

N:o 46.

Ank. till Riksd. kansli den 29 april 1904, kl. 2,30 e. m.

*Andra Kammarens tredje tillfälliga utskotts utlåtande n:o 9,
i anledning af väckt motion om skrifvelse till Kungl.
Maj:t angående sättet för statens inköpande af skogs-
mark från enskilde.*

Uti en inom Andra Kammaren väckt motion, n:o 35, hvilken till utskottets behandling öfverlämnats, har herr *A. T. Carlheim-Gyllensköld* påkallat åtgärd från Riksdagens sida för rättelse af vissa, enligt motionärens mening förefintliga, missförhållanden vid inköp för statsverkets räkning af enskilde tillhöriga skogsmarker samt för sådant ändamål gjort kungl. domänstyrelsens underhandlingar om och förarbeten för sådana inköp till föremål för åtskilliga anmärkningar, hvilka afse dels långsamheten i dessa ärendens utredning och handläggning, dels och i synnerhet beräkningsgrunderna för värderingen af staten till inköp hembjuden skog och skogsmark.

Beträffande ärendenas handläggning har motionären erinrat, att den, som anmälde sig vilja till staten sälja skogsmark, affordrades anbud med utsatt salupris, hvilket anbud skulle vara bindande till viss tid för att hinna vederbörligen pröfvas, och att säljaren för att ej rubba värderingen måste under tiden afstå från den inkomst, som han varit van att hämta från sin skogsmark. Då pröfningstiden oftast vore rundligt tilltagen, drabbades således säljaren alltid af en kännbar minskning i inkomster, hvilken skulle

blifva rent af tryckande, om pröfningstiden, såsom motionären förmenar hafva varit vanligt, förlängdes den ena gången efter den andra under hvarjehanda förevändningar. »Genom dylika uppskof», säger motionären, »försättes säljaren till sist i ett läge, hvilket oftast nödvändiggör försäljning till det låga pris, som bjudes, hvaraf domänstyrelsen begagnar sig för att åstadkomma ett fördelaktigt köp». De ifrågavarande försäljningarna till staten skulle således enligt motionärens mening icke alltid vara »frivilliga».

Angående beräkningsgrunderna för värderingen af staten till inköp hembjuden skogsmark anför motionären bland annat:

»Marken och skogen värderas af vederbörande skogstjänsteman, och från detta värde drages först skatter och onera, förvaltnings- och bevakningskostnader, kapitaliserade efter en så låg räntefot som $3\frac{1}{2}$ procent, sedan byggnads- och reparationskostnad, samt, om skog förekommer till så stor utsträckning, att den ej kan afverkas på ett år, diskonteras de årliga försäljningsvärdena, beräknade efter nuvarande virkesmassa, tillbaka till försäljningsåret. En kol- och vedskog t. ex. med ett nuvarande värde af 100,000 kronor, som erfordrar 20 år för att realiseras, får sålunda efter 4 procent räntefot ett nuvarande värde af 67,952 kronor, sålunda en rabatt på något öfver 32 procent. Att räkna med någon tillväxt på skogen kommer icke i fråga, ehuru sådan i allmänhet funnits och uppgått till 3 à 4 procent, enär inga öfvermogna skogar hembjudas till statens inköp.»

Motionären, som finner det kunna ifrågasättas, med hvilken rätt sådana afdrag göras, framhåller såsom sin uppfattning, att domänstyrelsen borde upprätta statistiska beräkningar vid sina inköp och bjuda ett pris, som stode i öfverensstämmelse med den afkastning, som kunde tagas ur den inköpta jorden, därvid priset icke finge beräknas så lågt, att statens omständliga och dyrbara arbetsmetod med allt mångskrifveri finge bekostas af säljaren, samt att statens värdesättningar borde vara »i enlighet med vanliga affärsgrunder och lika vid köp som vid återförsäljningar», hvilket nu icke vore fallet, enär värderingar för återförsäljning verkställdes af andra personer än före inköpet samt efter andra och dyrare grunder.

