveckling, förmögenhetsfördelning, samhällsbyggande etc.

Ett av de mer framträdande dragen vid en genomgång av resultatet av denna verksamhet är avsaknaden av enhetlighet och en konkret redovisad målsättning. Detta gäller framför allt det sätt på vilket fördelningsproblemet lösts för olika delområden inom bostadsbyggandet. För att illustrera detta har konsekvenserna av gällande fördelningsgrunder något närmare analyserats vid markägande, vid ägandebaserat boende samt vid hyresbaserat boende.

3.41 Vid markägande

Den omedelbara konsekvensen av en - faktisk eller förväntad - fördelning av byggnadsrätt är att markvärdet ändras. Värdeändringen sammanhänger med det framtida förväntade värdeutfallet av byggnadsrätt. En bedömning av värdeutfallets storlek bygger, som tidigare diskuterats, i allmänhet på mycket osäkra antaganden om den framtida utvecklingen. Graden av osäkerhet ökar ju tidigare bedömningen sker relativt tidpunkten för byggnadsrättens förverkligande. Detta i kombination med olika former av allmänna regleringar medför att endast en begränsad del av det framtida värdeutfallet fördelas i samband med överlåtelse av mark. Den omedelbara markvärdeändringen kommer därför rent generellt att kunna betraktas som relativt moderat i förhållande till det verkliga framtida värdeutfallet.

Den genom fördelningen av byggnadsrätt förorsakade markvärdeändringen resulterar i allmänhet i en förmögenhetsomfördelning till markägarens fördel. Denna omfördelning kommer i sista hand att beröra de blivande brukarna i vars boendekostnader kostnaderna för mark ingår.

Denna förmögenhetsomfördelning sker på något varierande sätt beroende på vem som äger marken. Man kan primärt skilja mellan två principiellt olika ägandeformer, nämligen enskilt och kommunalt ägande. Vid den förra ägandeformen överlåtes värdeutfallet direkt till enskilda intressenter, medan i det senare fallet kommunen själv behåller detta utfall.

Den av kommunen ägda byggnadsrättsbelagda marken kan antingen säljas eller behållas i kommunens ägo. I det senare fallet kan kommunen sedan upplåta denna mark med tomträtt eller exploatera den genom egna bolag.

Då kommunen säljer mark för bostadsändamål anses kommunen i allmänhet inte böra göra några marknadsmässiga försäljningsvinster utan i stället avyttra marken till ett på självkostnader baserat pris. Detta synsätt, som begränsar kommunens möjligheter att ta ut markens hela värde torde främst sammanhålla med det allmänna önskemålet att begränsa markvärdestegringen och därmed också stegringen av de slutliga boendekostnaderna. Kommunens försäljningspris kan därför komma att ligga lägre än det marknadsmässiga nuvärdet av det framtida kontinuerliga värdeutfallet.

Man bör dock här observera att om produktionskostnaden, d. v. s. summan av byggnadskostnaderna och kostnaderna för marken, styrs av marknadens betalningsvillighet för en nyproducerad bostad eller genom en statlig värderingsmetod kan en reglering av markpriset medföra att en del av det värdeutfall, som skulle ha fördelats vid marköverlåtelser, omfördelas och uttrycks i form av byggnadskostnader. Resultatet av detta skulle därför vid kommunal markförsäljning indirekt kunna ses - eftersom kommunen avstår en del av värdeutfallet - som ett kommunalt tillskott till avkastningen på de inom byggandet i anspråktaga resurserna. Den kommunala markprisregleringen skulle i så fall i stället för att dämpa boendekostnaderna på längre sikt kunna ge utrymme för en accelererad byggnadskostnadsutveckling.

Upplåtelsen av kommunalägd mark med tomträtt innebär i

princip att kommunen ges möjlighet att kontinuerligt tillgodogöra sig värdeutfallet genom anpassning av tomträttsavgälden till nyttofunktionen. Vidare förbehåller sig kommunen rätt till värdet av de framtida ändringarna i byggnadsrätten. Detta innebär bl. a. att restvärdet, förorsakat av det framtida kontinuerliga värdeutfallet vid ett ändrat utnyttjande, skall tillfalla kommunen. Det visar sig emellertid att tomträttsinstitutet i praktisk tillämpning inte fullt ut har den anpassningsförmåga som erfordras för att den förstnämnda möjligheten skall kunna utnyttjas. En av de viktigaste orsakerna torde därvid vara tomträttsavtalets giltighetstid, som i allmänhet är 10 år eller mera. Detta kan medföra att avgälden med tiden kan komma att vara mindre än vad som svarar mot det kontinuerliga värdeutfallet, vilket i praktiken innebär att tomträttsavgälden relativt sett sjunker. Tomträttshavarens andel av värdeutfallet kommer därmed att öka. Denna fördel kan tomträttshavaren diskontera i samband med försäljning vilket kan komma att påverka försäljningspriset. Vidare kan fördelen numera göras till föremål för belåning.

Som ett ytterligare alternativ kan kommunen behålla sin byggnadsrättsbelagda mark och själv svara för dess exploatering. Detta alternativ ger i princip kommunen fullständiga möjligheter att tillgodogöra sig framtida värdeutfall. I praktiken förekommer det emellertid att årskostnaderna även i kommunalägda hus kan komma att med tiden understiga nyttofunktionen. Detta resulterar i så fall i relativt sett låga boendekostnader samtidigt som det innebär att kommunen i motsvarande grad avstår från värdeutfallet till de boende. Den fördelningsgrund som kommunen därvid tillämpar kan sägas vara innehavet av själva lägenheten oberoende av vem som bebor den. Den på så sätt uppkomna fördelen kan betraktas som en indirekt "bostadssubvention" som är enbart knuten till hyresrätten¹⁾.

För att ytterligare belysa fördelningen av värdeutfallet i

1) Jfr punkt 3.433 "Ej hyresreglerat kommunalt boende"

samband med marköverlåtelse har som ett avslutande exempel valts att något närmare analysera den kommunala försäljningen av småhustomter. Det visar sig nämligen att man vid denna försäljning har infört ytterligare ett par fördelningsgrunder för värdeutfallet.

Eftersom kommunen, vilket tidigare påpekats, inte anses böra ägna sig åt markspekulation följer den kommunala tomtprisbildningen oftast vad som brukar betecknas självkostnadsprincipen. Det på detta sätt framräknade priset överensstämmer i allmänhet väl med belåningsvärdet för mark vid statsbelånade småhus. Marknadspriset kan däremot kraftigt avvika från detta värde. Detta kan konkret illustreras med följande exempel från förortskommuner till Stockholm. Det kommunala priset för en småhustomt är ca 35.000 kronor¹⁾ medan marknadspriset varierar mellan 65.000 - 80.000 kronor för en likvärdig tomt. Den kommunala markförsäljningen innebär således att kommunen direkt avstår från skillnaden mellan marknadspriset och sitt eget pris, d. v. s. ca 30.000 - 45.000 kronor per tomt. Eftersom försäljningen av småhustomter i allmänhet sker efter köplats i en kommunal tomtkö kan dessa pengar sägas bli fördelade med hänsyn till den plats man har i denna kö. Man har således vid kommunal tomtförsäljning infört en ny fördelningsgrund för en del av det framtida värdeutfallet, nämligen köplats.

För att förhindra att den fördel som ligger i att köpa en dylik kommunal tomt direkt omsätts i pengar genom omedelbar försäljning på den fria tomtmarknaden har vissa kommuner infört restriktioner. Innebörden av dessa är att ett hus måste uppföras av köparen på tomten inom en viss tid efter tomtköpet. Vidare får det färdiga huset inte omedelbart säljas utan kommunens hörande. När huset väl är byggt och viss tid har gått efter färdigställandet föreligger däremot inget hinder att realisera denna del av värdeutfallet.

1) Siffrorna gäller för år 1970.

Förutsättningen för att man överhuvudtaget kan komma ifråga vid denna kommunala förmögenhetsfördelning blir att man har egna eller dispositionsrätt till ekonomiska resurser att man kan förverkliga byggnadsrätten och behålla den färdiga byggnaden en viss fastställd tid. Betalningsförmågan kan därför sägas representera en kompletterande fördelningsgrund till köplats. Detta utgör helt naturligt en begränsning då det gäller antalet personer som kan komma ifråga vid fördelningen.

