

Nr 140.

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen angående försäljning av vissa delar av klockarbostället i Osby församling m. m.; given Stockholms slott den 13 mars 1925.

Kungl. Maj:t vill härmed, under åberopande av bilagda utdrag av statsrådsprotokollet över ecklesiastikärenden för denna dag, föreslå riksdagen att bifalla det förslag, om vars avlåtande till riksdagen föredragande departementschefen hemställt.

GUSTAF.

Olof Olsson.

Utdrag av protokollet över ecklesiastikärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 13 mars 1925.

Närvarande:

Statsministern SANDLER, statsråden OLSSON, NOTHIN, SVENSSON, HANSSON, LINDEERS, LARSSON, WIGFORSS, MÖLLER, LEVINSON.

Departementschefen, statsrådet Olsson anför:

Hos Kungl. Maj:t anhöll Osby municipalsamhälle att få av kyrkoherdebostället $\frac{1}{2}$ mantal krono Osby nr 1 och klockarbostället $\frac{1}{4}$ mantal krono Osby nr 2 i Osby socken inköpa vissa inom och intill samhället belägna delar, som funnes angivna å två ansökningen bifogade, av distriktslantmätaren Oscar Hobroh år 1920 upprättade kartor och å dessa kartor upptagits såsom ett flertal ägofigurer, betecknade beträffande kyrkoherdebostället med littera a—ob och i fråga om klockarbostället med littera a—eb.

Såsom skäl för ansökningen anfördes, att genom municipalsamhällets förvärv av ifrågavarande jordområden skulle möjliggöras en reglering av samhällets gator och andra allmänna platser samt beredas möjlighet för vederbörande tomtinnehavare att friköpa sina tomter.

Försäljning
av vissa delar
av klockarbo-
stället i Osby
församling
m. m.

Vid ansökningen hade fogats dels instrument över en på samhällets föranstaltande av tre gode män verkställd värdering av berörda jordområden, dels ock instrument över en av vederbörande jägmästare gjord beräkning rörande värdet av den å områdena växande skogen.

De till försäljning ifrågasatta områdena innehöllo, enligt värderingsinstrumentet, i areal delarna av kyrkoherdebostället sammanlagt 26,3070 hektar och delarna av klockarbostället sammanlagt 15,3572 hektar och hade värderats, de förra till 80,252 kronor 10 öre och de senare till 49,753 kronor 80 öre, vartill kom värdet av å områdena växande skog, utgörande enligt jägmästarens omförmälda värdering respektive 10,407 kronor och 1,498 kronor.

I ärendet avgåvos yttranden av vederbörande församling, innehavaren av klockarbostället A. Blennow, vederbörande kyrkoherde, tillika kontraktsprost, landsfiskal, jägmästare och överjägmästare ävensom den 31 maj 1922 av domkapitlet i Lund, den 28 juni 1922 av länsstyrelsen i Kristianstad, den 3 augusti 1922 av domänstyrelsen och den 9 november 1922 av kammarkollegiet, vilken sistnämnda myndighet framhöll, att den verkställda värderingen, i vad densamma avsåge själva marken, syntes vara för låg, varför ny värdering av områdena borde äga rum, innan ärendet upptoges till slutligt avgörande.

Klockaren Blennow anförde, att det område av klockarbostället, som ifrågasattes till försäljning, vore utstyckat i tomter, varav flertalet utarrenderats på så lång tid, han som kantor vore innehavare av bostället. Arrendeinkomsterna uppginge till vida större belopp än vad som kunde komma att motsvara avkastningen av den uppskattade försäljningssumman för området. Vid värderingen av de särskilda tomterna å bostället hade priset per kvadratmeter blivit satt alldeles för lågt. Gällande pris å tomtjord i samhället varierade nämligen mellan två och fyra kronor per kvadratmeter.

