

Nr 5.

Ankom till riksdagens kansli den 19 febr. 1915 kl. 3 e. m.

*Utlåtande, i anledning av väckta motioner om ändring i villkoren
för försäljning av vissa kronodomäner m. m.*

(2:a avd.)

I två särskilda inom riksdagen väckta likalydande, till jordbruksutskottets förberedande behandling hänvisade motioner, nr 14 i första kammaren av herr *Johan Nilsson* och nr 30 i andra kammaren av herr *Olsson* i Berg m. fl., har hemställts, att riksdagen ville i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla, det Kungl. Maj:t täcktes låta vid försäljning av kronodomäner, utom nu gällande villkor, bestämma: att, sedan kungl. domänstyrelsen låtit verkställa saluvärdering å till försäljning beslutade kronoegendomar, desamma erbjudas åt arrendatorn till inlösen för det åsatta värdet mot betalningsvillkor, som nu är stadgat i dylika fall; att om arrendator ej vill köpa egendomen till åsatta priset, densamma försäljes å offentlig auktion; samt att, därest det beslutes om egendomens styckning och densammas försäljning i lotter, arrendatorn erbjudes en av lotterna till det åsatta värdet.

Till stöd härför har anförts följande:

»Sedan flera år tillbaka har riksdagen beslutat, att alla kronoegendomar, vilka icke lämna 600 kronors årligt arrende, skola försäljas vid

Bihang till riksdagens protokoll 1915. 10 saml. 5 häft. (Nr 5.)

utgången av resp. arrendetider. Köpeskillingen för de sålunda försålda egendomarne jämte en del avsöndringar uppgår årligen till omkring 700,000 kronor, vilket visar, att jämförelsevis många försäljningar göras.

Den s. k. optionsrätten (fördelen att få förnya arrendet efter den uppskattning, som af vederbörande göres) har alltid ansetts lycklig. På grund af denna ha alltid arrendatorerna såsom sitt eget skött samt med intresse nedlagt arbete å de egendomar de innehaft, vilket de kunnat göra, då deras ställning ansetts som fullt tryggt, och har såväl staten som arrendatorerna säkerligen haft fördel härav.

Då kronoegendomar nu försäljas, sker detta på offentlig auktion till den högstbjudande. Undantag härifrån göres, då det är fråga om torp och andra mindre lägenheter, då hembjudan göres åt innehavaren att, efter gjord värdering och på förmånliga betalningsvillkor, lösa resp. områden. Torparne å försålda kronoegendomar hava därför i dylika fall större fördelar än själva arrendatorerna.

En annan omständighet, som gör kronoarrendatorns ställning obehaglig samt förminskar värdet av optionsrätten, är, att vid riksdagarne under senare åren framkommit flera motioner om förändrade bestämmelser rörande kronodomänerna. Sålunda har såväl vid denna som en del föregående riksdagar föreslagits, att, i stället för vad som nu gäller, då gränsen för bibehållandet såsom kronodomäner utgör 600 kronor, den s. k. arrendegränsen skulle höjas.

Det är ju tydligt, att riksdagen får bestämma, huru med kronodomänerna skall förfaras, men det är också lika tydligt, att detta inger arrendatorerna en ständig oro, och medgivas måste, att de befinna sig i ett ständigt osäkerhetstillstånd. Den optionsrätt, som så mycket lovprisats och även åstadkommit mycken nytta för såväl staten som arrendatorerna, blir naturligtvis under dylika förhållanden av intet värde.

Om arrendatorerna i likhet med torparna å kronoegendomarne finge företrädesrätt att efter gjord värdering köpa sitt förut innehavda ställe, skulle detta hälsas med tillfredsställelse och staten även vinna härför, förty säkerligen skulle egendomarne vid försäljningstillfällena i så fall vara i ett betydligt bättre skick än som nu ofta är fallet.

En del egendomar styckas innan de försäljas, och om arrendatorn under dylika förhållanden bleve erbjuden en av lotterna efter av domänstyrelsen företagen värdering, skulle det säkerligen vara både klokt och rimligt.