3.42 Vid ägandebaserat boende

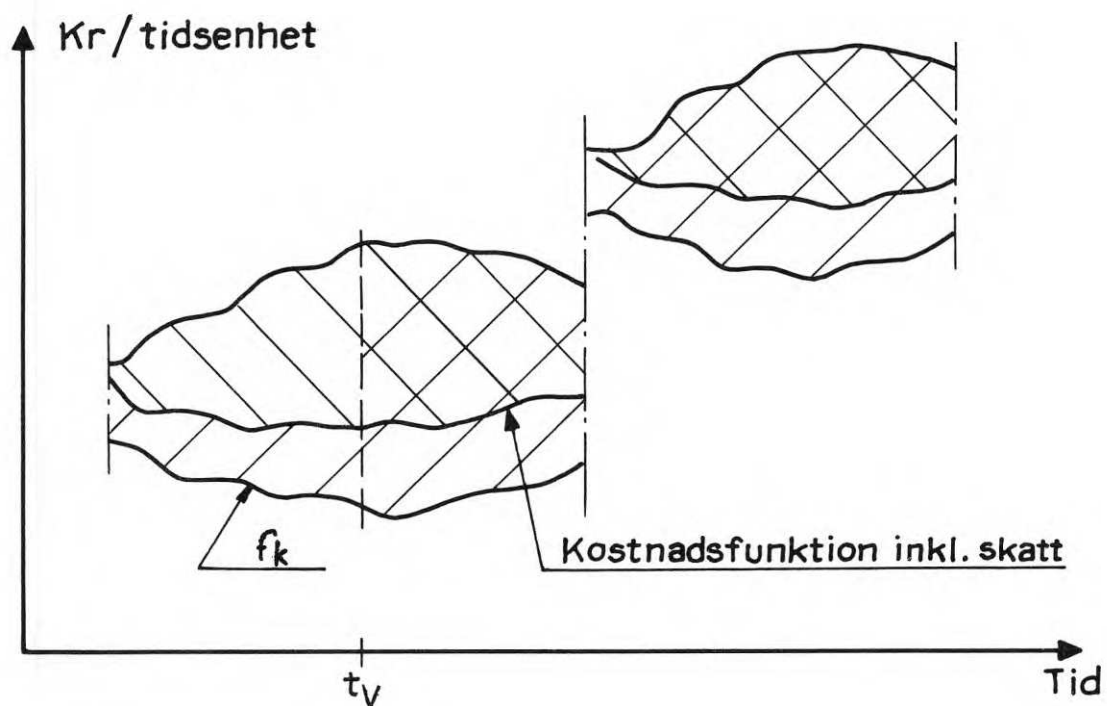
3.421 Boende i privatägda småhus

För att illustrera grunderna för fördelningen av den del av värdeutfallet, som återstår efter en eventuell fördelning till markägaren, har här till att börja med utgått från att den kvarvarande delen primärt berör två parter, nämligen det allmänna och fastighetsägaren. Detta fall, som bl. a. gäller för privatägda småhus, har schematiskt illustrerats i figur 9.

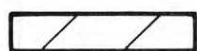
Det allmännas andel utgörs primärt av en kontinuerlig beskattning, som beräknas bl. a. på basis av ett officiellt fastighetsvärde. Den del av värdeutfallet som därefter återstår är att betrakta som fastighetsägarens behållna andel. Denna andel, om den är positiv, ger sig tillkänna dels kontinuerligt genom relativt sett sjunkande boendekostnader och dels i samband med försäljning av fastigheten som ett engångsbelopp.

Vid fastighetsförsäljningen sker i princip en diskontering av det framtida kontinuerliga värdeutfallet till den antagna försäljningstidpunkten t_v . Diskonteringen omfattar ej enbart värdeutfallet vid den nuvarande fastigheten utan även vid ett framtida ändrat utnyttjande av denna t. ex. genom att den nuvarande byggnaden ersätts med en ny. Det på så sätt fastställda värdet svarar mot de i figur 9 rutstreckade ytorna. Detta värde överensstämmer i praktiken dock inte med det verkliga framtida värdeutfallet, eftersom såväl nytto-, kost-

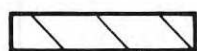
FÖRDELNING AV VÄRDEUTFALLET VID PRIVATÄGT SMÅHUS-
BOENDE



Figur 9



det allmännas andel



fastighetsägarens andel, kontinuerligt



fastighetsägarens andel genom diskontering

f_k = fastighetens kostnadsfunktion

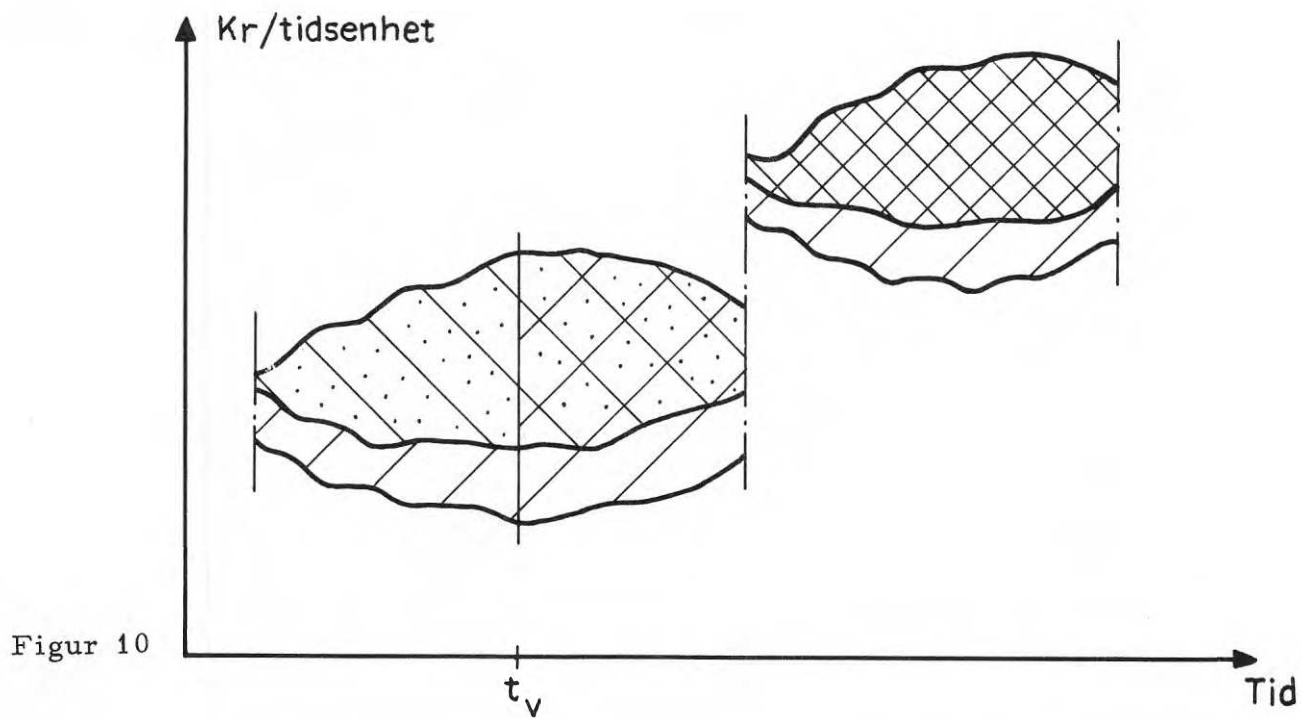
nads-, som skattefunktionerna, såsom tidigare påpekats, är obekanta vid värderingstillfället. Värdet kan antingen oavkortat tillfalla den säljande fastighetsägaren eller fördelas mellan honom och det allmänna genom någon form av realisationsvinstbeskattning. Det senare innebär en ytterligare minskning av de fastighetsknutna rutstreckade värdeytorna i figur 9.

Diskonteringen av det framtida värdeutfallet kan betraktas som en direkt överföring av en del av värdeutfallet från köpare till säljare. Fram till 1968 existerade dock överlåtelsekontroll vid försäljning av småhus i samband med övertagande av statliga lån. Överlåtelsekontrollen innebar att säljaren inte fick tillgodogöra sig det fulla marknadsvärdet, d. v. s. att fritt diskontera fastighetens framtida värdeutfall. Merparten av detta skulle i stället tillfalla köparen. I och med att överlåtelsekontrollen upphörde att gälla fick säljaren rätt till detta värdeutfall på köparens bekostnad. Denna ändring betraktades som något av en självklarhet, eftersom säljaren är fastighetsägare och därmed också ägare till det framtida värdeutfallet i enlighet med fördelningen av byggnadsrätten. I och med denna ändring blev statsbelånade och privatfinansierade småhus från värdefördelningssynpunkt jämställda. Eftersom uppkomsten av det framtida värdeutfallet principiellt är oberoende av finansieringstyp skulle jämställdheten teoretiskt även kunna ha uppnåtts genom att rätten till framtida värdeutfall slopats vid privatägda småhus. Denna ändring skulle då ha inneburit att köparen fick rätt till det framtida värdeutfallet på säljarens bekostnad (jfr förhållandena vid bostadsrätt).

Vid bedömning av de olika fördelningsgrunderna måste man ha i minnet att det här diskuterade värdeutfallet inte uppkommit genom insatser av den enskilde småhusägaren utan genomgående är en produkt av det allmännas agerande, varför såväl köpare som säljare av småhus från denna synpunkt i princip kan sägas vara lika berättigade eller oberättigade till värdeutfallet.¹⁾

1) Jfr vidare resonemang i avsnitt 4 "Sammanfattande diskussion av alternativa fördelningsgrunder för byggnadsrätt".