Genom nådigt beslut den 2 februari 1923 anbefalldes länsstyrelsen att, efter hörande av Osby municipalsamhälle och, i händelse den av samhället gjorda ansökningen därvid fullföljdes, låta på samhällets bekostnad genom av länsstyrelsen utsedda sakkunniga personer verkställa ny värdering av ifrågavarande mark, vid vilken värdering, som borde ansluta sig till de i ärendet åberopade kartorna, skulle för varje lägenhet eller annat område angivas, förutom dess areal och beteckning å kartorna, det saluvärde, vartill området efter i orten gällande pris å tomtmark av liknande beskaffenhet samt med hänsyn jämväl till övriga på frågan inverkan omständigheter ansåges böra uppskattas; och skulle länsstyrelsen hava att, efter det värdering sålunda ägt rum och vederbörande däröver blivit hörda, till Kungl. Maj:ts inkomma med handlingarna i ärendet samt därvid avgiva det förnyade yttrande, vartill omständigheterna kunde föranleda.

Å municipalstämma den 5 mars 1923 har municipalsamhället beslutit fullfölja ansökningen, varefter den 28 maj 1923 verkställdes den nya värderingen av fem av länsstyrelsen utsedda personer, av vilka tre desamma, som förrättat den tidigare värderingen.

Till ledning för förrättningen tjänade samma av distriktslantmätaren Oscar Hobroh år 1920 upprättade kartor över upplåtna tomter å och övriga till försäljning ifrågasatta delar av boställena, som använts vid den tidigare värderingen. Värderingsmännen uppskattade de till kyrkoherdebostället hörande ägofigurerna till sammanlagt 92,802 kronor 50 öre samt de till klockarbostället hörande ägofigurerna till sammanlagt 55,921 kronor 30 öre med värden varierande mellan 6 och 90 öre per kvadratmeter. Vid förrättningen uppskattades tomterna efter nuvarande areal, utan hänsyn till gator och allmänna platser, vilka skola utläggas enligt stadsplanen, och ansågo värderingsmännen, att municipalsamhället borde med varje tomtinnehavare träffa avtal om avstående av härför erforderlig mark. I arealen inräknades däremot icke förut befintliga vägar, vilka antogos hava vid laga skifte utlagts av oskifto.

Härefter har samhället beslutit å municipalstämma den 2 juli 1923 att godkänna värderingslängden samt å stämma den 13 juli 1923 att hemställa, att värderingslängden måtte läggas till grund för köpeskillingens bestämmande utan hänsyn till ett av klockaren Blennow gjort yrkande om särskild ersättning för den minskning i inkomster, som i sådant fall tillskyndades honom, ävensom att, om hinder, i någon form påkallande ny utredning, yttrande eller uppskov, förefunnes eller uppkomme beträffande marken från ettdera av boställena, detta icke måtte utgöra hinder för bifall snarast möjligt till ansökningen beträffande det andra.

Osby församling har å kyrkostämma den 30 juli 1923, med anslutning till ett vid stämman skriftligen framlagt förslag, beslutit i underdånighet anhålla, att köpeskillingen måtte få erläggas med en tiondel vid tillträdet och en tiondel årligen under de närmast följande nio åren såsom medgivits i nådigt brev den 29 mars 1900 angående försäljning av dåvarande hospitals-hemmanet $\frac{1}{6}$ mantal Osby nr 3, samt att, om någon ersättning till klockaren Blennow för minskade inkomster skulle komma i fråga, en reglering av de arrendeavgifter, som skulle läggas till grund för ersättningen, först måtte ske. Tillika uppdrog församlingen åt utsedda kommitterade att förebringa utredning i syfte att påvisa, att de av värderingsmännen åsatta värdena fullt motsvarade och i vissa fall överstege de priser, som av enskilda jordägare betingats vid försäljning av likvärdig tomtmark. Enligt den till följd härav förebragta utredningen skulle medelpriset per kvadratmeter å vissa tomter intill eller i närheten av municipalsamhället ha legat under medelvärdet av de vid värderingen åsatta tomtvärdena eller 35,3 öre per kvadratmeter å kyrkoherdebostället och 36,5 öre per kvadratmeter å klockarbostället. De priser av upp till 10 kronor per kvadratmeter, som mark i samhällets centrum vid några försäljningar betingat, hade berott på synnerligen lämpligt affärsläge eller tvångsköp.

