

Nr 426.

Kungl. Maj:ts nådiga proposition till riksdagen angående försäljning till staden Eslöv av kronoegendomen Eslöv nr 15 och 17 i Malmöhus län; given Stockholms slott den 30 april 1918.

Under åberopande av bilagda utdrag av statsrådsprotokollet över jordbruksärenden för denna dag vill Kungl. Maj:t härmed föreslå riksdagen medgiva,

att kronoegendomen Eslöv nr 15 och 17 om ⁹⁸/₁₉₂ mantal i Malmöhus län må försäljas till staden Eslöv mot en efter tillträde den 14 mars 1919 beräknad köpeskilling av 246,000 kronor samt under villkor i övrigt,

att köpeskillingen skall till Kungl. Maj:ts befallningshavande i länet kontant erläggas å tillträdesdagen, samt

att staden ensam vidkännes lagfartskostnaden och övriga med köpet förenade kostnader.

De till ärendet hörande handlingar och kartor skola tillhandahållas riksdagens vederbörande utskott; och Kungl. Maj:t förbliver riksdagen med all kungl. nåd och ynnest städse välbevågen.

GUSTAF.

Alfred Petersson.

Utdrag av protokollet över jordbruksärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 30 april 1918.

Närvarande:

Hans excellens herr statsministern EDÉN,
Hans excellens herr ministern för utrikes ärendena HELLNER,
Statsråden: PETERSSON,
 SCHOTTE,
 PETRÉN,
 NILSON,
 LÖFGREN,
 friherre PALMSTIERNA,
 RYDÉN,
 UNDÉN.

Departementschefen, statsrådet Petersson anförde:

År 1911 anhöll kontraktsprosten Lorentz Edelberg å Eslövs stads vägnar att få inköpa det för statsverkets räkning till den 14 mars 1913 utarrenderade, å stadens område belägna förra sergeantbostället ^{98/192} mantal Eslöv nr 15 och 17 i Malmöhus län för ett pris, ungefärligen motsvarande det belopp, vars avkastning utgjorde beräknade arrendet.

Sedan yttranden häröver avgivits av vederbörande kronofogde, domänintendenten i länet, uppbördsförvaltningen i Rönnebergs med flera häraders fögderi, stadsstyrelsen i Eslöv samt Kungl. Maj:ts befallningshavande i länet, anförde domänstyrelsen i utlåtande den 1 december 1911, att det icke syntes vara ådagalagt, att behov för staden föreläge, att då förvärva ifrågakomna egendom, helst som av en ansökningen bifogad karta framginge, att staden icke vore för sin utveckling uteslutande hänvisad till nämnda egendom. Styrelsen avstyrkte därför ansökningen.

Kungl. Maj:t fann den 16 februari 1912 den gjorda framställningen icke föranleda någon Kungl. Maj:ts vidare åtgärd.

Egendomen är för närvarande utarrenderad på tio års tid till den 14 mars 1923 mot ett årligt arrende av 3,675 kronor.

I en till Kungl. Maj:t den 10 oktober 1917 inkommen skrift har nu staden Eslöv ånyo anhållit att få inköpa ifrågavarande egendom och därvid anfört bland annat följande:

Det vore sedan länge ett verkligt livsintresse för staden att åt sig förvärva mark för industriella företag och för egna hem åt industriföretagens arbetspersonal. Annorstädes än i stadens östra del erbjöde sig inga möjligheter för anslutning av spår till bangården och alltså ej heller lämpliga industriområden. Stadens industriella utvecklingsmöjligheter låge uteslutande åt detta håll. För att bereda goda förutsättningar i kommunikationshänseende för en blomstrande industri hade staden beslutat ansluta spår med bangården till sitt norr om ifrågavarande kronoegendom, även benämnd Östra bostället, å kommunhemmets mark belägna industritomtområde, varifrån spår med lätthet kunde utdragas till boställets mark. Sedan stora delar av industritomterna nyligen blivit försålda, vore nu inne den tidpunkt, då staden för sin utveckling vore ovillkorligen hänvisad till det inom stadens gränser belägna Östra bostället.