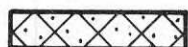
FÖRDELNING AV VÄRDEUTFALLET VID BOSTADSRÄTTS-
BASERAT BOENDE



det allmännas andel



bostadsrättshavarens andel, kontinuerligt



bostadsrättshavarens andel, diskontinuerligt



bostadsrättsföreningens andel

3.422 Boende med bostadsrätt

Syftet med en bostadsrättsförening är att i föreningens hus åt medlemmar upplåta bostäder med nyttjanderätt för obegränsad tid. Denna rätt kallas bostadsrätt. De grundläggande bestämmelserna för bostadsrättsföreningar och deras verksamhet återfinns i den s. k. bostadsrättsföreningslagen. Utöver denna lag förekommer dessutom speciella regler i form av föreningsstadgar.

Värdeutfallet vid bostadsrättsbaserat boende fördelas i princip mellan bostadsrättshavaren och det allmänna, figur 10. Därvid har bortsetts från den del av värdeutfallet som redan i samband med markförsäljning genom diskontering fördelats till markägaren (jfr figur 2).

Från och med den 1 januari 1969 har bostadsrättshavarna rätt att genom diskontering tillgodogöra sig det framtida värdeutfallet - den rutstreckprickade ytan i figur 10. Bostadsrättshavarens rätt omfattar enbart den nuvarande fastigheten, medan rätten till värdeutfallet vid ett framtida ändrat nyttjande av fastigheten kan sägas tillfalla den formella fastighetsägaren, som vid bostadsrätt är föreningen. Om andra bestämmelser ej finns fördelar föreningen sedan bland bostadsrättshavarna den del som återstår av restvärdet efter eventuell korrigerande avseende på beskattning, i enlighet med av föreningen fastställda fördelningsgrunder. Det är dock möjligt att genom speciella stadgar omfördela rätten att fördela värdeutfallet från den enskilda bostadsrättsföreningen till t. ex. en riksomfattande sammanslutning av dylika föreningar. Fördelningsrätten kommer därmed att bli centraliserad till riksorganisationer.

De vinster, som de nuvarande bostadsrättshavarna kan göra i och med att de fått rätt till det framtida värdeutfallet, tillföll tidigare oavkortat de blivande bostadsrättshavarna i form av kontinuerligt värdeutfall. Den vidtagna ändringen kan därför ses som en direkt förmögenhetsomfördelning från de blivande till de nuvarande bostadsrättshavarna. Den-

na omfördelning aktualiseras i första hand i samband med försäljning av bostadsrätter. Detta betyder att majoriteten av bostadsrättshavarna ekonomiskt sett inte direkt berörs av införandet av rätten till framtida värdeutfall annat än om denna rätt t. ex. görs till föremål för belåning. Detta skulle i så fall innebära att den nuvarande bostadsrättshavaren genom belåningen, som kan ses som en förskottsutbetalning, redan nu kan få del av den genom försäljningen aktualiserade förmögensomfördelningen.

Om rätten till framtida värdeutfall skulle slopas skulle detta i likhet med dess införande ekonomiskt endast beröra de bostadsrättshavare som säljer eller belånar sin bostad. Slopandet av denna rätt skulle då inte automatiskt behöva innebära att det framtida kontinuerliga värdeutfallet skulle tillfalla den blivande bostadsrättshavaren, utan detta kan mycket väl tänkas fördelas på olika sätt. En analys av fördelningsproblemet vid bostadsrätt kan därför inte begränsas till att gälla enbart rätten till framtida värdeutfall utan måste även innefatta fördelningen av det kontinuerliga värdeutfallet.

3.43 Vid hyresbaserat boende.

Den del av värdeutfallet som tillfaller fastighetsägaren kan i princip omfördelas genom att man inför på hyresrätt baserade fördelningsgrunder. Olika kombinationer är därvid tänkbara:

3.431 Hyresreglerat boende.

Hyresregleringen kan ses som en kompletterande fördelningsgrund till fastighetsägandet. Ägarna till hyresfastigheter, i orter med hyresreglering, kan nämligen i motsats till småhusägare och bostadsrättshavare, endast i begränsad utsträckning tillgodogöra sig värdeutfallet. Merparten av detta omfördelas i stället till ett betydligt större antal människor, nämligen innehavarna av hyresrätt.

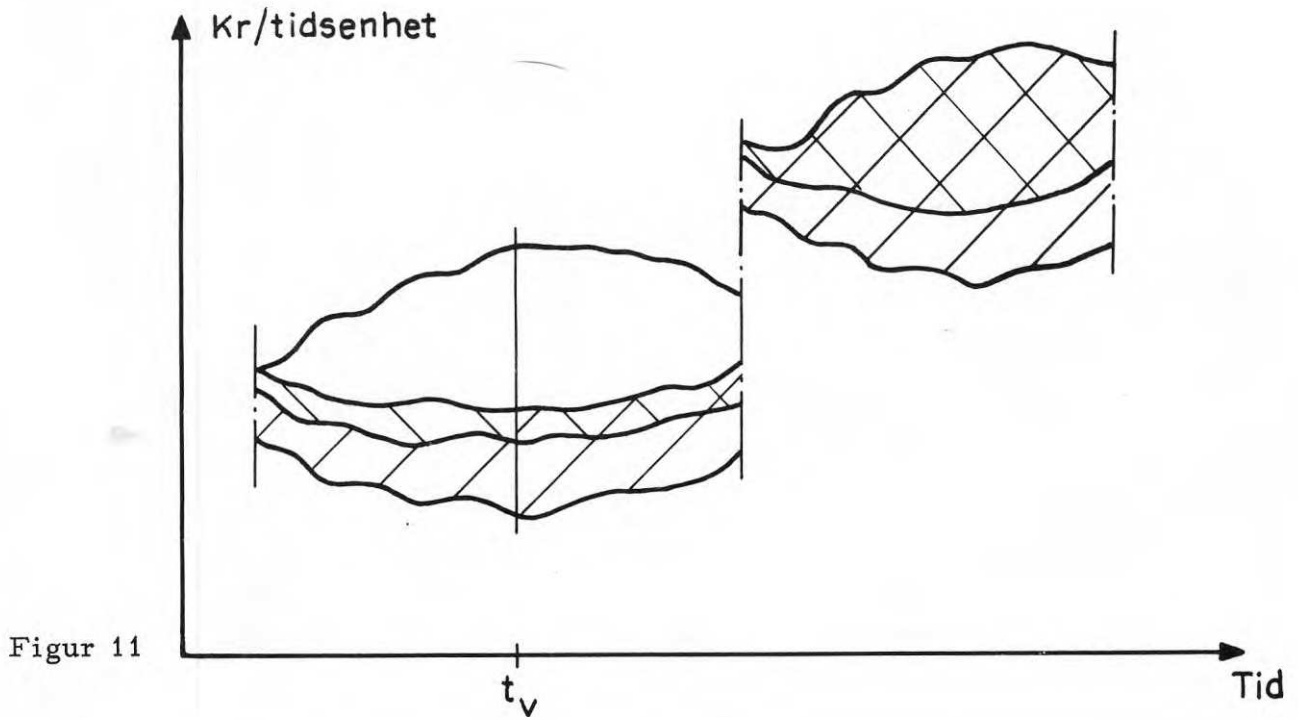
Denna omfördelning ger sig tillkänna i form av med tiden relativt sett låga boendekostnader. Hyresrättshavaren får dock inte vid överlåtelse av hyresrätt vid bostäder tillgodogöra sig denna fördel genom en diskontering av det framtida värdeutfallet. Värdeutfallet är nämligen strikt knutet till hyresrätten och skall utan ersättning överlåtas till den kommande hyresrättshavaren. Skulle en hyresrättshavare försöka realisera det därav uppkomna eventuella övervärdet, sälja lägenheten "svart", kan detta medföra straffpåföljd¹⁾. Detta lagliga hinder föreligger däremot inte, som tidigare visats, vid småhus och bostadsrätt, trots att värdeutfallet i båda fallen har uppkommit på samma sätt, nämligen genom det allmännas agerande. Förklaringen till denna differentiering torde vara att ägandeförhållandena inte anses vara jämförbara. Småhusägarna och bostadsrättshavarna anses nämligen "äga" rätten till det framtida värdeutfallet, genom att de äger fastigheten, medan hyresrättshavare enbart betraktas som nyttjare. Detta ägande representeras inte sällan av en relativt begränsad egen kapitalinsats. Dock innefattar ägandet såväl positiva som negativa värdeutfall vilket innebär ett riskmoment som inte åvilar hyresrättshavaren.

Den ovan beskrivna fördelningsbilden är schematiskt redovisad i figur 11. Det kontinuerliga värdeutfallet fördelas i princip mellan fastighetsägaren, den boende - hyresrättshavaren - och det allmänna. Vid överlåtelse av fastigheten har fastighetsägaren, i motsats till den boende, rätt att diskontera sin andel av värdeutfallet. Detta har i figuren illustrerats med de rutstreckade ytor.

