

Nr 29.

Av herr **Edberg m. fl.**, *angående revision av gällande bestämmelser för försäljning av kyrklig jord, m. m.*

I samband med de statliga och kommunala åtgärder, som vidtagits för att främja bostadsbyggandet, har särskild uppmärksamhet ägnats åt tomtpriserna. De vid 1941 års riksdag beslutade åtgärderna baserades också på den förutsättningen, att kommunerna tillhandahölle tomter till pris, som i regel icke överstege 1935 års nivå. Sådant läget i dag avtecknar sig på bostadsmarknaden, kan man utgå från att bostadsförsörjningen kommer att bli ett dominerande problem för städer och övriga tätorter under en avsevärd tid framöver. Det ligger därför i det allmännas intresse att på allt sätt underlätta problemets lösning och eliminera de faktorer, som kunna motverka densamma. Därvid framstår det som högeligen önskvärt, att ingen fortsatt stegring av tomtpriserna medgives.

Åtskilliga kommuner ha emellertid redan nu försatts i en något egendomlig situation, då de ställts inför nödvändigheten att förvärva mark för bostadsbebyggelse. Det gäller framför allt sådana samhällen, som för sina markförvärv varit hänvisade till ecklesiastika jordar. Det torde icke vara för mycket sagt, att de ecklesiastika organens jordpolitik i åtskilliga fall verkat hämmande på kommunernas utveckling och stått i bestämd motsats till statsmakternas intentioner. Inom många kommunalförvaltningar råder också en påtaglig irritation över dessa förhållanden. Orsakerna därtill äro dels den omständliga och tidsödande procedur, som tarvas, innan ett köp kan komma till stånd, dels prissättningen.

Vad först själva förfaringsättet beträffar faller det genast i ögonen, att detta är ytterst orationellt ordnat. Det måste med naturnödvändighet leda till en avsevärd tidsutdräkt, även om den skånestad dessbättre torde utgöra ett unikt undantag, som i hela 44 år, från 1890 till 1934, fick förhandla om förvärv av ecklesiastik löningsjord. Ofta dröjer det dock ett par tre år, innan ett köp hinner slutföras. Vilka olägenheter detta medför exempelvis för de kommuner, som på grund av kraftig expansion tvingas att med kort frist planlägga och exploatera nya områden för bostadsbebyggelse, ligga i öppen dag.

Den största orsaken till den långsamma handläggningen torde vara att söka i det omständliga värderingsförfarandet. Det finns exempel på att inte mindre än fyra olika institutioner verkställt självständiga värderingar av samma mark, innan ett köp kunnat komma till stånd. Gången är exempelvis denna, att en kommun i en till kammarkollegium ställd och till stiftsnämnden in-

given skrivelse anhåller om att få köpa viss kyrkojord. Stiftsnämnden remitterar ärendet till boställsnämnden, som verkställer en första värdering. Sedan ärendet återkommit till stiftsnämnden låter denna verkställa ny, i stort sett självständig värdering. Ofta äro emellertid de kommunala myndigheterna icke benägna att godta de principer, som legat till grund för dessa värderingar, då värderingsmännen kalkylerat med en vida hårdare exploatering än kommunen förutsatt, en exploatering sådan som såväl byggnadskostnads-sakkunniga som chefen för socialdepartementet varnat för. Det kan därför tänkas, att kommunen hos Kungl. Maj:t anhåller om opartiska värderingsmän, vilka utföra en tredje värdering. I sådant fall har man att räkna med även en fjärde värdering, verkställd av kammarkollegiets tjänstemän, innan frågan går till ecklesiastikdepartementet, den enda institution i detta sammanhang, som icke håller sig med egna värderingsmän. I regel torde departementet icke vara benäget att underskrida de av kammarkollegium fixerade priserna.

Förfaringssättet avviker markant från det som tillämpas vid försäljning av kronojord, då endast en värdering, utförd av domänstyrelsens värderingsmän, företas, innan ärendet går till Kungl. Maj:t för fastställelse. Det är ett kommunalt önskemål av första ordningen, alldeles särskilt accentuerat av de rådande extraordinära förhållandena i bebyggelsehänseende, att all onödig omgång vid värderingen undvikas, att förfaringssättet förenklas och handläggningen göres snabbare. Proceduren torde tvivelsutan också kunna göras åtskilligt enklare och smidigare utan att några berörda intressen för den skull eftersättas. En rationalisering torde kunna ernås genom inrättande av en statlig värderingsnämnd, sammansatt av personer med kunskap och erfarenhet beträffande stadsjordar och med uppgift att verkställa alla värderingar vid försäljning av ecklesiastik mark i huvudsaklig överensstämmelse med det tillvägagångssätt, som tillämpas vid försäljning av kronojord. Då en sådan reform skulle förutsätta en ändring i lagen av den 4 januari 1927 angående tillstånd till försäljning av kyrklig jord samt i tillämpningsföreskrifterna av den 31 januari 1939, torde också den nuvarande lagstiftningen på detta område böra bli föremål för omprövning.