Genom förvärv av nämnda egendom bleve staden även i stånd att tillgodose det allmänna intresset att till egna hem mot billig ersättning på lång tid upplåta eller till inköp erbjuda i fabriksområdets närhet belägna, avsevärda jordområden för bebyggande och odling såsom planteringsland. Betingelserna härför vore redan nu för handen och bleve med industriens stegrade blomstring allt större. Någon möjlighet att annorstädes i staden erhålla mark till dylika bostäder förefunnos egentligen icke. Visserligen låge vid stadens nordöstra gräns ett tillämnat egnahemsområde, men detta, som icke i en överskådlig framtid torde förses med ledningar för ljus, vatten o. dyl., lockade icke till bebyggande. Staten kunde således genom försäljning av Östra bostället till staden, som ämnade på allt sätt underlätta förläggandet av egna hem till egendomen, verksamt främja egnahemssträvandena, som eljest icke kunde realiseras härstädes. Staden tillåte sig härvid erinra om, att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t förordat egnahemsrörelsens befordrande genom upplåtelse av kronans mark.

Staden ville på det bestämdaste tillbakavisa den vid behandlingen av den förra ansökningen framkastade tanken, att stadens strävan att göra ifrågavarande jordförvärv skulle stå i samband med spekulationssyfte. Icke vid försäljning av industritomter eller av tomter för bostadsbyggnader och än mindre vid avyttring av egnahemslotter hade staden för avsikt att skörda någon direkt vinst men väl att därigenom söka reglera jordpriserna i samhället.

Egendomen vore behövlig för staden även för i inskränkta mening kommunala ändamål. Omedelbart intill stadens fattiggård »Kommunhemmet» komme nämligen att förläggas en mekanisk verkstad, och staden bleve nödsakad föranstälta om annan bostad för understödstagarna. Denna angelägenhet bleve lätt att ordna i och med förvärv av kronoegendomen men vore i annat fall synnerligen svårlost. Vidare hade i samband med fråga om anläggning av ett nytt reningsverk för sta-

dens avloppsvatten fråga uppkommit om avledande av vatten i från Östra bostället tillflytande floddiken bort från staden för att därigenom undgå större dimensioner på såväl kloaker som det blivande reningsverket, vilket vore ämnat att förläggas söder om staden. Vattnet vore avsett att avledas över kronoegendomens mark söderut till ett från egendomens sydvästra del utgående avloppsdike. Även härför vore det för staden av betydelse, att inköpet finge komma till stånd.

Såsom av uppbördsförvaltningens över den förra ansökningen avgivna yttrande framginge, lede staden »men av att hava i bebyggda delar av sitt område inkilad en stor lantbruksegendom, som skulle brukas i enlighet med gällande arrendeavtal och således i avseende å ordningsstadgans, byggnadsstadgans, brandstadgans och hälsovårdsstadgans tillämpning torde hava andra förutsättningar än sin närmaste, bebyggda omgivning.» Sålunda hade ett ganska avsevärt antal inom staden syssel-satta personer förskaffat sig bostäder i ett omedelbart utanför den västra stadsgränsen uppväxande samhälle, och fara föreläge för att ytterligare utflyttning skulle framtvingsas.

Staden erbjöde sig att för kronoegendomen erlægga en köpeskilling, som motsvarade ett belopp, vars avkastning utgjorde det nu utgående, synnerligen höga arrendet, eller ock den köpeskilling, som kunde komma att genom särskild för ändamålet tillsatt nämnd bestämmas.

Oaktat staden icke mot arrendatorns vägran torde kunna göra gällande av honom lämnad utfästelse att till staden efter dess eventuella förvärv av kronoegen-domen avstå större eller mindre delar av densamma, finge staden anhålla, att, därest överlåtelse av egendomen skulle medgivas, denna måtte få ske närmast inträffande fardag oberoende av det till den 14 mars 1923 gällande arrendeavtalet, vilket ju till alla delar måste av staden respekteras, samt att Kungl. Maj:t tacktes redan till 1918 års riksdag avlåta proposition om försäljningen.

Den 23 april 1918 har domänstyrelsen avgivit utlåtande över denna ansökning och därvid överlämnat dels instrument över en på stadens bekostnad av domänintendenten i länet med biträde av vederbörande arrendeuppskattningsmän förrättad saluvärdering å egendomen, dels i anledning av vad vid berörda förrättning förekommit av stadsfullmäktige i Eslöv infordrat yttrande med bilagor, dels yttrande av Kungl. Maj:ts befallningshavande i länet, dels ock övriga till ärendet hörande handlingar och kartor ävensom ytterligare en till domänstyrelsen inkommen, till Kungl. Maj:t ställd skrift från staden.