Vid fastighetsvärdering i praktiken torde det emellertid förekomma att fastighetsägaren inte nöjer sig med denna sin andel utan baserar värderingen på förhoppningar om framtida förändringar av fördelningsbilden t. ex. i form av slopande av hyresregleringen. Detta kan om dylika förhopp-

1) Indirekt har hyresrättshavaren emellertid möjlighet att tillgodogöra sig det framtida värdeutfallet t. ex. i samband med byte, genom prutning vid småhusköp etc.

FÖRDELNING AV VÄRDEUTFALLET VID HYRESREGLERAT
BOENDE



det allmännas andel



fastighetsägarens andel, kontinuerligt



fastighetsägarens andel genom diskontering



hyresgästens andel, kontinuerligt

ningar inte slår in medföra att fastighetsägare kan få svårigheter att förränta det i fastigheten nedlagda kapitalet, vilket i sin tur kan ha konsekvenser för fastighetens underhåll, val av tidpunkt för nybyggnader etc.

3.432 Ej hyresreglerat privat boende

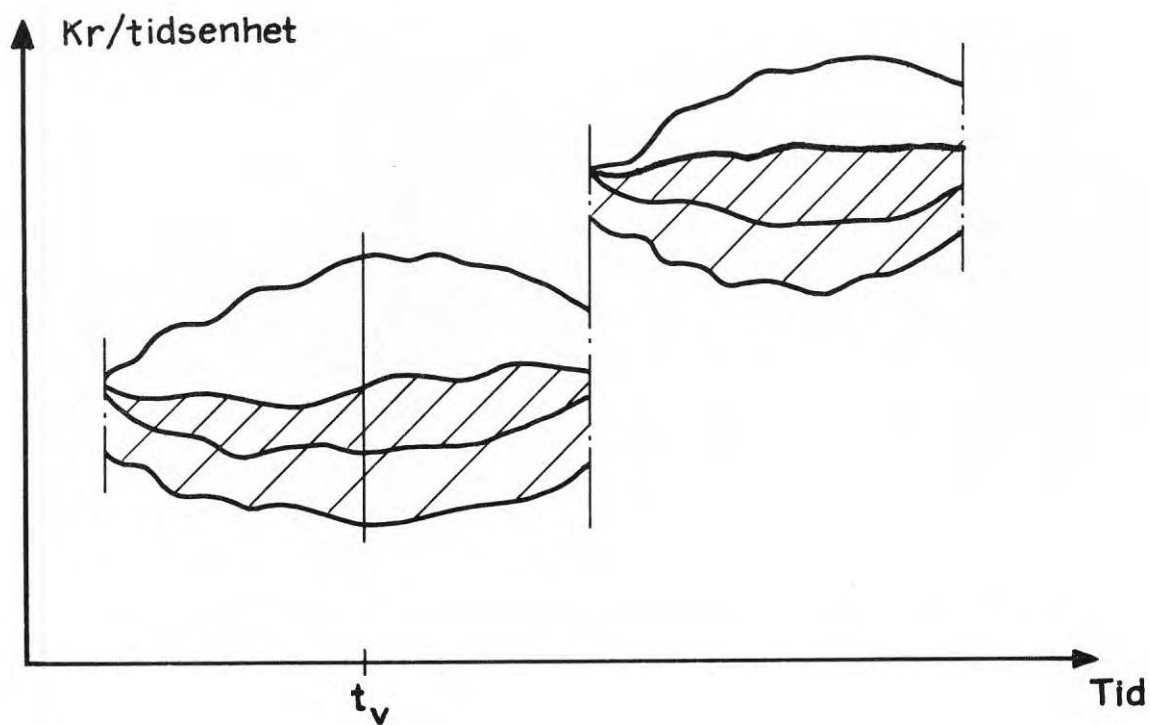
Vid en oreglerad hyresmarknad fördelas värdeutfallet i privatägda hyreshus i princip enligt den fördelningsbild som redovisas i figur 9 för privatägda småhus. Mellan de båda boendeformerna - ej hyresreglerat privat boende och boende i småhus - föreligger dock den väsentliga skillnaden att vid småhus är fastighetsägaren och den boende i allmänhet en och samma person medan så inte är fallet vid hyreshus. Den del av värdeutfallet som vid privatägda småhus således tillfaller den boende - principiellt gäller detta för övrigt vid alla övriga boendeformer - omfördelas vid den oreglerade marknaden i stället till en från boendesynpunkt utomstående kategori personer nämligen hyresfastighetsägarna.

3.433 Ej hyresreglerat kommunalt boende




Som avslutande exempel på fördelningen av värdeutfallet har valts de förhållanden som i princip gäller vid boende i kommunalägda hus. Man kan därvid konstatera att värdeutfallet fördelas mellan den boende, det allmänna och det kommunala bostadsföretaget (figur 12). Företaget har nämligen möjlighet att kontinuerligt tillgodogöra sig en viss del av värdeutfallet genom ett högre hyresuttag än det som svarar mot kostnadsfunktionen plus det allmännas andel. Den del av värdeutfallet kan sedan omfördelas av företaget till andra dyrare fastigheter i dess ägo. Fördelningsgrunden kan därvid sägas vara själva fastigheten. Värdet av den framtida byggnadsrätten berör i princip inte den nuvarande hyresgästen utan disponeras helt av det kommunala bostadsföretaget.

Det kommunala bostadsbyggandet kan således ur fördelningsynpunkt sägas karakteriseras av att det allmänna till de

FÖRDELNING AV VÄRDEUTFALLET VID KOMMUNALÄGT BOENDE



Figur 12

	det allmännas andel
	hyresgästens andel, kontinuerligt
	det kommunala företags andel

kommunala företagen delegerat rätten att omfördela en del av det av det allmänna skapade värdeutfallet. Denna omfördelning berör primärt endast hyresrättshavarna inom det egna företaget och sker med hänsyn till den på fastighetsinnehavet baserade fördelningsgrunden. Någon enskild eller kollektiv fördelning av denna del av värdeutfallet förekommer däremot i princip inte i dagens läge. Teoretiskt kan man emellertid tänka sig att i stället för att ha fastighetsinnehav som fördelningsgrund tillämpa ett fördelningsförfarande baserat på den enskilda individen.¹⁾ En dylik övergång kan emellertid ge upphov till mindre önskvärda fördelningseffekter relativt andra boendeformer, eftersom den företagsanknutna fördelningen endast omfattar en begränsad del av samtliga bostadskonsumenter.

3.44 Fördelning av hyreslägenheter

Fördelningen av såväl privatägda hyresreglerade som kommunalägda lägenheter handhas numera i princip av den kommunala bostadsförmedlingen. Merparten av för bostadsförmedlingen tillgängliga lägenheter - särskilt i bristorter - är emellertid nyproducerade. Eftersom storleken av det kontinuerliga värdeutfallet, liksom vid småhus och bostadsrätt, primärt sammanhänger med husets ålder, standard och läge, kommer dessa lägenheter att ha en så hög hyra att något nämnvärt positivt värdeutfall knappast kan sägas föreligga. Dock inkommer det till bostadsförmedlingen också centralt belägna äldre lägenheter, som på grund av hyresreglering uppvisar betydligt lägre boendekostnader än lägenheter i nyproduktionen.

Bostadsförmedlingens fördelning av lägenheterna var tidigare i första hand baserad på de sökandes placering i den kommunala bostadskön. På senare tid har emellertid en kompletterande fördelningsgrund börjat tillämpas, vid vilken även hänsyn tas till den enskilde bostadssökandens behov och ekonomiska situation. Lägenheter med t. ex. de lägsta

1) Jfr punkt 4.22 "Rätten till värdeutfall".

boendekostnaderna och därmed den högsta indirekta subventioneringsgraden på grund av värdeutfallet undandras därmed köfördelningsprincipen. Detta torde vara ett av de få exemplen inom bostadsbyggandet på att man mer direkt försöker knyta fördelningen av värdeutfallet till individens behov och ej till olika former av äganderätt, nyttjanderätt, köplats etc.

3.45 Jämförelse mellan olika boendeformer från fördelningssynpunkt.

Sammanfattningsvis kan konstateras, att det av det allmänna skapade värdeutfallet vid de här diskuterade boendeformerna primärt fördelas indirekt med hänsyn till fastighetsinnehav. Trots denna principiella likhet skiljer sig fördelningssynpunkten vid ej hyresreglerat kommunalt boende, figur 12, helt från de övriga tre fördelningssynpunkterna, figurerna 9, 10 och 11. Skillnaden ligger främst i att det vid denna boendeform förutsättes att det inte förekommer någon enskild handel med värdeutfallet, det vill säga att det inte existerar någon rätt för enskilda personer att diskontera framtida värdeutfall. Genom att det kommunala bolaget tillgodogör sig hela det kontinuerliga värdeutfallet skulle det vid denna boendeform vidare föreligga möjlighet att inom bolagets förvaltning frångå den indirekta fördelningssynpunkten baserad på fastighets- eller lägenhetsinnehav och börja tillämpa en mer direkt och individuellt präglad fördelningssynpunkt för värdeutfallet. Denna ändring av fördelningssynpunkten har för övrigt nyligen varit föremål för diskussion. Därvid angreps dock fördelningssynpunkten från en principiellt något annorlunda synpunkt än den som varit vägledande för denna analys.

