

Nr B 9

Utlåtande i anledning av väckta motioner angående viss ändring av betalningsvillkoren vid försäljning av kronoegendomar.

I två inom riksdagen väckta, till jordbruksutskottet hänvisade likalydande motioner, nämligen I: B 95 av herr *Åkesson m. fl.* och II: B 130 av herrar *Antby* och *Nilsson* i Lönsboda, har yrkats, att riksdagen måtte besluta bemyndiga Kungl. Maj:t att utfärda sådana ändringar i bestämmelserna angående försäljning av kronoegendomar, att möjlighet ges till en uppdelning av den oguldna köpesumman vid sådan försäljning på en amorteringsdel och en amorteringsfri del enligt vissa av motionärerna närmare angivna principer.

Det närmare innehållet i yrkandet samt skälen därför återfinnes i de vid årets förra riksdag väckta likalydande motionerna I: 68 och II: 111, till vilka utskottet får hänvisa.

Över sistnämnda motioner har yttranden avgivits av statskontoret, fullmäktige i riksbanken och domänstyrelsen.

I sitt den 20 februari 1958 dagtecknade yttrande har *statskontoret* föreslagit, att motionerna icke bör föranleda någon riksdagens åtgärd. Såsom stöd härför har statskontoret anfört följande.

Det i motionerna framlagda förslaget synes i stort sett innebära en återgång till de bestämmelser på området, som tillämpades före ikraftträdandet av den nu gällande förordningen av den 25 maj 1945 angående försäljning i vissa fall av kronoegendom m. m. (SFS 262/1945). Förslaget har motiverats med att betalningsvillkoren med nuvarande föreskrifter ofta blev ganska betungande för köparen.

Vid prövningen av förslaget må först uppmärksammas, att domänstyrelsen enligt 10 § tillämpningskungörelsen (SFS 386/1945) till förenämnda förordning äger rätt att, när skäl därtill är, medgiva jämkningar i sättet för köpeskillingens erläggande. På grund av detta stadgande har styrelsen sålunda möjlighet att i de särskilda fallen utforma betalningsvillkoren med beaktande av köparens ekonomiska förhållanden.

Motionärerna har vidare gjort gällande, att den, som köper en kronoegendom av ifrågavarande slag, icke har möjlighet att erhålla någon stående kredit, eftersom staten intecknat fastigheten »ända från botten». Enligt vad statskontoret under hand inhämtat förekommer det emellertid, att domänstyrelsen i fall, då köpare genom kontant betalning på en gång fullgör ett flertal amorteringar, avstår från att som säkerhet för återstående del av köpeskillingen behålla inteckningar med bästa förmånsrätt i fastigheten. Härigenom beredes köparen möjlighet att ställa sådan säkerhet för betalningsskyldighetens fullgörande, som kräves för erhållande av banklån.

Av vad sålunda anförts framgår, att möjligheter icke saknas att anpassa

köpevillkoren efter vad som kan anses rimligt och skäligt i det särskilda fallet.

Riksbanksfullmäktige har i sitt yttrande den 6 mars 1958 ansett sig icke böra tillstyrka bifall till motionerna, enär gällande bestämmelser i ämnet enligt fullmäktiges mening lämnar möjlighet att smidigt anpassa betalningsvillkoren efter förhållandena i det föreliggande fallet. Fullmäktige har, efter att ha redogjort för gällande föreskrifter om köpeskillingens erläggande, anfört följande.

I de fall då köpare av kronoegendom jämlikt kungörelsen den 11 juni 1948 (nr 342) angående statligt stöd till jordbrukets yttre och inre rationalisering m. m. eller kungörelsen samma dag, nr 366, angående den statliga jordbruksegnahemsverksamheten kan medgivas statlig garanti för lån, avsett för förvärv av egendomen, har köparen samma möjligheter att erlägga köpeskillingen kontant som om enskild person varit säljare. Om den försålda egendomen är av sådan storlek att garantilån ej kan erhållas eller om förutsättningarna för dylikt lån eljest ej föreligger, ger gällande bestämmelser domänstyrelsen möjlighet att överenskomma om sådana betalningsvillkor, som kan tillgodose rimliga anspråk från köparens sida. Sålunda är domänstyrelsen oförhindrad att låta köparen belåna inteckning, som lämnats såsom säkerhet för köpeskillingen eller del därav, hos hypoteksinrättning eller annan kreditgivare mot att kreditinrättningen tillhandahåller domänstyrelsens lånesumman. Köparen kan alltså genom en sådan anordning få ett amorteringsfritt bottenlån på samma villkor som andra köpare av jordbruk. Enligt vad som inhämtats har domänstyrelsen utnyttjat denna befogenhet i fall, då köparen det begär och kan skaffa kreditgivare; domänstyrelsen har också i åtskilliga fall med stöd av gällande bestämmelser tillåtit förlängning av amorteringstiden utöver 10 år.