Vid 1905 års lagtima riksdag var det motion om vad jag här ovan

tillåtit mig påpeka, men blev denna motion avslagen med följande motivering (se statsutskottets utlåtande nr 100):

'Utskottet, som väl funnit det med motionen avsedda ändamål beaktansvärt, har emellertid inhämtat, att domänstyrelsen lär hava för avsikt att redan under innevarande år utarbета förslag till bestämmelser i den av motionären angivna riktning, och då det vid sådant förhållande torde vara lämpligt att, innan riksdagen i ärendet vidtager åtgärd, avvakta framläggandet av detta förslag, får utskottet hemställa, att förevarande motion icke för närvarande må till någon riksdagens åtgärd föranleda.'

Något förslag, sådant som statsutskottet angivit såsom skäl för sitt avslag, har emellertid aldrig framkommit, såvitt jag har mig bekant.»

Förevarande motion avser att bereda arrendator av kronoegendom företrädesrätt att, vid försäljning av sådan egendom, till åsatt saluvärde inlösa densamma. I motiveringen hänvisa motionärerna till det förhållande, att, jämlikt kungl. kungörelsen ang. grunder för upplåtande av egnahemslägenheter från vissa kronoegendomar den 17 oktober 1913, hembuds rätt under närmare angivna förutsättningar tillkommer brukare av till försäljning föreslagna kronolägenheter.

Utskottet.

Emellertid hava motionärerna icke begränsat sin framställning till att avse uteslutande försäljningar enligt nämnda grunder. Uppenbarligen åsyftar motionen att bereda arrendator sådan företrädesrätt, som ovan sagts, jämväl i de fall, då försäljning av kronojord är avsedd att äga rum i annan ordning än den för egnahemsupplåtelser föreskrivna, sålunda även då kronoegendom är bestämd att, helt eller delvis, avyttras enligt bestämmelserna i nådiga brevet den 29 maj 1874 eller annorledes utan tillämpning av egnahemsförfattning.

Det torde följaktligen vara skäl att, vid prövning av motionärernas förslag, taga hänsyn till de olikartade förutsättningar, som äro bestämmande för förfaringssättet vid antydda båda slag av kronoegendoms försäljning.

Vad först angår statens jordförsäljning enligt berörda kungl. kungörelse den 17 oktober 1913, är syftet därmed, som bekant, uteslutande att främja småbruks- och egnahemsbildningen i riket. De upplåtelser av egnahemslägenheter från kronodomäner, som under de senaste årtiondena ägt rum enligt de tid efter annan gällande författningarna i ämnet, hava utgjort ett betydelsefullt led i de av staten understödda strävandena att bereda mindre bemedlade personer tillfälle att på fördelaktiga villkor

förvärva egna hem. Det torde numera få anses vara en angelägenhet av största vikt, att nämnda strävanden icke motverkas. Klart är sålunda till en början, att i alla de fall, då staten för ifrågavarande ändamål önskar disponera över någon sin jordbruksdomän och beslut om styckning därav eller lägenhetsupplåtelser därifrån blivit i vederbörlig ordning fattat, någon företrädesrätt för arrendator att förvärva äganderätten till hela det till egnahemsförsäljning föreslagna området eller någon större del därav icke kan eller bör ifrågakomma. En sådan företrädesrätt skulle näppeligen vara fullt förenlig med det vid sådan försäljning fullföljda statsintresse.

Motionärerna anse sig emellertid, såsom redan antytts, kunna hämta stöd för sitt yrkande i de hembudsbestämmelser till förmån för vissa å kronoegendom bosatta torpare och lägenhetsinnehavare, som innehållas uti ifrågavarande kungl. kungörelse, och förmena, att vid egendoms styckning eller försäljning i lotter arrendator åtminstone ej bör vara sämre ställd än sådan hembudsberättigad torpare eller lägenhetsinnehavare, utan beredas tillfälle att med äganderätt övertaga någon av de uppkomna brukningsdelarna.

Berörda hembudsbestämmelser, som återfinnas i 7 och 8 momenten av den kungl. kungörelsen, innebära, att till egnahemsupplåtelse avsedd lägenhet, må, därest densamma är bebyggd med enskild person tillhörande boningshus, hembjudas honom till inlösen mot det lägenheten åsatta försäljningsvärde, ävensom att lägenhet, som är bebyggd med kronan tillhöriga hus, må hembjudas brukaren, därest denne är mindre bemedlad eller obemedlad samt antingen brukaren själv eller ock han och medlemmar av hans familj före honom tillsammans innehaft lägenheten under en tid av minst fem år och därunder väl hävdad densamma.