Efter att vidare hafva till belysande af uppskattningsmetoden och dess användande anført såsom exempel ett fastighetsköp, som angifves hafva ägt rum i slutet af 1890-talet i mellersta Sverige,

och med anledning af detta exempel på förment godtycklighet hänvisat på tillsättande vid köp och försäljning af jordegendom mellan staten och enskilde af en utaf parterna och deras ombud utsedd värderingsnämnd, som afgjorde värdet, innan bindande aftal ägde rum, hemställer slutligen motionären, då det hittills saknats af Kungl. Maj:t fastställda föreskrifter både om procedur och beräkningsgrunder för statens jord- och skogsköp, »att Riksdagen måtte besluta att i skrifvelse till Kungl. Maj:t anhålla, det Kungl. Maj:t täcktes föreskrifva iakttagandet af sådana former för kungl. domänstyrelsens underhandlingar med enskilde vid skogs eller skogsmarks köp, att det utrönta verkliga värdet utan afdrag af kapitaliserade belopp för skatter och onera, förvaltningskostnader, husbehovsvirke, gratialister eller annat af allmän eller enskild natur, som vidlåder fastigheten, samt afdrag för reparationer af hus och nybyggnader må oafkortadt tillkomma säljaren, och att, om diskonteringsberäkningen anses enligt skogsvetenskapliga skäl böra fortfarande tillämpas, därvid äfven skall beaktas skogens årliga tillväxtprocent, utsatt i värde för diskonteringstiden, och att detta senare värde kompenseras, så långt ske kan, med diskonteringsbeloppet, äfvensom att vid framtida köp af staten utaf skog och skogsmark värderingen däraf måtte ske utaf en af domänstyrelsen å kronans vägnar och säljaren tillsatt nämnd, innan bindande aftal för säljaren äger rum».

Då motionens uppställning synes gifva vid handen, att motionären hämtat stoff till sina anmärkningar mot nu använda metod för uppskattning af kronan till inköp hembjudna skogsegendomar hufvudsakligen från ett till stöd för anmärkningarnas riktighet åberopadt visst fastighetsinköp, har utskottet, som med ledning af motionärens hänvisning till skogsvårdsföreningens tidskrift funnit, att motionären syftat på det år 1898 verkställda inköpet af kronoparken Uttersberg, sökt och erhållit tillfälle att taga del af handlingarna rörande detta fastighetsköp. Efter granskning af dessa handlingar finner utskottet sig skyldigt meddela den upplysning, att de sifferuppgifter, som motionären angående denna affär lämnat, visserligen äro, såvidt de återfinnas i värderingshandlingarna, i hufvudsak riktiga, men att dessa uppgifter blifvit af motionären sammanställda på ett sätt, som verkar vilseledande, och att motionärens

framställning af de omständigheter, under hvilka detta köp skulle hafva kommit till stånd, äro fullständigt felaktiga. Då därtill af handlingarna inhämtas, att säljaren i detta fall erhållit den köpeskilling, som af honom i det aflämnade anbudet betingats, torde det anförda exemplet på intet sätt vara ägnadt att bevisa hvad motionären därmed velat ådagalägga.

Ehuru således motionärens anmärkningar i detta hänseende beröfvats sitt väsentligaste stöd, har utskottet likväl, enär motionären i dessa anmärkningar inlagt ett bestämdt klander för regellöshet med däraf följande utrymme för godtycklighet, ansett sig böra inhämta noggranna upplysningar angående de grunder, efter hvilka ifrågavarande uppskattningar verkställas. Dessa grunder återfinnas uti vissa inom kungl. domänstyrelsen utarbetade »*föreskrifter beträffande värdering af kronan till inköp hembjudna fastigheter*» samt uppgjorda formulär för uppskattningsinstrument, beståndsbeskrifning och tabeller för beräkning af virkesutbyte med mera. Vissa punkter af nämnda föreskrifter för värderingen hafva direkt afseende på de af motionären anmärkta förhållanden och äro alltså af vikt för bedömandet af de framkomna anmärkningarnas befogenhet. Utskottet finner sig därför böra för innehållet af dessa punkter lämna följande redogörelse:

Inägojorden uppskattas efter därför vid saluvärderingar vanliga grunder. Värdet å åker och ängsmark må ej sättas högre än efter den afkomst, som i kronans hand kan af dem påräknas. Förut utgående arrenden böra likväl efter kontrakt antecknas.

Byggnaderna vid hemman och torp böra specificeras med angifvande af deras skick. För om- och nybyggnader eller grundligare reparationer, hvilka under närmaste tiden blifva erforderliga, skola kostnaderna upptagas i förteckningen öfver byggnaderna. För jordbruket obehöfliga byggnader äfvensom sådana, hvilka genom utarrendering kunna lämna inkomst, såsom kvarnar och sågar, skola särskildt antecknas och värderas, hvaremot alla andra byggnader ej åsättas något värde.

I uppskattningsinstrumentet göras vederbörliga anteckningar om transportleder, virkespris, brandförsäkrings- och taxeringsvärden samt om utskylder, äfven utskylder till kronan.

Vid *skogens* uppskattning särskiljes mellan affattningen af bestånden med deras taxering samt uppräknningen af timmerträden och timmerämnena.