Av ovanberörda värderingsinstrument inhämtas, bland annat, följande.

Egendomen är belägen inom Eslövs stads område i dess östra del och på ett avstånd av 600 meter från stadens torg och 800 meter från järnvägsstationen. Den omslutes på norra och västra sidan alldeles och på södra sidan till största delen av stadens planlagda område.

Egendomen innehåller en areal av 64.064 hektar, därav 48.762 hektar åker, tomt och trädgård, 0.172 hektar äng, 14.151 hektar fälad, 0.679 hektar impediment och 0.300 hektar för gemensamt behov till park m. m. avsatta områden.

Uppskattningsmännen hava värderat egendomen, som är taxerad till 73,500 kronor, sålunda:

10	hektar tomtmark à 12,500 kronor kronor	125,000: —
10	» » » 5,000 » »	50,000: —
12	» 1 klass jordbruksjord à 2,400 kronor	»	28,800: —
16.934	» 2 » » 1,600 »	»	27,094: 40
14.830	» fälad och impediment » 1,000 »	»	14,830: —
0.300	park m. m.	»	375: —
64.064 hektar			kronor 246,099: 40.

Enligt protokoll den 5 april 1918 hava stadsfullmäktige ansett sig kunna godtaga det förslagna försäljningspriset men därvid utgått från den förutsättningen, att det åsatta priset skulle hänföra sig till nu löpande arrendeperiods utgång den 14 mars 1923. Om priset hänförde sig till nuvarande tid, t. ex. förrättningsdagen, skulle nämligen egendomen den 14 mars 1923 stå staden i ett pris av 293,550 kronor. Med denna utgångspunkt och i förväntan att i enlighet med sin framställning i ärendet få, med skyldighet likväl att respektera det gällande arrendeavtalet, tillträda egendomen den 14 mars 1919 hava stadsfullmäktige förklarat sig villiga att för egendomen å denna tillträdesdag erlägga kontant 215,655 kronor, utgörande det belopp, som med hänsyn till ränteskillnad efter fem procent och inflytande arrendeavkomster å egendomen motsvarade det av uppskattningsmännen åsatta priset.

Domänintendenten i länet har i avgivet yttrande den 12 april 1918 anfört följande.

Vidkommande i första rummet innebörden av särskilda uppskattningsnämndens förslag hade stadsfullmäktige icke tolkat densamma riktigt, då de velat hänföra det åsatta priset till arrendeperiodens slut. Fullmäktige hade själva förut velat påskynda köps avslutande med framhållande av de stora fördelar staden därav skulle tillförsäkras, liksom även att ett snabbare besittningstagande förmedlades genom det förberedande avtal, som träffats mellan staden och nuvarande arrendator. Uppskattningsnämnden hade därför haft att utgå från att köp skulle avslutas snarast med omedelbar tillträdesrätt, därvid köpesumman skulle gäldas, varpå staden såsom jordägare hade att uppbära arrendeavgiften och avsluta eventuella överenskommelser med arrendatorn. Att vid början av år 1918 uppskatta egendomens reella saluvärde år 1923 låte sig näppeligen göra. Däremot hade uppskattningsnämnden givetvis måst taga viss hänsyn till att det sannolika vore, att egendomen med sitt förträffliga läge i ett samhälle med starka utvecklingstendenser komme, oberoende av jordens fallande eller stigande jordbruksvärde, att betinga ett väsentligt högre saluvärde år 1923 än nu, i båda fallen under förutsättning att egendomen kunde fritt disponeras. Kronan avsåde sig alltså vid en försäljning nu all framtida värde-

stegring och måste i någon mån gottgöra sig för denna. Även om man på sätt som skett kunde beräkna, att egendomen år 1923 skulle komma att stå staden i en summa av 293,550 kronor, så följde icke därav, att affären på något vis skulle vara oförmånlig för staden, ty då skulle det kunna visas, att samma summa nu skulle varit orimlig för egendomen, ifall denna genast hade kunnat effektivt utnyttjas för det av staden avsedda ändamål.