Beträffande de fyra övriga boendeformerna - illustrerade i figurerna 9, 10 och 11 - finner man att fördelningssituationen vid privat småhusäggande, figur 9, och bostadsrättsbaserat äggande efter den 1. 1. 1969, figur 10, ur fördelningssynpunkt kan sägas vara helt jämförbar. De skillnader som föreligger vad beträffar beskattning har från här diskuterad

synpunkt i princip endast marginell betydelse¹⁾. Den fördelningsbild som gäller vid privatägda småhus gäller i princip också vid ej hyresreglerat privat boende dock med den skillnaden att boende- och ägandefunktionerna i allmänhet inte sammanfaller. Däremot avviker fördelningsbilden för hyresreglerat boende från dessa tre.

Vid diskussion av de olika boendeformerna kan det från fördelningssynpunkt för den boende vara motiverat att i dagens läge tala om följande fyra boendekategorier, nämligen äganderättsbaserat boende (privatägda småhus och bostadsrätt), hyresreglerat boende, kommunalt boende samt ej hyresreglerat privat boende.

1) Jfr Nuder, 1969 och 1970

4 SAMMANFATTANDE DISKUSSION AV ALTERNATIVA FÖRDELNINGSGRUNDER FÖR BYGGNADSRÄTT.

Vid den hittills genomförda analysen har utgått från att byggnadsrätten primärt är fördelad med hänsyn till markägandet. Denna primära fördelningsgrund har under årens lopp kompletterats med en mängd andra, vad som skulle kunna betecknas sekundära, fördelningsgrunder. Resultatet har blivit - vilket framgår av analysen - att man erhållit en mycket komplicerad och svåröverblickbar fördelningssituation för byggnadsrätt.

Mot bakgrund av den utförda analysen skall sammanfattningsvis helt översiktligt diskuteras alternativa primära fördelningsgrunder för byggnadsrätt. Denna diskussion skall endast ses som ett försök att konkretisera en del väsentliga frågeställningar som berör byggnadsrättens fördelning och därmed också grundförutsättningarna för byggandets teknik och ekonomi. Några försök att förorda någon speciell fördelningsbild kommer därvid inte att göras.

4.1 Byggnadsrättens innebörd och omfattning

Innan diskussionen om alternativa fördelningsgrunder för byggnadsrätt inleds skall här rent allmänt beröras den principiellt viktiga frågan under vilka förutsättningar byggnadsrättens innehåll och omfattning skall beskrivas och fastställas i samband med planläggningen av ett område.

Man kan därvid tänka sig två principiellt olika utgångspunkter, nämligen dels att byggnadsrätten vid beskrivningstillfället ännu inte gjorts till föremål för någon fördelning dels att en dylik fördelning redan ägt rum d. v. s. att byggnadsrätten ingår i någon form av ägande t. ex. markägande.

Den först nämnda utgångspunkten innebär att det inte finns någon speciell intressent, som har rätt att exklusivt få medverka vid preciseringen av byggnadsrättens innebörd och omfattning. Byggnadsrättens karaktär av rättighet skul-

le därvid inte existera utan denna "rätt" skulle i så fall kunna ses som en "byggnadsförmån", "byggnadsmöjlighet", "byggnadsskyldighet" etc. Har byggnadsrätten däremot gjorts till föremål för fördelning blir ägarsynpunkterna helt naturligt mer relevanta vid dess precisering¹⁾.

Om man utgår från att byggnadsrätten vid dess fastställande inte fördelats uppstår frågan vem som i en sådan situation skall ansvara för definitionsarbetet. Man kan därvid tänka sig flera olika alternativ. Ett av dessa är det som gäller idag nämligen att det allmänna genom stat och kommun ansvarar för detta arbete²⁾. En viktig avvägningsfråga kommer därvid att vara vilken ansvarsfördelning som skall råda mellan stat och kommun. Vidare kan man tänka sig lösningar där hela eller delar av detta ansvar läggs hos enskilda eller grupper av enskilda intressenter. Dessa behöver då inte vara identiska med markägarna utan kan t. ex. representera olika organisationer, utväljas med hänsyn till kunnighet etc.

Att bland de olika ovan aktualiserade alternativa utgångspunkterna för beskrivning och fastställande av byggnadsrätts innebörd och omfattning förorda en speciell har, som tidigare framhållits, inte varit syftet med detta arbete. Ett dylikt förordande skulle nämligen innebära ett ställningstagande som kommer att vara baserat på en mängd mer eller mindre direkt personligt präglade värderingar.

Vid diskussion av hur innebörden och omfattningen av byggnadsrätten definieras och fördelas i praktiken måste man emellertid, oavsett om man tar upp de ovan redovisade grundförutsättningarna till diskussion eller ej, automatiskt ta eller ha tagit ställning till dessa. I dylika sammanhang kan det vara påkallat att redovisa de utgångspunkter som ställningstagandet bygger på för att på så sätt underlätta förståelsen och därmed också skapa förutsättningar för en mer konstruktiv diskussion av definitions- och fördelningsproblemet.

1) Jfr punkt 2.21 "Allmän bakgrund"

2) Jfr punkt 2.1 "Historisk bakgrund"

4.2 Byggnadsrättens fördelning

Byggnadsrätt kan i likhet med alla andra i markägandet aktuella nyttigheter fördelas enligt olika grunder. Gemensamt för dessa är dock att de alla bygger på värderingar som har varierat och kommer att variera.

Vid analys av fördelningen av byggnadsrätt kan man som utgångspunkt välja en i förväg fastställd fördelningsbild, till vilken man hela tiden relaterar analysen. Vid bedömning av förändringar i fördelningsbilden kommer dessa att få karaktären av antingen inskränkningar eller utvidgningar beroende på vilken fördelningsbild, d. v. s. vilka värderingar man väljer som utgångspunkt.

I stället för att utgå från en i förväg fastställd fördelningsbild kan man som utgångspunkt för en analys av fördelningsproblemet inledningsvis frikoppla byggnadsrätt från alla former av ägande. Genom att sedan applicera olika värderingar på fördelningen av byggnadsrätten kan olika fördelningsbilder erhållas. En bland dessa tänkbara fördelningsbilder är den som bygger på de värderingar som återfinns i dagens lagstiftning.

Dessa båda utgångspunkter för analysen kan rent teoretiskt sägas vara helt jämförbara under förutsättning att man redovisar och analyserar alla de värderingar, som gäller för den fördelningsbild från vilken man startar. Det har emellertid visat sig att denna strävan till allsidig redovisning sällan eller aldrig har i första hand varit vägledande vid de diskussioner som förts angående byggnadsrättens fördelning. I stället har diskussionerna ofta koncentrerats till de värderingar i den rådande fördelningsbilden som avviker från vissa för stunden i samhället gällande värderingar. Vid detta angreppssätt, som primärt kan anses vara inriktat på att avhjälpa s. k. brister i fördelningsbilden, finns i allmänhet inte utrymme för en mer generell redovisning av de bakomliggande värderingarna. Detta torde i hög grad ha bidragit till att försvåra en mer förutsättningslös

diskussion av byggnadsrättens fördelning. Vidare kan detta angreppssätt dessutom ha medfört att huvudintresset förskjutits från grundproblemen, precisering och fördelning av byggnadsrätten, till olika tekniska delproblem.

Vid diskussion av byggnadsrättens fördelning kan det därför från analytisk synpunkt vara mer neutralt att utgå från att byggnadsrätten ännu inte gjorts till föremål för äganderättsfördelning. Genom att sedan applicera olika värderingar - politiska, ekonomiska och/eller sociala - på fördelningen är det möjligt att successivt bygga upp alla tänkbara fördelningsbilder. Vid denna stegvisa uppbyggnad kommer olika för byggnadsrättens fördelning gällande värderingar att redovisas och därmed också kunna göras till föremål för en mer allsidig granskning.

4.21 Rätten att förverkliga byggnadsrätt

I samband med att rätten att förverkliga byggnadsrätt görs till föremål för fördelning aktualiseras flera principiellt viktiga frågor. I det följande skall ett par av dessa rent allmänt tas upp till diskussion. Det gäller framförallt vissa frågor i samband med när förverkliganderätten skall fördelas samt efter vilka principer själva fördelningen skall ske.

Under förutsättning att rätten att förverkliga byggnadsrätt har fördelats, innan den ännu innehållsmässigt fastställts i samband med planläggningen, kan innehavaren av denna rättighet ha ett stort intresse av att få medverka vid dess beskrivning. Detta gäller såväl innehållet som tidpunkten för förverkligande. Detta intresse torde särskilt bli accentuerat om rättsinnehavaren förvärvat förverkliganderätten under vissa förväntningar om dess framtida innehåll.