Slutligen har *domänstyrelsen* i sitt yttrande, dagtecknat den 13 mars 1958, jämväl avstyrkt bifall till motionerna. Styrelsen har i yttrandet anfört huvudsakligen följande.

Med försäljning av kronoegendom — fränsett vissa äldre kronolägenheter — under domänstyrelsens förvaltning sammanhängande frågor, bland annat i vad avser sättet för köpeskillingens erläggande, regleras för närvarande av förordningen angående försäljning i vissa fall av kronoegendom m. m. den 25 maj 1945 (nr 262) samt därtill anslutande kungörelse den 22 juni 1945 (nr 386) med vissa föreskrifter rörande tillämpningen av förordningen. Rörande betalningsvillkoren gäller sålunda såsom huvudregel enligt förordningen (11 §), att 1/10 av köpeskillingen skall erläggas vid köpekontraktets utgivande samt återstående 9/10 vid tillträdet, såvida icke köparen medgives att gälda sistnämnda belopp genom avbetalningar i enlighet med bestämmelser, som utfärdas av Kungl. Maj:t. I anslutning härtill föreskrives i 10 § förenämnda kungörelse, att domänstyrelsen äger rätt medgiva, att sagda 9/10 av köpeskillingsbeloppet erlägges på sätt att 1/10 av samma belopp utgives vid tillträdet samt att återstående 8/10 uppdelas på lika stora avbetalningar under högst 10 år, räknade från utgången av det kalenderår, varunder tillträdet ägt rum. Vidare äger domänstyrelsen enligt samma paragraf rätt att, då särskilda skäl föreligga, medgiva jämkningar i sättet för köpeskillingens erläggande. Nämnas må, att enligt särskild bestämmelse köpare har att å oguldet belopp erlägga ränta, motsvarande den normalränta, som vid tidpunkten för varje särskild försäljning gäller för statens utlå-

ningsfonder, för närvarande 4 procent. — Domänstyrelsen vill framhålla, att styrelsen enligt tillämpad praxis vid försäljning av fastighet för jordbruksändamål icke motsätter sig en köparens begäran angående avbetalning av 8/10 av köpeskillingen på sätt författningarna enligt ovanstående medgiva, därvid styrelsen ej sällan medgivit en amorteringstid av 15 år; i vissa enstaka fall har styrelsen till och med godtagit en amorteringstid av 20 år. — För ogulden del av köpeskillingen är köparen slutligen skyldig att lämna inteckningssäkerhet såsom för ogulden köpeskillning.

Antydda betalningsvillkor innebär i vissa fall en skärpning i jämförelse med vad som tidigare föreskrivits i ämnet, nämligen i den numera upphävda förordningen den 6 juni 1929 (nr 176) angående försäljning i vissa fall av kronoegendom m. m. samt tillämpningskungörelsen samma dag (nr 179) till förordningen. Jämlikt denna förordning medgavs sålunda, att vid försäljning av egnahemsjordbruk eller till hembudsberättigad arrendator av annan jordbruksfastighet 9/10 av köpeskillingen — 1/10 måste under alla förhållanden erläggas kontant — finge uppdelas i en amorteringsdel (2/5) och en stående del (3/5) med skyldighet för köparen att verkställa avbetalningar å amorteringsdelen från och med sjätte året efter det år, varunder tillträde ägt rum. För avbetalningen av amorteringsdelen gällde för köparen påtagligt gynnsamma villkor; å denna del skulle sålunda från tidpunkten i fråga erläggas en annuitet av ursprungligen 6,5 procent, därvid såsom ränta skulle räknas 4,5 procent å oguldet kapitalbelopp av amorteringsdelen i fråga. Beträffande den stående delen gällde principiellt förbud för kronan att uppsåga densamma till betalning förrän amorteringsdelen till fullo guldits, därvid köparen under alla förhållanden ägde åtnjuta en uppsägningstid om sex månader. — Nämnas må vidare, att i förordningen föreskrevs skyldighet för köparen att erlægga, intill dess kapitalavbetalningen påbörjats, ränta efter 4 procent å hela det ogulda beloppet samt, sedan avbetalningen börjat, jämte annuiteten å amorteringsdelen ränta å stående delen efter 4,5 procent, samtliga räntesatser enligt författningstextens ursprungliga lydelse. Efter hand genomfördes vissa justeringar, bland annat rörande de nu angivna räntesatserna.