I beståndsbeskrifningen upptages skogsmarken efter dess bördighet i fem klasser med motsvarande markvärden per hektar.

Med afseende å åldersklassernas uppskattning och slutliga värdering gälla dessa bestämmelser:

- I. a. *1—10-årig skog* upptages till värde efter den förräntade kulturkostnaden och räntan å markvärdet. Själfva markkapitalet upptages bland markvärdena och kan alltså ej här få inberäknas. För själfsådd skog kan 5 å 10 års markränta tilläggas såsom föryngringskostnad. För gleshet och dålig växt göres däremot afdrag, vare sig genom nedläggning af den verkliga åldern eller genom upptagande af vissa procent af den beväxta arealen såsom kalmark.
- b. *11—20-årig skog* uppskattas efter nyssnämnda grunder.
- II. a. *21—30-årig skog* d:o d:o d:o d:o
- b. *31—40-årig skog* beräknas antingen såsom föregående eller genom uppskattning efter virkesmassan och dess värde samt då utan ränteafdrag för afverkningstid, enär den löpande tillväxten fullt motsvarar räntan å skogens kapitalvärde efter $3\frac{1}{2}$ %.
- III. *41—60-årig skog* beräknas äfven efter sistnämnda grunder.
För utrönande af virkesmassan per hektar i klasserna II b och III kunna användas växttabeller.
- IV. *61—80-årig skog*: Då inom denna ålderklass kunna förekomma å ena sidan bestånd med kvantitativ eller kvalitativ tillväxt eller bådadera (timmerämnena och pappersmassved), som fullt ut förräntar skogens kapitalvärde efter $3\frac{1}{2}$ %, och å andra sidan bestånd af den beskaffenhet, att så ej är förhållandet, uppföres den uppskattade virkesmassan af det ena och andra slaget i skilda kolumner med angifvande af den förefintliga tillväxtens storlek efter därom gjorda undersökningar. Ut i sammandraget för skiftena beräknas för virkesmassor med full tillväxt ej något ränteafdrag. För virkesmassor med afsevärd tillväxt, ehuru ej så hög som $3\frac{1}{2}$ %, göres sådant afdrag efter lägre ($1\frac{1}{2}$ å 2 %) räntefot. För skog utan afsevärd tillväxt sker däremot fullt ränteafdrag efter $3\frac{1}{2}$ % r × r. För att utröna tillväxtens storlek göras städse vederbörliga undersökningar.
- V. *81-årig och äldre skog* uppskattas efter virkesvärdet med

afdrag af ränteförlust under afverkningstiden efter i allmänhet $3\frac{1}{2}$ % $r \times r$.

Ju större den afverkningsbara virkeskvantiteten är, desto längre afverkningstid och däraf beroende större ränteförlust beräknas, men sådan ränteförlust bör i hvarje fall ej afräknas å värdet för skog, som står i god växt och förräntar sitt kapitalvärde efter $3\frac{1}{2}$ % eller däröfver, enär däraf skulle föranledas en obehörig nedsättning af skogens värde.

Därest efter förrättningens afslutande den utbudna fastigheten anses kunna till inköp föreslås, bör förrättningsmannen lämna säljaren tillfälle att i behöfliga delar fullständiga saluanbudet äfvensom att yttra sig om köpeskillingens nedbringande, då sådant erfordras, om tiden för anbudets giltighet, om sådana in-teckningar, från hvilka hemmanet ej kan frigöras, om upplåtelse eller nyttjanderätter, hvilka, ehuru ej in-tecknade, likväl skola af kronan respekteras, om undantag från försäljningen med mera, så att fullständig utredning af samtliga köpevillkor föreligger vid handlingarnas insändande till domänstyrelsen.

Af uppgjorda formuläret för uppskattningsinstrument synes, att från erhållna summan af markvärden, stånds-kogsvärde och värdet af inkomstgifvande byggnader afräknas vissa »afgående poster», dels årligen återkommande, såsom skatter och andra utskylder, kostnader för förvaltning och bevakning samt värdet af husbehofsvirke, byggnads- och gårdselvirke, kapitaliserade efter $3\frac{1}{2}$ %, dels ock kostnader för omedelbart förestående ombyggnader.