Om man utgår från dagens förhållanden att det allmänna genom stat och kommun ansvarar för samhällsbyggandet kan det således uppstå ett motsatsförhållande mellan den som ansvarar för samhällsbyggandet och rättsinnehavaren. En generell bedömning av detta motsatsförhållande är svår

att göra. Dock torde man kunna konstatera att motsatsförhållandet kan förorsaka komplikationer för samhällsbyggandet. Detta har för övrigt - som tidigare visats - sedan lång tid tillbaka uppmärksammats i lagstiftningsarbetet¹⁾.

Vid diskussion av fördelningen av rätten att förverkliga byggnadsrätt skulle man rent principiellt kunna tala om å ena sidan fördelningsgrunder som endast indirekt har samband med själva förverkligandet av byggnadsrätt och å andra sidan fördelningsgrunder som direkt bygger på detta förverkligande. Som exempel på den förra kategorin kan nämnas markägande och på den senare produktions- och/eller förvaltningsteknisk skicklighet.

Utgår man från den indirekta fördelningsgrunden markägande torde man kunna konstatera att markägaren a priori inte alltid behöver vara den i samhället som är mest skickad att förverkliga byggnadsrätt. Markägaren kan emellertid överlåta marken och därmed rätten att förverkliga byggnadsrätt till en inom samhällsbyggandet mer aktiv part. Detta kommer då i allmänhet att ske i en utbudsmonopolistisk situation genom att förverkliganderätten genom knytning till marken blivit stationär med hänsyn till framför allt läget. Frågan om en på så sätt uppkommen handel med byggnadsrätt, i dagligt tal ofta benämnd som "markspekulation", "handel med fastigheter" etc., har några positiva eller negativa effekter, lämnas här öppen. Det kan dock konstateras att detta handelsmellanled inte skulle ha uppkommit om rätten att förverkliga byggnadsrätt hade direkt fördelats till verkstälarna²⁾.

Mot bakgrunden av de ovan diskuterade principiella frågeställningarna skall i det följande ytterligare ett i fördelningsssammanhang väsentligt problemkomplex något beröras. Det gäller ansvarsfrågan och därmed sammanhängande problem vid förverkligande av byggnadsrätt och mark-

1) Jfr avsnitt 2 "Fördelning av rätten att förverkliga byggnadsrätt".

2) Jfr resonemang under punkt 1.41 "Exempel på i markägandet aktuella nyttigheter".

nadsföring av den färdiga produkten.

Som en principiell utgångspunkt för denna diskussion har valts att förverkliganderätten skall fördelas med hänsyn till den direkta fördelningsgrunden produktions- och förvaltningsteknisk skicklighet¹⁾. Detta direkta fördelningsförfarande kan sägas förekomma t. ex. vid kommunal markfördelning, även om andra överlagrade fördelningsgrunder - t. ex. politiska - därvid ofta kan ha en mer avgörande betydelse.

För att kunna tillämpa en dylik direkt fördelningsgrund måste denna skicklighet kunna mätas på något sätt. Detta problem har på senare tid behandlats i olika sammanhang såväl teoretiskt²⁾ som vid försök i samband med olika former av totalupphandling. Ett bland de därvid diskuterade tänkbara sätten att mäta skickligheten är en i anbuds-konkurrens offererad årskostnad, byggnadskostnadshyra, som kombineras med en kvalitetsbedömning. Utgångspunkten för en dylik bedömning kan exempelvis vara det offererade anbudet och/eller tidigare dokumenterad skicklighet vad beträffar möjligheten att uppfylla de i anbudet angivna åtagandena.

För att en offererad årskostnad skall kunna utgöra en meningsfull bedömningsgrund måste den vara garanterad över en viss tidsperiod av anbudsgivaren. En dylik garanti förutsätter, förutom att anbudsgivaren har rimliga resurser att uppfylla garantin, att man bl. a. har fastlagt dels garantins omfattning och dels hur länge garantin skall gälla³⁾.

En grundläggande förutsättning för att kunna offerera ett dylikt årskostnadsanbud torde vara att anbudsgivaren nog-

-
- 1) Jfr "Samordning och splittring inom byggområdet", 1967
 - 2) T. ex. Högberg-Ljung, 1969
 - 3) "Upphandling av byggnader. Del 1. Formerna", 1968, kap. 8. "Ansvarsfrågan".

grant prognosticerar förutom årskostnaderna även de framtida marknadsföringsmöjligheterna.

Det ansvar som garantin innebär torde kunna medföra att risknivån för det investerade kapitalet måste sättas högt, vilket helt naturligt kommer att inverka på årskostnadsanbudet. Detta gäller särskilt om garantitiden förutsätts lång och garantin antas omfatta sådana ändringar i årskostnaderna, som förorsakas av ekonomiska förhållanden externt själva huset såsom räntejusteringar, allmänna prisförändringar etc.

Det här diskuterade ansvaret är dock inte något speciellt för den här aktuella fördelningsbilden, eftersom man otvivelaktigt utsätter sig för i princip samma riskförhållanden vid dagens byggande. Dock föreligger den skillnaden att denna risk hittills ofta, särskilt i expansiva orter, kunnat neutraliseras av det i byggnadsrätten ingående fastighetsanknutna positiva värdeutfallet. Skillnaden mellan de båda fördelningsbilderna skulle därför i detta avseende kunna sägas vara att man vid den aktuella fördelningsbilden blir tvungen att precisera risknivån vilket inte i samma utsträckning är nödvändigt vid dagens byggande.

Vid den ovan förda diskussionen har antagits att ansvaret och därmed risken för marknadsföringen skall ingå i förverkliganderätten. Detta kan i princip sägas överensstämma med den idag rådande fördelningsbilden. Man kan dock tänka sig andra fördelningsbilder med andra ansvarsförhållanden.

För att något precisera innebörden och omfattningen av detta ansvar har valts som utgångspunkt att det allmänna, genom stat och kommun, ansvarar för samhällsbyggandet. Detta måste då gälla såväl för den för anbudstävlan aktuella förverkliganderätten som för den miljö som omger den därigenom uppkomna byggnaden. Detta innebär att ansvaret och risken för byggnadens framtida marknadsföring i hög grad blir beroende av hur det allmänna uppfyller sitt ansvar

vad beträffar service, kommunikationer, skolor, arbetstillfällen etc. Fastighetsägarens möjligheter att påverka marknadsföringen är således i princip begränsade till själva huset, dess drift och underhåll. Mot bakgrunden av den rådande ansvarsfördelningen kan man som en alternativ utgångspunkt för den vidare diskussionen av fördelningen av förverkliganderätten teoretiskt frikoppla ansvaret för marknadsföringen från byggnadsrätt.

Resultatet av en dylik omfördelning skulle bli att anbudsberäkningen skulle avsevärt kunna förenklas, genom att prognosarbetet med marknadsföring ej längre behövde göras av den blivande fastighetsägaren. Denne skulle därmed, inom den genom anbudsförfarandet fastställda ramen, helt kunna ägna sig åt produktion och förvaltning.

Det genom omfördelningen frikopplade ansvaret måste bäras av någon. Eftersom det är det allmänna, idag främst genom kommunen, som har ansvaret för samhällsbyggnadet ligger det nära till hands att som en alternativ fördelningsbild också låta kommunen mer direkt bära konsekvenserna av detta sitt ansvar. En sådan omfördelning torde kunna komma att inverka på den långsiktiga planeringen vad beträffar såväl nyproduktion som fördelning av bostäder. Vidare torde denna ansvarsfördelning kunna ge utrymme för ändringar när det gäller brukarinflytande dels i samband med anbudsvärdering, varigenom kommunen skulle kunna avlasta en del av sitt ansvar direkt till brukarna, dels vid den framtida förvaltningen. Det senare skulle gälla dels kommunen i egenskap av ansvarig för såväl marknadsföringen som för den framtida externa miljön och dels förvaltaren vars i anbudet angivna förvaltningsåtaganden därmed skulle kunna övervakas av brukarna¹⁾.

4.22 Rätten till värdeutfall

Det av det allmänna skapade värdeutfallet kan - som tidigare

1) Jfr "Sanering av stadssamhälle", 1947.

framgått¹⁾ - primärt ses som resultatet av ett kollektivt agerande. Detta agerande varierar regionalt, vilket i hög grad påverkar värdeutfallets storlek på olika platser. Dessa olikheter har förekommit och torde alltid komma att förekomma vid alla tänkbara fördelningsbilder.

Enligt nuvarande fördelningsbild fördelas såväl rätten att förverkliga byggnadsrätten som rätten till värdeutfallet efter samma primära fördelningsgrund, nämligen markägandet. Värdeutfallet omfördelas dock med hänsyn till de rådande värderingarna olika vid de olika med detta ägande direkt eller indirekt sammanhängande formerna, såsom bostadsrätt, hyresrätt etc. Vid denna omfördelning tillfaller även en viss del av värdeutfallet det allmänna i form av beskattning, tomträttsavgäld, båtnadsbidrag etc. Eftersom värdeutfallet primärt kan sägas uppstå genom en i vidare mening kollektiv insats kommer således en fördelning av detta att medföra en förmögenhetsomfördelning. Storleken av denna kommer enligt nuvarande fördelningsprinciper att primärt bero på fastighetens ålder, standard och läge. Denna omfördelning torde ha stor betydelse för den allmänna inkomst- och förmögenhetsfördelningen.