Även prissättningen bör emellertid bli föremål för en översyn i syfte att samordna principerna för den statliga bostadspolitiken och försäljningarna av i främsta rummet ecklesiastik jord. Erfarenheterna från de senaste åren låta förmoda, att riktlinjerna för statens bostadspolitik icke delgivits vederbörande myndigheter, som vid tomtförsäljningar ofta låta de rent affärsmässiga synpunkterna dominera på bekostnad av hänsynen till sociala och allmänna intressen, något som säkerligen ej heller kan undgå att utöva inflytande på den allmänna marknadsvärdesnivån. Det inträffar här en anmärkningsvärd brytning mellan de riktlinjer för den kommunala tomtpolitiken, som socialdepartementet uppdragit, och de försäljningsprinciper, som de

kyrkliga myndigheterna med ecklesiastikdepartementet som högsta instans alltför ofta tillämpar. Den högra handen tyckes ej veta vad den vänstra gör. Trots de av byggnadskostnadssakkunniga föreslagna, i regeringens proposition nr 251/1941 uppskisserade och av riksdagen stadfästa principerna pågår uppenbarligen en markvärdestegring i fråga om ecklesiastiska jordar, som avsevärt minskar möjligheterna för kommun, som köper sådan mark, att genom låga tomtpriser främja bostadsbebyggelse. Antingen tvingas kommunen överskrida 1935 års priser eller också kommer varje tomtförsäljning av området, sedan gator och ledningar utlagts, att innebära en subventionering.

Några exempel må belysa det ovan sagda:

Göteborg beslöt i september 1936 inleda förhandlingar om köp av ett inom staden beläget prästboställe. 1938 företogs värdering av boställsnämnden, som åsatte området ett 40 % högre värde än en expropriationsnämnd två år senare uppskattade området till. Staden bjöd expropriationsnämndens pris, men kammarkollegium meddelade, att förutsättningen för kollegiets tillstyrkan var, att staden godtog boställsnämndens värdering, varvid hänsyn ej skulle tas till att under tiden areal frändragits för församlingshem. I det läget hade staden ej annat att göra än att finna sig i det högre priset. I skrivelse till Konungen uttalar kammarkollegium då sina betänkligheter mot att under rådande ovissa tider förvandla en så värdebeständig tillgång som jord. Försäljning borde endast få ske till pris, som motsvarade boställets värde. Då penningvärdet starkt sjunkit, sedan värderingen verkställdt, och marken ev. kunde ha ökat i värde genom tillkomsten av ny bro över Göta älv, ansåg sig kollegiet böra föreslå ny värdering av två av kollegiet utsedda sakkunniga — på stadens bekostnad.

Linköping befinner sig på grund av sin snabba utveckling och sitt ringa jordinnehav i den situationen, att staden för sin naturliga utveckling är i behov av kyrkliga jordar. Då staden i vissa fall vägrat godtaga de ecklesiastiska organens värderingar, har stiftsnämnden i något fall hotat med att själv exploatera ifrågavarande område. Då en sådan exploatering skulle få för staden betänkliga konsekvenser, har hotet uppfattats som en press på staden att anta värderingsmännens pris. Som exempel kan nämnas, att staden för kyrkojord, som tillträdades 1944, får betala 3 kr. per m², medan för intilliggande kronojord, som tillträdades 1943, betalats kr. 1: 75 per m², att ett annat område utbjudits för 4 kr. per m², medan intilliggande enskild jord, samtidigt som värdering av det förra området pågick, köpts för 2 kr. per m², att i en av stadens utkanter under åren 1934/35 utsåldes färdigställd tomtmark för egnahemsbebyggelse till kr. 4: — à 4: 50 per m², medan kammarkollegium för intilliggande råmark begär 4 kr. per m² — därest staden ej skulle begära mera för denna mark i exploaterat skick än vad den intilliggande, tidigare försålda betingade, komme varje försäljning att innebära en subvention.