I ett fall som detta kunde det knappast komma i fråga att sätta egendomens saluvärde i någon slags relation till dess jordbruksarrendevärde, allraminst när detta hänförde sig till en gången tidsperiod. Ty här rörde det sig ej längre om jordbruksjord utan i stort sett uteslutande om tomt och gatumark samt därmed jämförligt. Att det oaktat uppskattningsnämnden till största delen räknat med värde på åker och fäladsmark syntes vara berättigat av två skäl. För det första borde kronan icke oskäligt betunga och driva upp tomtpriserna för ett samhälle, som genom markinköp ville i god tid sörja för en sund utveckling. Det andra skälet vore, att staden icke från början kunde tillgodogöra sig alla tomtvärden, utan för någon tid framåt ännu måste räkna med avkomsten från jordbruks- och trädgårdsjord, samt att staden behövde en del av området för en folkpark.

Eslövs stads nu ingivna lägre köpeanbud vore för lågt och borde sålunda ej antagas. Skulle emellertid myndigheterna det oaktat finna den föreslagna köpeskillingen väl hög, så syntes i vart fall icke de synpunkter Eslövs stad lagt på frågan böra göras gällande. Ty detta skulle innebära, att de föreslagna värdena blivit skruvade i höjd till det yttersta, vilket ingalunda vore fallet. Granskade man de åsatta å-priserna, vore dessa var för sig moderata. Sämre och mindre välbelägen fäladsmark inom länet hade i dessa dagar bortarrenderats för upp till 100 kronor per hektar. Akerjord, likartad den ifrågavarande och jämförligt bebyggd, betingade allmänt ett genomsnittspris av 2,000 à 3,000 kronor per hektar. Det enda detaljpriset, som över huvud kunde vara angripbart ur de synpunkter, som uppskattningsnämnden anlagt och kunde tänkas bliva föremål för någon avprutning, skulle vara det högst satta priset å tomtmark eller kronor 1.25 per kvadratmeter. Denna siffra kunde nämligen anses vara hög av den orsak, att överenskommelsen mellan staden och nuvarande arrendator om tidigare avträdande av vissa delar egentligen vore högst problematisk. Skulle en sådan uppgörelse ej komma till stånd, kunde staden först år 1923 bliva i tillfälle upplåta industritomter, och vidare kunde det sägas, att den högst betalda tomtmarken därigenom möjligen bleve för dyr för att staden skulle kunna i samhällets intresse konkurrera med enskilda tomtförsäljande jordägare. Men även om en prisreducering på denna punkt kunde ifrågasättas, borde denna under inga förhållanden få överskrida 2,500 kronor per hektar. Redan detta innebure en sänkning av köpeskillingen med 25,000 kronor. Domänintendenten hade ansett sig böra framhålla detta senare uppslag till tjänst för en eventuell annan uppfattning än den, som domänintendenten hävdade såsom uppskattningsman och fortfarande ansåge mest hållbar.

Kungl. Maj:ts befallningshavande i länet har i utlåtande den 17 april 1918 yttrat, att, ehuruval Kungl. Maj:ts befallningshavande funne ett berättigat intresse föreligga för Eslövs stad att förvärva ifrågavarande kronoegendom, ville likväl Kungl. Maj:ts befallningshavande, som för egen del ansåge det av uppskattningsnämnden föreslagna saluvärdet å

egendomen vara rimligt och alltså icke tåla någon nedprutning, hemställa, att den av staden gjorda framställningen icke måtte föranleda någon åtgärd, med mindre staden fullt erlade det åsatta värdet. På arrendatorns rätt övade en eventuell försäljning icke någon inverkan, om han oavsett försäljningen finge intill arrendeperiodens slut behålla arrendet på enahanda villkor, som nu gällde. I övrigt finge det ankomma på särskild överenskommelse mellan staden och arrendatorn, huruvida denne senare skulle frånträda arrendet före arrendetidens utgång.

I en den 22 april 1918 dagtecknad skrift hava vice häradshövdingen E. Möller och direktören Yngve Holmström enligt dem av stadsfullmäktige vid sammanträde den 18 april 1918 lämnat bemyndigande anfört följande.

Beträffande saluvärdet finge de med hänsyn till den oskattbara fördelen för Eslövs stad att i god tid förvärva ifrågavarande för den förutsedda framtida utvecklingen erforderliga områden visserligen nu, då från ortsmyndigheten föreläge tillstyrkande av uppskattningsmännens oförändrade förslag, förklara å Eslövs stads vägnar, att staden ansåge sig böra antaga köpet även för en köpeskilling, motsvarande värderingssumman, ifall icke Kungl. Maj:t och riksdagen funne billighetsskäl tala för ett lägre belopp.