Ett av motiven bakom den nu rådande primära fördelningsgrunden markägandet torde vara de vid fördelningen av förverkliganderätten diskuterade ansvars- och riskförhållandena vid slutproduktens marknadsföring. Huruvida något entydigt samband mellan risk och värdeutfall verkligen föreligger kan dock diskuteras. Så exempelvis torde risktagandet vid investeringar i byggnader på expansiva orter särskilt vid en oreglerad hyresmarknad kunna betecknas som förhållandevis ringa medan riskkompensationen i form av höga värdeutfall är stor. I stagnerande områden är förhållandena motsatta.

För att eliminera inverkan av riskmomentet vid val av för-

1) Jfr punkt 3.2 "Faktorer som påverkar värdeutfallet".

delningsbild för värdeutfallet skulle man i likhet med vad som diskuterades vid fördelningen av förverkliganderätten kunna utgå från att ansvaret och risken för marknadsföringen skall ligga hos den som skapat värdeutfallet, nämligen det allmänna. Den fördel som man härigenom skulle vinna skulle vara att man mer förutsättningslöst skulle kunna analysera olika fördelningsprinciper. Som exempel på sådana skulle, förutom den nu rådande fördelningsbilden med markägandet och därmed sammanhängande ägande- och nyttjandevarianter som grundprincip, vara individens status med hänsyn till inkomst, antal barn, politisk åskådning, börd etc. Oavsett vilken eller vilka kombinationer av principer som väljs till utgångspunkt borde en förutsättning vara att man vid val av fördelningsbild öppet och allsidigt redovisar de ansatser och värderingar som fördelningsbilden bygger på.

4.3 Slutkommentar

De olika här aktualiserade problemen i samband med byggnadsrättens fördelning är vid dagens fördelningssituation lösta i enlighet med de värderingar som är fastlagda i den nu rådande lagstiftningen. Eftersom denna bygger på en mängd mer eller mindre långt tillbaka i tiden liggande värderingar kan risk föreligga att dagens fördelningsbild avviker från den eller de fördelningsbilder som skulle fås om man utgick från tidsmässigt mer aktuella värderingar.

För att kunna få en uppfattning om huruvida någon sådan avvikelse verkligen föreligger kan det vid en analys av byggnadsrättens fördelning vara motiverat, för att undvika låsningar till den rådande fördelningssituationen, att utgå från att nyttigheten byggnadsrätt är frikopplad från alla former av ägande. Genom att applicera olika värderingar på fördelningen av byggnadsrätten kan sedan olika fördelningssituationer erhållas. En självklar förutsättning borde därvid vara att man behandlar fördelningsproblemet som ett enda problemkomplex utan att undandra en del av problemen den analytiska granskningen.

De på så sätt framtagna fördelningsbilderna kan sedan ställas i relation till den nu gällande fördelningsituationen. Om en sådan jämförelse sedan kommer att föranleda några förändringar och när dessa i så fall skall genomföras kommer att bli en politisk bedömningsfråga som ligger utom ramen för detta arbete.

5 LITTERATUR

- Adler-Karlsson, G, 1967, Funktionssocialism. (Prisma.) Stockholm.
- Allmänna riktlinjer för den framtida bostadspolitiken, förslag till låne- och bidragsformer, 1945, SOU 63. Bostadssociala utredningens slutbetänkande, Del 1. Stockholm.
- Almquist, J E, 1929, 1485 års s.k. förordning om malmberg och dess betydelse för rättsutvecklingen. Uppsala-Stockholm.
- Andersson, Å, Johansson, G & Wiberg, L, 1969, Bostadspolitik för Stockholmsregionen. (Stockholms Stads Generalplanearbete.) Meddelande nr 5. Stockholm.
- Att pröva markpriset, 1963. (Bostadsstyrelsen.) Skrift nr 26. Stockholm.
- Bengtsson, B, 1966, Allemansrätt och markägarskydd. (Norstedts.) Stockholm.
- Benzel, R, Lindbeck, A & Ståhl, I, 1963, Bostadsbristen, En Studie av prisbildningen på bostadsmarknaden. (Industrins utredningsinstitut.) Stockholm.
- Bergström, H, Carlsson, A & Svensson, G, 1968, Bostadspolitiken. (Tidens förlag.) Stockholm.
- Betänkande med förslag angående allmänna grunder för en kommunal jordvärdestegring, 1909. Stockholm.
- Bexelius, A, Nordenstam, A & Körlof, V, 1961, Byggnadslagstiftningen. (Norstedts gula bibliotek.) Stockholm.
- Billgren, J, Delander L & Elsässer, B, 1968, Bostadsproduktion i Malmö-Lundregionen, Studie rörande marknadsstruktur, konkurrensförhållanden och stordriftsfördelar. (Statens pris- och kartellnämnd, Byggutredningen, febr.1968.) Stockholm.
- Blaug, M, 1962, Economic Theory in retrospect. (Richard D. Irwin.) Homewood, Illinois. (p.24, Physiocracy. p.37-61 A, Smith. p.81-130, Ricardo's system. p.207-272, Marxian Economics.)
- Bostadsbyggandets planering och kreditförsörjning, 1968, SOU 30. Betänkande avgivet av delegationen för bostadsfinansiering. Stockholm. (Jfr även Statsverksproposition, 1969, Bil.13, Inrikesdepartementet, p.173-193. Stockholm.)
- Bostadspolitik, 1967, Kungl.Maj:ts prop. 100. Stockholm.
- Bostadspolitik och samhällsplanering, 1968. (Tidens förlag.) Stockholm.

Bostadspolitiskt kreditstöd, 1966, SOU 44. Betänkande avgivet av Bostadspolitiska kommittén. Stockholm.

Bostadsrätt, 1969, SOU 4. Betänkande avgivet av Bostadsrättskommittén. Stockholm.

Bygg 70, 3, Medlemmen i samhället, 1969. (Svenska byggnadsarbetarförbundet.) Stockholm.

Byggfackens industriutredning, del 1-7, 1956-62. (Byggfackförbunden och Svenska Riksbyggen.) Stockholm.

Byggnadslagen, 30 juni 1947 och Byggnadsstadgan, 30 dec. 1959. Stockholm.

Digman, H, 1953, Svensk gruvrätt. Stockholm.

Dovring, F, 1953 (1966), Agrarhistorien. (Det levande förflutna, Gebers.) Svenska historiska föreningens folkskrift, nr 15. Stockholm.

Du Rietz, G, 1967, Prisutveckling på tätortsmark i en växande ekonomi. (Ekonomiska forskningsinstitutet vid Handelshögskolan i Stockholm.)

Ejvegård, R, 1969, Samhället och bostäderna. (Svenska Riksbyggen.) Stockholm.

En ny bostadspolitik, 1970. (Hyresgästernas riksförbund.) Stockholm.

Eriksson, G & Du Rietz, G, 1969, Bostadsefterfrågans bestämningfaktorer. (Industrins utredningsinstitut.) Stockholm.

Expropriationsändamål och expropriationsersättning m.m., 1969, SOU 50 & 51. Betänkande III och Bilaga nr 3. Avgivet av expropriationsutredningen. Stockholm.

Fastighetstaxeringens regler och organisation, 1968, SOU 32. Betänkande avgivet av 1966 års fastighetstaxeringskommittéer. Stockholm.

Fysisk riksplanering, Häfte I, II och III, 1969, Stencil K 13, 14 och 15. (Kommunikationsdepartementet.) Stockholm.

Förenklad bygglagstiftning, 1957, SOU 21. Betänkande avgivet av 1951 års byggnadsutredning. Stockholm.

Förordning om värdestegringskatt å fastighet, 1942, SOU 39. Betänkande med förslag avgivet av 1941 års sakkunniga för värdestegringskatt. Stockholm.

George, H, 1880, Progress & poverty: An inquiry into the cause of industrial depressions and of increase of want with increase of wealth. London.

Grubbström, R & Erlandsson, A, 1968, Ränta. (Almqvist & Wiksell.) Stockholm.

Jarle, P-O, 1951, Till frågan om bedömning av hyreslägenheternas värde. (Statens tekniska forskningsanstalt.) Helsingfors.

Hafström, G, 1957, Bördsrätt. Kulturhistoriskt lexikon för nordisk medeltid, Band 2. (Allhem.) Malmö.

Hafström, G, 1967, Den svenska fastighetsrättens historia. (Juridiska föreningen i Lund. Distribution: Studentlitteratur.) Lund.

Hansson, J, 1911, Erfarenheter med jordvärdeavgift och jordnationalisering i utlandet, Jämte en bilaga om jordvärdetaxering. Stockholm.

Holm, P, 1958, Samhällsplanering och bostadspolitik. (Kooperativa förbundets förlag.) Stockholm.