I Västerås värderades ett till 37 900 kr. taxerat biskopshemman av boställsnämnden till 800 000 kr., vilket sedermera nedprutades till 600 000 kr. Drätselkammaren fann sig efter ingående kalkyl kunna bjuda ett högsta pris av 225 000 kr. Något köp kunde därför icke komma till stånd.

Exemplen kunna mångfaldigas. Det skall villigt erkännas, att prissättningen i många fall varit sådan, att den icke givit anledning till några egentliga erinringar från kommunernas sida. Fall äro också kända, då kammarkollegium ganska avsevärt skurit ned de av underordnade ecklesiastiska organ fixerade försäljningspriserna. Alltför ofta ha dock de kyrkliga myndigheterna inhöstat en oförtjänt markvärdestegring på kommunernas bekostnad. I en skrivelse till regeringen av den 15 februari 1943 har Svenska stadsförbundets styrelse riktat uppmärksamheten på dessa förhållanden. Förbundets skrivelse baserades på en enquête till städernas drätsel- och fastighetsförvaltningar, som — för att citera skrivelsen — lämnade "en stundom drastisk provkarta på städernas svårigheter att till rimliga priser och inom rimlig tid förvärva statlig och ecklesiastisk mark". Det råder uppenbarligen högst divergerande uppfattningar om tolkningen av den kyrkliga försäljningslagens föreskrift att "till grund för värderingen skola läggas i orten gängse skäliga priser". I yttrande över stadsförbundets skrivelse har kammarkollegium anfört, att i "prishänseende förbjuder den kyrkliga försäljningslagen försäljning till underpris. Det kan därför icke komma i fråga att subventionera vissa sociala ändamål genom att överlåta kyrklig jord under dess värde". Detta torde få uppfattas som ett indirekt erkännande av att kollegiet i vart fall godtagit jordvärdestegringen som bas för prissättningen, medan kommunernas strävanden däremot måste inriktas på att hålla 1935 års tomtprisnivå. Helt annorlunda bedömer domänstyrelsen saken i sitt yttrande över samma skrivelse. Domänstyrelsen intar den ståndpunkten, att "det är mest ändamålsenligt att vederbörande kommun såvitt möjligt äger de markområden, som kunna förväntas bli erforderliga för kommunens expansion. För att i tid kunna planera bör områdesinnehavet vara tillräckligt omfattande. Det behöver här icke framhållas, hurusom kommunen, som har sin verksamhet på platsen, måste besitta större förutsättningar att ordna för framtiden till fromma för samhällsutvecklingen än kronan, vars organ oftast icke ens äro representerade inom orten." Det må här tillfogas, att fall nog förekommit, då kommunerna haft klagomål även mot domänstyrelsens prispolitik. Så exempelvis Västerås, som 1936 erbjöds kronomark för 3 kr per m², medan enskild jord i samma område köpts för kr. 1: 60 per m². Förra året erbjöds staden ånyo att köpa samma område, nu för 12 kr. per m² — en värdestegring alltså under 7 år på 400 %. I regel ha emellertid kommunerna vida gynnsammare erfarenheter av domänstyrelsens försäljningspolitik än av kammarkollegiets. Kronojord kan snabbare och billigare förvärvas än ecklesiastisk jord.

I syfte att sålunda underlätta kommunernas markförvärv och bringa be-

handlingen av de ecklesiastika markfrågorna i bättre samklang med statsmakternas bostadspolitik hemställas med stöd av vad ovan anförts,

att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte anhålla om utredning

dels om ett rationellare förfarande vid värdering av ecklesiastika jordar, exempelvis genom tillsättande av en statens värderingsnämnd och i samband därmed en revision av gällande bestämmelser för försäljning av kyrklig jord,

dels om en översyn av de ecklesiastika organens försäljningspolitik i syfte att skapa en bättre överensstämmelse mellan denna och de av statsmakterna uppdragna riktlinjerna för bostadspolitiken.

Stockholm den 14 januari 1944.

Rolf Edberg.

Sven Andersson,
Göteborg.

Nils A. Larsson
i Östersund.

Fritz Persson.

Hjalmar Gustafson,
Dädesjö.

Gustaf Nilsson,
Kristinehamn.

Anders Andersson,
Falkenberg.

Olof Andersson,
Malmö.