På sätt domänintendenten i länet alternativt framhållit, kunde emellertid det av uppskattningsmännen föreslagna à-priset å de 10 hektar, som uppskattas till 125,000 kronor, ur vissa synpunkter sägas vara väl högt. Kunde staden utan inskränkning i besittningsrätten genast tillträda dessa 10 hektar, skulle staden beredvilligt även i detta fall godtaga det föreslagna priset. Men den nuvarande arrendatorn, som dragit sig tillbaka från en tidigare ifrågasatt uppgörelse med staden uti ifrågavarande angelägenhet, hade stort intresse att få bibehålla egendomen under nuvarande för jordbruket gynnsamma förhållanden och skulle säkerligen resa oöverstigliga hinder för en dylik uppgörelse. Vidare komme nämnda tomtpris att med ränta på ränta till år 1923 vara så högt, att staden icke kunde, sedan ytterligare kostnader för gatuarbeten och andra nödvändiga kommunala anläggningar pålagts tomterna, med tillbörlig konkurrenskraft bevaka det allmännas intresse vid reglerandet av stadens utveckling i önskvärd riktning. Med åberopande av vad sålunda anförts hava Holmström och Möller anhållit, att Kungl. Maj:t ville taga i övervägande, huruvida ej en reducering av köpeskillingen, såsom domänintendenten alternativt anhållit, kunde anses skälig, och sålunda det åsatta saluvärdet minskas med 25,000 kronor.

Domänstyrelsen har i sitt utlåtande anfört följande. Styrelsen hade icke något att erinra mot stadens förvärvande av ifrågavarande egendom med tillträdesrätt den 14 mars 1919 och mot övertagande av de kronans rättigheter och skyldigheter mot egendomens arrendator, vilka grundade sig på nu för egendomen gällande arrendekontrakt. Vad köpeskillingen för egendomen beträffade, syntes det vid uppskattnings-

förrättningen beräknade värdet ingalunda obilligt tilltaget. Vål kunde, såsom ock domänintendenten framhållit, det värde efter 12,500 kronor per hektar, som åsatts en del av egendomen, förefalla högt, men å andra sidan vore enligt handlingarna den övriga, vida ansenligare arealen upptagen efter på andra ställen i länet gängse pris å mark för jordbruksändamål, som här måste anses mycket moderata, om det beaktades, att jorden ifråga vore så belägen som den vore, nämligen inkilad i området för ett under snabb utveckling varande stadssamhälle. I likhet med Kungl. Maj:ts befallningshavande kunde domänstyrelsen därför ej förorda någon nedprutning av det pris, staden förklarar sig eventuellt kunna godtaga och vilket syntes kunna avjämnas till 246,000 kronor.

*Departements
chefen.*

Jag biträder förslaget om överlåtelse av ifrågavarande egendom till staden Eslöv till det av uppskattningsnämnden föreslagna och av samtliga myndigheter förordade saluvärdet, vilket även från stadens sida förklarats eventuellt kunna antagas. Enligt domänstyrelsens hemställan torde beloppet böra avjämnas till 246,000 kronor. Detta belopp motsvarar ett genomsnittspris för egendomen av omkring 3,840 kronor för hektar, vilket ej synes mig vara för högt beräknat med hänsyn till egendomens belägenhet och det ändamål, som avses med inköpet.

Jag hemställer fördenskull, att Eders Kungl. Maj:t måtte i proposition föreslå riksdagen medgiva,

att kronoegendomen Eslöv nr 15 och 17 om $\frac{98}{192}$ mantal i Malmöhus län må försäljas till staden Eslöv mot en efter tillträde den 14 mars 1919 beräknad köpeskillning av 246,000 kronor samt under villkor i övrigt,

att köpeskillingen skall till Kungl. Maj:ts befallningshavande i länet kontant erläggas å tillträdesdagen, samt

att staden ensam vidkännes lagfartskostnaden och övriga med köpet förenade kostnader.

Till denna av statsrådets övriga ledamöter biträdda hemställan behagade Hans Maj:t Konungen lämna bifall samt förordnade, att proposition i ämnet av den lydelse, bilaga . . . till detta protokoll utvisar skulle avlätas till riksdagen.

Ur protokollet:

Hugo Nordlander.