

Nr 35.

Ankom till riksdagens kansli den 8 maj 1942 kl. 3 e. m.

Utlåtande i anledning av Kungl. Maj:ts proposition angående försäljning av vissa lektorsprebendefastigheter i Växjö.
(2:a avd.)

I en till riksdagen den 27 februari 1942 avlåten, till jordbruksutskottet hänvisad proposition, nr 151, har Kungl. Maj:t, under åberopande av bilagt utdrag av statsrådsprotokollet över ecklesiastikärenden för samma dag, under punkt 1: o föreslagit riksdagen medgiva, att de inom Växjö stad belägna lektorsprebendefastigheterna Lekamensgårdet eller stadsägan nr 414 med den därtill hörande Gymnasieträdgården, Sjalakorsgårdet eller stadsägan nr 395 samt Sanctæ Annæ gårde 1¹ med den därtill hörande »lektorsjorden vid begravningsplatsen» må försäljas till staden för det pris och på de villkor, Kungl. Maj:t finner skäligt bestämma.

Beträffande punkt 2: o i samma proposition har utskottet tidigare under riksdagen avgivit utlåtande, nr 22.

I fråga om den utredning som ligger till grund för propositionen i förvarande del får utskottet — i den mån ej därför redogöres närmare i det följande — hänvisa till statsrådsprotokollet.

I skrivelse till Kungl. Maj:t den 9 augusti 1941 har *drätselkammaren i Växjö* enligt uppdrag av stadsfullmäktige anhållit om tillstånd för Växjö stad att mot pris, som kunde finnas skäligt, och på för staden förmånligaste betalningsvillkor förvärva äganderätten till *dels* lektorsprebendefastigheterna Lekamensgårdet eller stadsägan nr 414, Sjalakorsgårdet eller stadsägan nr 395 och Sanctæ Annæ gårde 1¹, *dels* domkyrkosysslomannens lönefastighet *Æconomi Templi* gårde eller stadsägan nr 394, *dels ock* viss del av förutvarande biskopshemmanet Växjö Biskopssäte 2¹. Sedermera har drätselkammaren i skrivelse den 14 augusti 1941 anhållit om tillstånd för staden att inköpa jämväl den till Lekamensgårdet hörande s. k. Gymnasieträdgården och den till Sanctæ Annæ gårde hörande »lektorsjorden vid begravningsplatsen».

Enligt en i ärendet företedd sammanställningskarta över del av Växjö stad innehålla de i ansökningen den 9 augusti 1941 avsedda lektorsprebendefas-

tigheterna i areal, Lekamensgårdet omkring 184,000 kvadratmeter, Själakorsgårdet omkring 164,000 kvadratmeter och Sanctæ Annæ gårde omkring 150,000 kvadratmeter.

Till stöd för ansökningen den 9 augusti 1941 har drätselkammaren bland annat anfört, att inom staden rådde brist på lämplig tomtmark för egnahemsverksamhet ävensom för vissa planerade offentliga byggnader.

Fastigheternas senast fastställda taxeringsvärden äro för Lekamensgårdet 15,000 kronor, för Själakorsgårdet 12,500 kronor och för Sanctæ Annæ gårde 21,600 kronor. Sammanlagda taxeringsvärdet å alla de till inköp av staden föreslagna områdena utgör omkring 81,600 kronor. Den nuvarande avkastningen av samma områden har uppgivits icke överstiga 3,000 kronor om året.

Värdering av samtliga ifrågavarande områden har verkställts av stiftsnämnden den 15 oktober 1940 vid syn enligt 17 § stiftsnämndsinstruktionen. Enligt ett av boställsnämnd härvid upprättat, den 19 oktober 1940 dagtecknat värderinginstrument ha områdena — under förutsättning av områdenas försäljning i ett sammanhang och inom en nära framtid — åsatts vissa lägsta försäljningsvärden å tillhopa 511,250 kronor, därvid lektorsprebendefastigheterna värderats till sammanlagt 301,850 kronor enligt följande:

Lekamensgårdet, den del som ligger öster om norra infartsvägen, cirka 161,000 kvadratmeter å 75 öre samt den del, som ligger väster om norra infartsvägen, cirka 23,000 kvadratmeter å 50 öre	132,250 kronor
Själakorsgårdet, 164,000 kvadratmeter å 50 öre	82,000 »
Sanctæ Annæ gårde, 146,000 kvadratmeter å 60 öre	87,600 »