Väl torde det huvudsakligen vara hänsynen till det arbete och de kostnader, som brukaren och hans familj antagas hava nedlagt å det brukade jordområdet, som utgör grunden till ifrågavarande hembuds rätt. Men uttryckligen begränsad, som hembuds rätten samtidigt blivit, till att blott avse »lägenheter», har densamma därjämte noga avvägrats med hänsyn till det med ifrågavarande upplåtelser främst eftersträfvade syfte att på kronans därför lämpade mark tillskapa *mindre* jordbruk och egnahemslägenheter att tillhandahållas personer, som därav äro i behov.

Häri genom torde vara antydda de gränser, inom vilka vid krono-

egendoms försäljning enligt 1913 års grunder hembuds rätt jämväl för arrendator rimligen kan ifrågakomma eller anses önskvärd.

I den mån de av motionärerna påyrkade ändringar av eller tillägg till nu gällande försäljningsföreskrifter kunna avse att inom antydda gränser tillgodose arrendators intresse i förevarande hänseende, torde emellertid desamma, enligt utskottets mening, få anses överflödiga.

Utän tvivel förefinnes nämligen redan med tillämpning av nu gällande bestämmelser en dylik begränsad hembuds rätt för arrendator, för så vitt han eljest uppfyller de i anförda lagrum stadgade betingelserna för hembuds erhållande. Och beträffande dessa betingelser är att märka, dels att icke lika stora anspråk beträffande personliga kvalifikationer uppställas på en hembudsberättigad köpare som på köpare, vilken ej förut haft med lägenheten att skaffa, dels ock att med avseende å hembudsberättigad brukare, som önskar försäkra sig om lägenhet, bebyggd med honom tillhörigt boningshus, numera — i motsats till vad som varit förhållandet före antagandet av 1913 års grunder — ej gäller den eljest stadgade förutsättningen, att köpare skall vara mindre bemedlad eller obemedlad.

Särskilt sistnämnda omständighet innebär självklart en betydelsefull fördel för arrendator, ägnad att för honom underlätta åtkomsten av förut innehavd brukningsdel.

Vid övriga försäljningar av kronojord än de nu berörda, tillämpas som bekant och såsom ovan antytt blivit, i regel kungl. brevet den 29 maj 1874, som stadgar, att försäljning skall ske å offentlig auktion till den högstbjudande. Det är tydligt, att vid dessa avhändelser, då ej ovanberörda egnahemsintresse spelar in, i stället rent ekonomiska synpunkter äro och böra vara avgörande. Då sålunda staten i dessa fall söker ernå försäljningssummor, vilka fullt ut motsvara fastigheternas verkliga värde, torde utan tvivel detta intresse bliva bäst tillgodosett genom den hittills rådande ordningen med fri tävlan mellan spekulanter å offentlig auktion. Erfarenheten har ock givit vid handen, att i fråga om det långt övervägande antalet av jämlikt 1874 års kungl. brev eller eljest utan tillämpning av egnahemsförfattning försålda kronoegendomar de, i regel å auktion, uppnådda köpeskillingarna betydligt överstigit värderingssummorna. I vilken grad detta varit fallet, belyses bäst av nedanstående, utskottet tillhandahållna tablå, avseende den femårsperiod, för vilken uppgifter i ifrågavarande hänseende senast blivit tillgängliga.

Hemman, lägenheter med mera, som försålts i enlighet med 1874 års kungl. brev eller annorledes *utan* tillämpning av författning om försäljning av egnahemslägenheter.

År	Antal	Saluvärde Kronor	Köpeskilling Kronor
1909	60	812,222: 24	912,486: 02
1910	42	584,381: 40	722,808: 40
1911	47	721,983: 35	823,410: —
1912	44	500,919: 81	592,671: —
1913	60	577,776: 42	613,457: 15
Summa	253	3,197,283: 22	3,664,832: 57

Av tablan framgår, att de åsatta saluvärdena understigit köpeskillingarna med ej mindre än omkring 100,000 kronor i medeltal årligen. Härav torde lätteligen inses, vilken ingalunda oväsentliga förlust staten skulle komma att vidkännas, därest arrendatorerna erhöle den av motiönärerna påyrkade förmånen att till åsatta försäljningsvärden inlösa av dem arrenderade egendomar.