De nu redovisade tidigare gällande betalningsreglerna anknöt ursprungligen till de vid tiden för deras lagfästande gällande villkoren för avbetalning av egnahemslån. Genom att gränserna för sistnämnda långivning efter ikraftträdandet av 1929 års försäljningsförordning blev snävare, kom emellertid lämpligheten att bibehålla motsvarande avbetalningsvillkor i den vidare omfattning, som gällde vid försäljning av fastigheter under domänstyrelsens förvaltning, naturligen att ifrågasättas. Ytterligare gjorde sig givetvis den synpunkten gällande, att kreditgivning av detta slag icke borde ankomma på såväl egnahemslåneorganen som domänstyrelsen utan uteslutande på de förra. Såvitt angick försäljning av kronoegendom framfördes härjämte uppfattningen, att frihet borde lämnas Kungl. Maj:t respektive den förvaltningsmyndighet, som kunde äga verkställa försäljningarna, att utan eftersättande av kronans rätt och skäligen anspråk på säkerhet besluta efter vad som kunde befinnas lämpligt i varje särskilt fall, därvid till ledning vid betalningsvillkorens utformande borde tjäna vad inom affärslivet plägade tillämpas.

De ändrade betalningsvillkor, som influtit i 1945 års försäljningsförordning, torde vara att bedöma mot bakgrunden av nu antydda uppfattningar.

Beträffande motionärernas yrkanden må till en början framhållas, att kungörelsen den 11 juni 1948 (nr 342) angående statligt stöd till jordbrukets yttre och inre rationalisering m. m. samt kungörelsen samma dag (nr 366) angående den statliga jordbruksegnahemsverksamheten lämnar köpare av

kronoegendom, varom här närmast är fråga, enahanda möjlighet som köpare av enskild fastighet att erhålla statlig lånegaranti i anslutning till förvärvet. Författningen må sådan garanti medgivas för lån med en amorteringstid upp till 25 år. Skulle garantilån av skilda anledningar icke kunna erhållas, är emellertid möjligheterna för köpare av kronoegendom att erhålla fördelaktigare amorteringsvillkor å köpeskillning än vad som medgives jämlikt 1945 års försäljningsförfattningar icke uttömda. Styrelsen avser här de fall, då bank- eller hypoteksinrättning är beredd att medgiva köpare av kronoegendom långfristigt lån till visst belopp av egendomens i fråga taxeringsvärde mot häremot svarande in-teckningssäkerhet i egendomen. Under sådana förhållanden har styrelsen — i motsats till vad som härutinnan antytts i motionen — numera ansett sig böra till inrättningen avstå från sådan del av sin in-teckningssäkerhet för den oguldna köpeskillningen, som svarat mot den av låneinrättningen medgivna lånesumman, under förutsättning att hela detta belopp inbetalats till styrelsen såsom amortering av köpeskillningen. Styrelsen har ansett sig i sådant sammanhang kunna avstå in-teckningssäkerhet med bästa rätt, enär styrelsens panträtt för kvarstående ogulden del av köpeskillningen bör utgöra godtagbar garanti för detta sistnämnda kreditbelopp.