Staden, som funnit de åsatta värdena för höga, har å sin sida låtit verkställa uppskattning av de till inköp ifrågasatta områdenas råmarksvärde med hänsyn till dels den tid och de kostnader, som kunde åtgå för exploatering av områdena, dels det pris staden kunde antagas komma att erhålla vid försäljning av tomter å områdena och dels viss ränte- och kapitalförlust. Härvid har beräknats, att 65 procent av totalarealen eller omkring 450,000 kvadratmeter kunde utläggas till 450 tomter om i medeltal 1,000 kvadratmeter samt att för områdenas exploatering skulle åtgå 60 år. Enligt denna värdering skulle områdenas nuvarande råmarksvärde utgöra i runt tal 283,000 kronor. Staden har erbjudit sig att betala 300,000 kronor för samtliga ifrågavarande områden.

Gentemot den å stadens sida gjorda värderingen har *stiftsnämnden* i utlåtande den 15 augusti 1941 framhållit, bland annat.

De stora direkta och indirekta ekonomiska fördelar, som ernåddes genom förvärvet av områdena, hade icke på något sätt värdesatts. Kostnaderna för framdragande av gator samt för vatten-, avlopps- och elektriska ledningar komme att bliva en bråkdel av vad staden skulle få vidkännas, därest bebyggelsen skulle — såsom faktiskt redan skett — alltfört bli nödsakad att

söka sig till stadens ytterområden. Staden komme vidare att erhålla nya skatteobjekt samt en värdebeständig valuta. Det vore att förmoda, att tomtpriserna komme att stiga under årens lopp. Att döma av stadens hittillsvarande utveckling måste den ifrågasatta exploateringstiden 60 år anses för lång. De sociala synpunkter, som av staden framhållits, vore i och för sig värda allt beaktande. Det måste emellertid ihågkommas, att de fastigheter, varom här vore fråga, vore anslagna för vissa särskilda ändamål. Av sociala välfärdsanordningar föranledda kostnader måste tillgodoses i annan ordning. De i samband med stiftsnämndssynen åsatta priserna ansåge nämnden allttjämt vara skäliga och väl avvägda.

Växjö högre allmänna läroverks kollegium och domkapitlet i Växjö ha anslutit sig till stiftsnämndens uppfattning i fråga om fastigheternas försäljningsvärde.

Beträffande Gymnasieträdgården och »lektorsjorden vid begravningsplatsen», för vilka utgå vissa avgälder efter markegångstaxan, har *stiftsnämnden* föreslagit ett försäljningspris av respektive 800 kronor och 2,000 kronor, tillsynes motsvarande i runt tal det efter 4 procent kapitaliserade värdet av avgälderna.

Läroverkskollegiet har förklarat sig icke ha något att invända mot stadens förvärv av lektorsprebendefastigheterna under förutsättning, att prebendehavarnas inkomst icke minskades eller försvunne genom försäljningen, att försäljningsmedlen överlämnades till rektorsämbetet vid läroverket att förvaltas såsom fonder med rätt för vederbörande tjänst innehavare att av respektive fonds ränteavkastning uppbära, vad han tidigare åtnjutit i inkomst från fastigheten, samt att medlen även i framtiden förbleve knutna till läroverket och användes till dess bästa. Vederbörande *indelningshavare* och *rektor* ha biträtt vad läroverkskollegiet härutinnan anfört.

Jämvälstiftsnämnden och *domkapitlet* ha tillstyrkt medgivande för staden att förvärva ifrågavarande områden.

Kammarkollegiet har företagit utredning rörande lektorsprebendernas tillkomst och disposition. I fråga om värderingen av områdena har kollegiet anfört bland annat:

Värderingen av ifrågavarande för stadsbebyggelse avsedda områden syntes böra grunda sig på en åtminstone i sina huvuddrag känd plan för områdenas bebyggande. Vid den genom stiftsnämndens försorg verkställda värderingen syntes man icke ha utgått från någon sådan plan utan direkt uppskattat råmarksvärdet per kvadratmeter av de olika områdenas totala areal. Den å stadens sida företagna värderingen byggde visserligen på en tänkt exploateringsplan men hade av stiftsnämnden gjorts till föremål för åtskillig kritik, vilken såvitt av handlingarna kunde bedömas i vissa hänseenden vore befogad.