Holm, P, 1964, Bostadsmarknaden i ett expanderande samhälle. Avsnitt B i Konsumentmönster på bostadsmarknaden, 1964, SOU 3. Stockholm.

Högberg, E & Ljung, P, 1969, Boendekostnader och kvalitetsvärde - en konsumentvänlig avvägning mellan tekniskt-ekonomiska och funktionella krav. (Institutionen för byggnadsökonomi och byggnadsorganisation, Kungl. Tekniska Högskolan, Stockholm.)

Indragning av oförtjänt markvärdestegring, 1957, SOU 43. Betänkande avgivet av markvärdeutredningen. Stockholm.

Isaksson, B, 1967, Byggbranschen och dess institutionella miljö. I. Huvudtext och II, Bilagor (Pris- och kartellnämnden.) Stockholm.

Johansson, S-E, 1961, Skatt - investering - värdering. (Norstedts.) Företagsekonomiska forskningsinstitutet vid Handelshögskolan i Stockholm.

Johnsson, B & Hedberg, N, 1970, Småhusupphandling med konsumentinflytande. (Svenska väg- och vattenbyggares riksförbund.) Väg- och vattenbyggaren, 4. Stockholm.

Kommunal markpolitik, 1964, SOU 42. Betänkande avgivet av Markpolitiska utredningen. Betänkande I. Stockholm.

Kommunal markpolitik, 1969. (Bostadsstyrelsen.) Stockholm.

Kreditmarknadens struktur och funktionssätt, 1968, SOU 3. Koncentrationsutredningen II. Stockholm.

Köhler, S, 1918, Utkast till författning angående jordrättestegringskatt med tillhörande motivering. Stockholm.

Landén, O, 1917, Betänkande om allmänna grunder för den kommunala skattereformen med utkast till lag om kommunal beskattning, I-III Avdelningar. Stockholm.

- Ljungman, S & Stjernquist, P, Den rättsliga kontrollen över mark och vatten, Del I, 1970 och Del II, 1968. (Norstedt.) Stockholm.
- Lundevall, O, 1969, Svensk bostadsförsörjning. (HSB:s riksförbund.) Stockholm.
- Lån och bidrag till bostäder, 1969. Bostadsstyrelsen. Stockholm.
- Markfrågan I och II, 1966, SOU 23 och 24. Betänkande av 1963 års Markvärdekommitté. Stockholm.
- Medel för styrning av byggnadsverksamhet, 1970, SOU 33. Betänkande avgivet av Byggplaneringsutredningen. Stockholm.
- Natur och samhälle, 1962, SOU 36. Betänkande avgivet av 1960-års naturvårdsutredning. Stockholm.
- Nuder, A, 1964, Kostnad och ytvärdering vid byggnadsekonomiska jämförelser. (Stockholms Byggnadsförening och Svenska Arkitektföreningen.) Byggmästaren, 10, årg. 43, Stockholm.
- Nuder, A, 1965, Hiss- och trappkostnader i bostadshus. (Institutionen för Byggnadsteknik, Kungl. Tekniska Högskolan.) Meddelande 41. Stockholm.
- Nuder, A & Strömberg, A, 1966, Kostnader och värden inom byggnadsbranschen, Innebörd och variation. (Stockholms Byggnadsförening och Svenska Arkitektföreningen.) Byggmästaren 8, årg. 45. Stockholm.
- Nuder, A & Strömberg, A, 1966, Prisbildning inom bostadsbyggandet. (Byggförlaget.) Byggnadsindustrin, 18, årg. 36. Stockholm.
- Nuder, A & Strömberg, A, 1967, Bostadsbyggande med eller utan markspekulation - en teoretisk analys. (Svenska väg- och vattenbyggares riksförbund.) Väg- och vattenbyggaren, 8-9. Stockholm.
- Nuder, A & Strömberg, A, 1968, Privat, kooperativt eller allmännyttigt bostadsbyggande? (Byggförlaget.) Byggnadsindustrin, 13, årg. 38. Stockholm.
- Nuder, A & Ivansson, B-O, 1969, Kontrollagen är borta. (Svenska väg- och vattenbyggares riksförbund.) Väg- och vattenbyggaren, 1-2. Stockholm.
- Nuder, A, 1969, Bostadsbyggande - ett fördelningsproblem. (Svenska kommunförbundet.) Kommunal tidskrift, 10. Stockholm.
- Nuder, A, 1969, Byggnadsrättens fördelning - ett målsättningsproblem. (Föreningen för samhällsplanering.) Plan, 5-6, Stockholm.
- Nuder, A, 1970, Omprövning av nuvarande fördelningsgrunder vid byggnadsrätt. (Svenska kommunförbundet.) Kommunal tidskrift, 1. Stockholm.

Nuder, A, 1970, Värdeändringar vid bebyggda fastigheter - deras fördelning. (Stockholms Byggnadsförening och Svenska Arkitektföreningen.) Byggmästaren, 4, årg. 49. Stockholm.

Ny byggmarknad, Produktansvar - konkurrens - kontinuitet, 1968. (Byggförlaget.) Ett program från Industrins Byggutredning. Stockholm.

Ny hyreslagstiftning, 1966, SOU 14. Betänkande avgivet av hyreslagstiftningssakkunniga. Stockholm.

Ny hyreslagstiftning, 1968, Kungl. Maj:ts proposition 91. Stockholm.

Ny gruvlag, 1969, SOU 10. Betänkande avgivet av Gruvrättsutredningen. Stockholm.

Näringslivets bostadsutredning, 1961-64, del 1-4. (Byggförlaget.) Stockholm.

Politik och stadsplanering, 1969, Del 1: allmän analys. (HSB:s Riksförbunds informationsavdelning.) Stockholm.

Prawitz, G, 1948, Tomter och stadsägor, Om fastighetsindelning i Sveriges städer. (Statens nämnd för utgivande av förvaltningsrättsliga publikationer.) Stockholm.

Ricardo, D, 1951, On the principles of political economy and taxation. Volume I in The works and correspondence of David Ricardo. (The Royal economic society.) Cambridge.

Samordning och splittring inom byggområdet, 1967. (Statens pris- och kartellnämnd i samarbete med näringsfrihetsombudsmannen och näringsfrihetsrådet.) Pris- och kartellfrågor, 1-2. Stockholm.

Saneringen av stadssamhällets bebyggelse, Organisation av låne- och bidragsverksamheten för bostadsändamål, 1947, SOU 26. Bostadssociala utredningens slutbetänkande, Del II. Stockholm.

von Seth, P, 1936, Jakträttsliga frågor i kortare uppsatser behandlade. (Almqvist & Wiksell.) Uppsala-Stockholm.

Sjögren, W, 1905, Om upplåtelse af s.k. ofri tomt enligt äldre och nyare rätt. Bilaga till Lagberedningens förslag till Jordabalk, I. Stockholm.

Stadsplaneutredningen, 1942, III. Förslag till byggnadslag m.m., 1945, SOU 15. Stockholm.

Svensson, R, 1968, Priserna på bostadsmark i tio kommuner inom Borås- och Göteborgsregionerna 1962-68. (Statens råd för byggnadsforskning.) Arbetshandling, R 2:1968. Stockholm.

Ståhl, I, 1966, Reversmetoden - förslag till praktisk lösning av inkomstfördelningsproblemen vid avveckling av hyresregleringen. Stencil. Stockholm.

Södersten, B, 1963, Bostadsbristen och de tre räntorna.
(Tidens förlag.) Tiden nr 5. Stockholm.

Södersten, B, 1970, Bostadsförsörjning och bostadspolitik
under efterkrigstiden, Svensk ekonomi, sid. 199-223. (Rabén
& Sjögren.) Stockholm.

Underdånigt betänkande med förslag till förordning angående
kommunal värdestegringskatt å fastighet äfvensom till ändrad
lydelse af vissa §§ i kommunalförfattningarna, 1912. Stockholm.

Upphandling av byggnader, Del 1, Formerna, 1968, SOU 20.
Betänkande avgivet av Byggnadsupphandlingsutredningen.
Stockholm.

Upphandling av stora bostadsobjekt, 1968, SOU 43. Delbe-
tänkande avlämnat av Byggnadsindustrialiseringsutredningen.
Stockholm. (Sammanställning av remissyttranden, 1969.
Inrikesdepartementet. Stencil In, 2. Stockholm.)

Undén, Östen, 1969, Svensk sakrätt, Del 1. Löseegendom
samt Del 2. Fast egendom. (Gleerups förlag.) Lund.

Ägande och inflytande inom det privata näringslivet, 1968,
SOU 7. Koncentrationsutredningen, V. Stockholm.

R11:1971

**Denna rapport avser anslag nr C 43:12 från Statens råd för
byggnadsforskning till Institutionen för byggnadsteknik,
KTH, Stockholm**

**Distribution: Svensk Byggtjänst, Box 1403, 111 84 Stockholm
Abonnemangsgrupp: s (sambhallsplanering)**

Pris: 16 kronor