Styrelsen kan för sitt vidkommande icke finna annat än att gällande författningsbestämmelser rörande försäljning av kronoegendom varom här är fråga lämnar utrymme för så liberala betalningsvillkor i och för sig, som är förenliga med ett ekonomiskt handhavande av kronoegendomarna. I den mån sådan köpare från sin synpunkt ändock skulle finna den utav styrelsen inom ramen för dess befogenheter i varje särskilt fall medgivna krediten vara alltför snäv och garantilån enligt 1948 års författningar icke står att erhålla, återstår de möjligheter till omplacering av lånet hos privat låneinrättning, vilka ovan antytts.

Utskottet. I förevarande motioner yrkas sådan uppmjukning av betalningsvillkoren vid försäljning av kronoegendom att möjlighet skall kunna beredas en köpare att uppdelade den oguldna köpesumman i en amorteringsfri del, motsvarande 60 % av egendomens taxeringsvärde, samt en amorteringsdel att amorteras inom 10 år. Motionärerna avser, att amorterings-skyldighet skall inträda även för den amorteringsfria delen av köpeskillningen, när amorteringsdelen slutbetalats. Förslaget innebär i stort sett en återgång till de bestämmelser rörande köpeskillningens erläggande, som tillämpades före ikraftträdandet av nuvarande föreskrifter i ämnet den 1 juli 1945. Vid bifall till motionerna skulle domänstyrelsen komma att handlägga frågor rörande långfristiga krediter och därvid tillföras mera utpräglade bankmässiga arbetsuppgifter.

I nuvarande bestämmelser beträffande betalningsvillkoren gäller såsom huvudregel att 1/10 av köpeskillningen skall betalas vid köpekontraktets utgivande samt återstående 9/10 vid fastighetens tillträde. Domänstyrelsen äger emellertid rätt att låta nämnda 9/10 erläggas så, att 1/10 betalas vid tillträdet och 8/10 uppdelas på 10 årliga avbetalningar att börja betalas från utgången av det kalenderår, under vilket tillträdet skett. Vidare kan domänstyrelsen om särskilda skäl föreligger medge jämkningar i sättet för köpeskillningens erläggande. Styrelsen har med stöd härav ej sällan medgivit en

amorteringstid av 15 år och i enstaka fall godtagit ända upp till 20 års amorteringstid.

Såsom påpekats av remissmyndigheterna har köpare av en kronoegendom möjlighet att erhålla statlig lånegaranti för jordbruksegnahemslån under samma förutsättningar som varje annan köpare av jordbruksfastighet. Skulle sådan lånemöjlighet ej stå till buds, har dock domänstyrelsen numera ansett sig oförhindrad att avstå från sin botteninteckning helt eller delvis för att bereda köparen tillfälle att placera primärlånet i bank- eller hypoteksinrättning, därest kreditinrättningen tillhandahåller styrelsen lånesumman. Genom detta styrelsens förfarande synes en köpares möjligheter att skaffa sig långfristig primärkredit beträffande köpeskillingen kompletteras på ett tillfredsställande sätt.

Då utskottet — som anser att köpare av kronoegendom bör i princip ha samma möjligheter beträffande betalningsvillkoren som annan köpare av fastighet — utgår från att domänstyrelsen fortsättningsvis kommer att tillämpa nyssnämnda förfarande vid primärlånegivning, finner utskottet, att motionärernas syfte i huvudsak redan nu kan tillgodoses vid domänstyrelsens handläggning av ärenden rörande betalningsvillkor i samband med försäljning av kronoegendom. Till följd härav bör enligt utskottets mening motionerna icke leda till någon åtgärd från riksdagens sida. Utskottet hemställer alltså,

att motionerna I: B 95 och II: B 130 icke må föranleda någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 17 juli 1958

På jordbruksutskottets vägnar:

ANDERS PETTERSSON

Vid detta ärendes slutbehandling har närvarit:

från f ö r s t a kammaren: herrar Anderberg, Jon Jonsson, Sigfrid Larsson, Bertil Andersson, Eskilsson, Nils Hansson, Mossberger, Johan Persson, Kristiansson och Sundin;

från a n d r a kammaren: herrar Pettersson i Dahl, Andersson* i Hyssna, Svensson i Ljungskile, Sköld*, Östlund, Lindström*, Jönsson, Johanson i Västervik, Eliasson* i Moholm och Åhman*.

* Ej närvarande vid justeringen.