Utöver vad stiftsnämnden invänt mot stadens värdesättning torde böra framhållas följande. Staden utginge från att områdena i sin helhet skulle upplåtas för billig, mindre bebyggelse (egnaheimsbebyggelse), vilket förutsatte låga tomtpriser. Det torde emellertid icke kunna anses uteslutet, att vissa delar av områdena vid blivande stadsplanering befundes böra tagas i anspråk

för bebyggelse med hyreshus eller allmänna byggnader. Staden hade själv uppgivit, att stadens innehav av mark för vissa planerade offentliga byggnader icke vore tillräckligt. Över huvud taget borde tillbörlig hänsyn tagas till säljarens intresse av att marken utnyttjades på ett sätt, som medförde gott ekonomiskt resultat av försäljningen. Emedan fastigheterna vore anvisade för olika ändamål borde vidare särskilt värde åsättas varje fastighet. Vissa av fastigheterna torde med hänsyn till sitt förmånligare läge komma att exploateras fortare än de övriga och borde därför åsättas högre pris. Vidare vore de i ärendet tillgängliga uppgifterna om fastigheternas arealer endast ungefärliga, varför en uppmätning och kartläggning av fastigheterna syntes erforderlig.

Kollegiet ansåge utredningen i ärendet icke möjliggöra ett tillförlitligt bedömning av föreliggande starkt skiljaktiga värderingar. Med hänsyn till de stora värden, som vore i fråga, torde en ny värdering böra ske. Kollegiet föreställde sig, att en sådan lämpligen borde anordnas sålunda, att kammarkollegiet bemyndigades att tillkalla lämplig, opartisk och sakkunnig person att verkställa värdering av fastigheterna.

Kammarkollegiet hemställde, att Kungl. Maj:t ville föreslå riksdagen medgiva, att de ifrågavarande lektorsprebendefastigheterna med därtill hörande jordar finge försälas till staden för det pris och på de villkor Kungl. Maj:t funne skäligt bestämma. I ärendet hade ifrågasatts, att för försäljning av lektorsprebendefastigheterna skulle erfordras kyrkomötets medverkan. På anförda skäl funne sig kollegiet icke böra framställa förslag härom.

Frågan om dispositionen av köpeskillingsmedlen för lektorsprebendefastigheterna borde enligt kollegiets mening upptagas till omprövning i samband med en allmän reglering av kronans donationer till de allmänna läroverken. Intill dess torde medlen böra fonderas enligt de bestämmelser, som av Kungl. Maj:t kunde bli meddelade i samband med beslut om fastigheternas försäljning. Vid en försäljning bleve ändrade bestämmelser angående avdraget å indelningshavarnas löner av boställsavkomsten nödvändiga.

Föredragande departementschefen, statsrådet Bagge, har i ärendet anført följande:

»De ecklesiastika jordar, som avses i förutnämnda försäljningsärende, ha till större delen en central belägenhet i Växjö men användas endast för jordbruksändamål. Det är därför naturligt, att staden önskar få områdena disponibla för bebyggelse. I likhet med alla i ärendet hörda myndigheter anser även jag önskvärt, att jordarna erhålla denna användning.

Ehuru alltså enighet råder om att staden bör få köpa ifrågavarande fastigheter, ha uppfattningarna om försäljningspriset gått starkt i sär. Medan jordarna av staden värderats till 300,000 kronor, ha de lokala statsmyndigheterna uppskattat fastigheternas saluvärde till omkring 511,000 kronor. Även i andra avseenden befinner sig ärendet i sådant skick, att något definitivt avgörande icke nu kan träffas. Det synes emellertid av stadsplaneskäl och andra orsaker önskvärt, att alla åtgärder, som kunna erfordras för om-

rådenas exploatering, vidtagas utan tidsutdräkt. Beträffande försäljning av de i stadens framställning avsedda kyrkliga fastigheterna eller stadsågan nr 394 och viss del av Växjö Biskopssäte 2¹ äger Kungl. Maj:t ensam besluta. I fråga om lektorsprebendefastigheterna, vilka enligt vederbörande stiftsnämnds uppskattning representera ett värde av omkring 302,000 kronor, synas olika meningar råda om fastigheternas rättsliga natur, men fastigheterna torde böra betraktas såsom kronoegendomar, vilka anslagits för visst ändamål. Vid sådant förhållande synes riksdagens samtycke till deras försäljning böra inhämtas. I likhet med kammarkollegiet anser jag kyrkomötets hörande icke vara erforderligt.

Om lektorsprebendefastigheterna försäljas, torde de behållna försäljningsmedlen tills vidare böra fonderas. Frågan om försäljningsmedlens disposition torde framdeles böra upptagas till behandling i sammanhang med en allmän reglering av kronans donationer till de allmänna läroverken. Beträffande vederbörande lektorers rätt till å försäljningsmedlen uppkommande ränteavkastning läser det få ankomma på Kungl. Maj:t att, med beaktande av stadgandet i 55 § 9 mom. 2. civila avlöningsreglementet, meddela erforderliga föreskrifter.