Ytterligare en omständighet torde vara ägnad att väcka betänkligheter mot medgivandet av en sådan förmån. Otänkbart är nämligen icke, att densamma, då verksam kontroll härvidlag näppeligen står att genomföra, lätt skulle kunna — tack vare det i regel låga värderings- och inköpspriset — av köparen utnyttjas i spekulations- och vinstsyfte genom exempelvis styckning och utbudande till förnyad försäljning.

Goda skäl synas därför utskottet förefinnas för bibehållandet av det hittills föreskrivna tillvägagångssättet jämväl vid andra avhändelser av kronojord än sådana, som avse främjandet av egnahemsbildning.

Härvid förtjänar ock framhållas, att den ordning, som förut, på grund av utbildad praxis, rådde vid föryttring av kronans jordbruksdomäner jämlikt 1874 års kungl. brev, numera i ett icke oväsentligt avseende blivit till arrendators förmån förändrad genom kungl. förordningen angående ändrade bestämmelser i fråga om försäljning av kronan tillhörig fast egendom den 28 juni 1907. Det dubbla auktionsförfarande vid sådan försäljning, som förut allmänt tillämpades och som uppenbarligen, på grund av olägenheten med bevakning å två olika ställen, i många fall kunde försvåra eller omöjliggöra för arrendator att vid egendoms föryttring förvärfva densamma, har nämligen avskaffats genom det i berörda kungl. förordning stadgade förfaringssättet med auktion endast å *ett* ställe.

I detta sammanhang torde lämpligen böra beröras motionärernas erinran om statsutskottets år 1905 gjorda uttalande i anledning av en nämnda år väckt motion i enahanda syfte som den förevarande. Utskottet vill nämligen framhålla, hurusom domänstyrelsen i underdånigt utlåtande den 15 januari 1907 på anförda skäl förklarar sig väl icke ämna fram-bära det förslag i ämnet, som statsutskottet trots sig kunna förvänta från domänstyrelsen, men att styrelsen funne berörda motions syfte i avsevärd mån befrämjas genom ifrågavarande, av styrelsen förordade ändrade bestämmelser i avseende å förfaringssättet vid sådan offentlig auktion, som stadgas uti 1874 års kungl. brev.

Med åberopande av det anförda får utskottet hemställa,

att förevarande motion icke må af riksdagen bifallas.

Stockholm den 18 februari 1915.

På jordbruksutskottets vägnar:

D. PERSSON i Tällberg.

Närvarande: herrar Persson, Ericsson, Odelberg, Petersson, Holmquist, Paulson, Fahlén, Lindblad, Linders, Åkerlund, Öberg, Ekerot, greve Hamilton, Jonsson, Tysk och Hage.

Reservation

av herr *Ekerot*, som anført:

»Då jag icke kunnat biträda det beslut, vartill utskottet kommit beträffande de föreliggande motionerna, vill jag söka att motivera min avvikande mening.

Arrendator å en statens jordbruksegendom äger enligt gällande bestämmelser företrädesrätt eller optionsrätt vid fortsatt utarrendering av egendomen, därest han under minst 5 år före arrendeperiodens slut innehaft arrendet samt väl hävdad egendomen. Denna optionsrätt är en obestriddlig fördel för arrendatorn, som härigenom har en viss trygghet för sin framtid, för så vitt arrendet är skäligt. Under skydd av denna rätt kan arrendatorn utföra vissa förbättringar å egendomen och därigenom i viss mån höja egendomens värde; han kan känna sig relativt trygg. Dock finnes en fara för honom: staten kan besluta att försälja egendomen antingen ostyckad eller uppdelad i mindre lotter. Arrendatorn står rättslös inför ett sådant faktum. Hans optionsrätt går förlorad. Det hem, som varit hans och kanske hans faders, frántages honom, därest han icke har möjlighet att inköpa hemmet eller en del därav på offentlig auktion.

Det finnes emellertid under vissa förhållanden möjlighet för honom att förvärva egendomen eller viss del därav. Om han är obemedlad eller mindre bemedlad, kan han erhålla hembud å resp. egendomen eller viss del därav. Denna förmån står honom ock till buds, om han å egendomen äger boningshus. För att erhålla hembud skall arrendatorn antingen vara fattig eller ock skall han vara förtänksam nog att bebygga egendomen till viss del.