Vidkommande först motionärens anmärkningar mot långsamheten vid ifrågavarande ärendens utredning och handläggning, ligger det visserligen i sakens natur, att ärenden af denna art måste för en fullständig utredning kräfva icke ringa tid, så mycket hellre som det väl endast i sällsynta fall lär inträffa, att den, som anmäler sig vilja till staten sälja fastighet, vid sitt erbjudande fogar nödiga handlingar till upplysning om fastighetens rågångar, ägorymd med däri ingående olika ägoslag med mera, hvar till kommer, att, då fullständig utredning vunnits, yttranden skola inhämtas från vederbörande domänintendent och länsstyrelse. Å andra sidan lär det dock icke kunna förnekas, att, såsom motionären anmärkt, tidsut-

dräkten vid ärendenas behandling i flera fall varit större, än som med nödvändighet erfordrats för vinnande af fullständig utredning, och att därigenom anbudsgifvaren på grund af den inskränkning, han under tiden måst tåla i sin förfoganderätt öfver egendomen, tillskyndats märklig olägenhet, mest kännbar för den, som befunnit sig i svag ekonomisk ställning. Motionären har emellertid icke påvisat någon utväg till förebyggande af det anmärkta missförhållandet i nämnda hänseende; och den hemställan, hvori motionen utmynnar, gifver ej heller utskottet anledning till vidare yttrande i denna del.

Beträffande grunderna för värdering af staten till inköp hembjuden fastighet vill utskottet förutskicka den förmodan, att motionären med sin hemställan om en skrifvelse till Kungl. Maj:t med anhållan, att Kungl. Maj:t måtte föreskrifva vissa »former för kungl. domänstyrelsens underhandlingar med enskilde vid skogs eller skogsmarks köp», afsett, att grunderna för värderingen af hembjuden fastighet skulle fastställas af Kungl. Maj:t. Sådant synes dock utskottet vara hvarken önskligt eller behöfligt. Såsom utskottet här ofvan meddelat, finnas inom domänstyrelsen utarbetade föreskrifter till efterrättelse för värderingsmannen. Om på grund af särskilda ortsförhållanden, växlande ränte- eller konjunkturförhållanden eller af annan orsak jämkningar i dessa föreskrifter skulle finnas önskvärda, kunna sådana jämkningar nu vinnas genom ett domänstyrelsens medgifvande utan den svårighet och den ytterligare tidsutdräkt, som skulle blifva en följd, om föreskrifterna vore af Kungl. Maj:t fastställda. Vidare måste ju hvarje fråga om inköp af fastighet för statsverkets räkning underställas Kungl. Maj:ts slutliga afgörande, därvid alla ärendet rörande handlingar, äfven uppskattningsinstrumentet och grunderna för värderingen, tvifvelsutän komma under pröfning.

Motionärens uppfattning, att det vid uppskattningen åsatta värdet borde utan alla afdrag tillgodokomma säljaren, kan utskottet icke dela. Motionären synes förväxla bruttovärdet med det verkliga värdet. De »afgående poster», hvilka enligt ofvan omförmälda formuläret för uppskattningsinstrument skola afdragas från det vid uppskattningen erhållna bruttovärdet, synas i hufvudsak icke vara andra än sådana, hvilka hvarje omtänksam enskild köpare af fastighet plägar taga i beräkning vid bestämmandet af sitt prisänbud. Utskottet förmenar dock att den vid kapitalisering af årligen åter-

kommande kostnader bestämda räntefot eller $3\frac{1}{2}$ % under nuvarande förhållanden torde få anses vara väl låg. Då utskottet icke kan finna annat, än att de af kungl. domänstyrelsen meddelade föreskrifterna för värdering af kronan till inköp hembjudna fastigheter ganska väl öfverensstämman med hvad motionären kallar »vanliga affärsgrunder», och att i dessa föreskrifter, hvad angår taxeringen af skogsbestånden, just tagits den af motionären påyrkade hänsyn till skogens årliga tillväxt, kan utskottet icke förorda motionärens hemställan, såvidt den afser ifrågavarande värderingsgrunder.

Lika litet kan utskottet understödja motionärens förslag, att vid framtida fastighetsköp för statens räkning värderingen skulle verkställas genom en utaf kungl. domänstyrelsen och säljaren tillsatt nämnd. Genom en sådan anordning skulle efter utskottets mening ingenting vinnas, då det naturligtvis icke kan sättas i fråga någon skyldighet vare sig för staten eller för säljaren att underkasta sig nämndens beslut. Vid ifrågavarande köpeaftal, liksom vid hvarje sådant aftal mellan enskilda personer, måste det stå öppet för säljaren att fordra och för köparen att bjuda den köpeskillning, som från hvardera sidan finnes lämplig, hvarefter köpets bringande till stånd må bero på, huruvida öfverensstämmelse beträffande pris och öfriga villkor kan vinnas.

På grund af det nu anförda hemställer utskottet,

att herr Carlheim-Gyllenskölds förevarande motion ej må till någon Andra Kammarens åtgärd föranleda.

Stockholm den 29 april 1904.

Å utskottets vägnar:

J. BYSTRÖM.