Med hänsyn till här anförda omständigheter torde riksdagens samtycke till försäljning av lektorsprebendefastigheterna kunna inhämtas redan på ärendets nuvarande stadium. På sätt kammarkollegiet föreslagit torde Kungl. Maj:t böra erhålla riksdagens medgivande att försälja fastigheterna till staden för det pris och på de villkor, Kungl. Maj:t finner skäligt bestämma. Även rörande försäljningsmedlens disposition torde Kungl. Maj:t få meddela bestämmelser.»

Enligt vad som framgår av utredningen i ärendet råda delade meningar rörande det pris Växjö stad bör erlägga för de med propositionen avsedda fastigheterna. Medan vederbörande stiftsnämnd anser desamma representera ett värde av omkring 302,000 kronor, ha stadens representanter, som utgått från områdenas råmarksvärde med hänsyn tagen till den tid och de kostnader, som komma att åtgå för exploatering av områdena, de pris staden kan antagas komma att erhålla vid försäljning av tomter å områdena samt ränte- och kapitalförlust i samband med köpet, erbjudit sig att betala ett avsevärt lägre pris. Med hänsyn till de stora värden som äro i fråga har kammarkollegiet föreslagit, att innan definitiv uppgörelse om priset träffas, ny värdering av fastigheterna måtte ske, och hemställt om bemyndigande att tillkalla lämplig, opartisk och sakkunnig person att verkställa en dylik. Med anledning av de anförda omständigheterna har Kungl. Maj:t föreslagit riksdagen medgiva, att fastigheterna må försäljas till staden för det pris Kungl. Maj:t finner skäligt bestämma.

Utskottet delar departementschefens uppfattning att staden bör få inköpa ifrågavarande fastigheter. I anslutning till vad som anföres av riksdagens

Utskottet.

revisorer i deras berättelse till innevarande års riksdag rörande önskvärdheten av att kronojord belägen i omedelbar anslutning till städers och tätbebyggda samhällens planlagda områden vid rätt tidpunkt tillföres respektive samhällens bebyggelseområden finner utskottet liksom departementschefen önskvärt, att alla åtgärder som kunna erfordras för områdenas exploatering vidtagas utan tidsutdräkt. Utskottet har därför icke något att erinra mot att försäljningsfrågan avgöres av riksdagen, innan definitivt beslut föreligger rörande det pris staden bör erlagga för fastigheterna.

I fråga om försäljningspriset finner utskottet, som bildat sig en uppfattning om områdenas belägenhet och beskaffenhet vid besök å orten, skäl tala för att de värden som åsatts fastigheterna av stiftsnämnden icke äro för höga. Utskottet utgår därför ifrån, att vid de fortsatta underhandlingarna med staden nämnda värdering i huvudsak följes av kronans representanter. Därest Kungl. Maj:t skulle finna att ytterligare värdering bör komma till stånd, har utskottet givetvis intet att erinra däremot. Utskottet anser emellertid för sin del, att försäljning icke bör ske till pris, väsentligt understigande de av stiftsnämnden åsatta värdena.

I fråga om de i propositionen föreslagna villkoren i övrigt har utskottet intet att erinra.

Under återopande av det anförda får utskottet hemställa,

att riksdagen må medgiva, att de inom Växjö stad belägna lektorsprebendefastigheterna Lekamensgårdet eller stadsägan nr 414 med den därtill hörande Gymnasieträdgården, Sjalakorsgårdet eller stadsägan nr 395 samt Sanctæ Annæ gårde 1¹ med den därtill hörande »lektorsjorden vid begravningsplatsen» må försäljas till staden för det pris och på de villkor, Kungl. Maj:t finner skäligt bestämma.

Stockholm den 8 maj 1942.

På jordbruksutskottets vägnar:

L. TJÄLLGREN.

Vid detta ärendes slutbehandling hava närvarit:

från första kammaren: herrar *Tjällgren, Carl Eriksson, Gabrielsson, Jacob Hansson, von Stockenström, Nils Olsson, Dahlström* och *Bondeson*; samt

från andra kammaren: herrar *Andersson* i Löbbo, *Andersson* i Tungelsta, *Gustafson* i Vimmerby, *Ericsson* i Sörsjön, *Mäler, Carlström, Janson* i Frändesta och *Andersson* i Hyssna.