Enligt motionärernas billiga önskan borde en förändring i gällande förordningar vidtagas sålunda, att när en statens egendom skall försäljas ostyckad, skall arrendatorn äga rätt till hembud å fastigheten. Med andra ord, optionsrätten till arrendet skulle övergå till hembuds-rätt, han skulle erhålla rätt att inköpa egendomen till det saluvärde, som vid företagen värdering åsatts densamma. Om däremot fastigheten skall styckas i mindre lotter, skulle arrendatorn äga rätt till hembud å

en av dessa lotter, lämpligen stammen. Även här skulle sålunda optionsrätten till arrendet av egendomen förvandlas till hembuds rätt å en del av fastigheten.

Det är mig omöjligt finna, att de sociala synpunkterna vid statens jordförsäljningar skulle i någon mån bliva lidande därigenom att arrendatorn, sedan staten i varje särskilt fall beslutat om egendom skall säljas styckad eller ostyckad, finge rätt till hembud å en av lotterna. Tvärtom finner jag det vara både rättvist och rimligt, att så sker. Om arrendatorn skött egendomen väl och genom sitt arbete och sin energi kommit till en god ekonomisk ställning, borde väl detta icke utgöra något hinder för honom, och något frångående av den i nuvarande lagstiftningen hävdade principen kan knappast åberopas, ty den ekonomiska ställningen utgör intet hinder, därest han å egendomen äger boningshus. Staten har ingen anledning att behandla en skötsam och duktig arrendator mindre väl än en sådan, som kanske genom brist på duglighet och energi kommit i en sämre eller svag ekonomisk ställning.

I utskottets motivering för avslag å motionen finnes intagen en tabell, som visar skillnaden mellan saluvärde och köpeskilling för de fastigheter, som försåls utan hembud, d. v. s. på offentlig auktion. Kan det manne icke sägas, att i dessa siffror ligger åtminstone någon liten del av betalningen för arrendatorernas förbättringsarbeten å de försålda lägenheterna? Då man i utskottets motivering synes vilja göra gällande, att staten skulle förlora ett belopp av c:a 100,000 kronor om året, därest motionerna bifölles, anser jag mig böra framhålla, att en dylik inkomstminskning icke skulle uppstå utom i det fall, att antalet lägenheter sammanfaller med antalet arrendatorer, som vid bifall till motionerna skulle erhålla hembuds rätt. Då en egendom kan styckas i ett antal mindre lotter eller lägenheter, skulle därav följa, att en del av lägenheterna fortfarande skulle försälas genom offentlig auktion. Inkomstminskningen för staten skulle följaktligen icke bli 100,000 kronor utan en mindre summa.

Utskottet framhåller vidare, att köparen — arrendatorn — skulle kunna i spekulations syfte utnyttja den på grund av hembud inköpta lägenheten. Om detta antagande är berättigat, gäller detta i lika mån de lägenheter, som på grund av nuvarande bestämmelser försälas på grund av hembud, och anmärkningen träffar egentligen, därest den är berättigad, det nuvarande sättet för saluvärderingen. Emellertid torde man väl vid saluvärderingen låta sig angeläget vara att åsätta jorden

det värde man anser den hava. Därest man i något fall på grund av en arrendators eller torparens utförda förbättringsarbeten vid saluvärderingen tar någon hänsyn till vederbörandes nedlagda kostnader för förbättringens utförande, är detta endast en gärd av rättvisa och en premiering av duktigheten och företagsamheten.

Med hänvisning till förestående och till förevarande motioner hemställes,

att riksdagen ville i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla, det Kungl. Maj:t täcktes låta vid försäljning av kronodomäner utom nu gällande villkor bestämma, att sedan kungl. domänstyrelsen låtit verkställa saluvärdering å till försäljning beslutade kronoegendomar, erbjuda desamma åt arrendatorerna till inlösen för det åsatta värdet mot betalningsvillkor, som nu är stadgat i dylika fall, samt att, därest det beslutes om egendomens styckning och försäljning i lotter, arrendatorn erbjudes en av lotterna till det åsatta värdet.»