Klockaren Blennow har i tre särskilda yttranden anfört huvudsakligen följande:

Den senare värderingen kunde ej kallas för en omvärdering, då majoriteten i värderingsnämnden legat hos samma tre personer, som företagit den

första, underkända värderingen. Mot den av församlingens kommitterade verkställda jämförelsen med andra tomtpriser erinrades, att den mark, jämförelsen avsåge, i de flesta fall vore belägen långt utom samhället. Om municipalsamhället garanterade honom för hans återstående tjänstetid en årlig inkomst av 6 % å det vid den senare värderingen området av klockarbostället åsatta värdet av 55,921 kronor 30 öre samt å värdet, 1,498 kronor, av därå växande skog, vore han villig tillstyrka bifall till ansökningsen, ehuru han komme att få vidkännas en inkomstminskning av omkring 560 kronor per år.

Å municipalstämma den 12 januari 1924 har samhället förklarat sig ej kunna frånträda sin förut uttalade mening, att klockaren Blennow ej borde åtnjuta någon ersättning för minskade inkomster, men att samhället finge böja sig för vad Kungl. Maj:t komme att därutinnan besluta. Härjämte beslöt stämman anhålla, att, därest det av församlingen väckta förslaget om tioårig amortering av köpeskillingen ej kunde bifallas, samhället måtte få anstånd med betalningen till sex månader efter det lagfart å fånget erhållits för att bliva i tillfälle att dessförinnan ordna återförsäljningen till lägenhetsinnehavarna.

I ärendet hava yttranden avgivits av vederbörande kontraktsprost samt den 12 december 1923 av domkapitlet, den 28 januari 1924 av länsstyrelsen och den 29 december 1924 av kammarkollegiet.

Kontraktsprosten, domkapitlet och länsstyrelsen hava förordat, att klockaren Blennow hölles skadeslös på sätt han föreslagit, samt i övrigt icke haft något att i ärendet tillägga.

Kammarkollegiet har anfört följande:

I sitt utlåtande den 9 november 1922 uttalade kollegiet, att den då föreliggande saluvärderingen av den 29 mars 1921 vore för låg, helst vid densamma icke tillräcklig hänsyn tagits till i orten i allmänhet rådande priser å tomtmark.

Vid den nya värderingen ha värdena höjts å området av kyrkoherdebostället med 12,550 kronor 40 öre till 92,802 kronor 50 öre och å området av klockarbostället med 6,167 kronor 50 öre till 55,921 kronor 30 öre. Denna förhöjning har ernåtts genom att värdet per kvadratmeter för vissa ägofigurer ökats med 5 å 10 öre, dock i intet fall utöver det högsta värde av 90 öre per kvadratmeter, som åsatts vid den tidigare värderingen. Även om förhöjningen kan anses rätt väsentlig, synes dock den nya värderingen, det oaktat, icke kunna utan vidare godtagas såsom grund för köpeskillingens bestämmande eller överhuvud för ett medgivande till försäljning.

Såsom en oavvislig förutsättning för försäljningen torde få anses att räntan å köpeskillingen åtminstone icke understiger den nuvarande avkastningen av området. Enligt av klockaren Blennow lämnad uppgift skulle räntan å den föreslagna köpeskillingen för området av klockarbostället, innefattande såväl värdet å marken som den därå växande skogen, tillhopa 57,419 kronor 30 öre, efter en så hög räntefot som sex procent med omkring 560 kronor understiga hans nuvarande inkomst av samma område.

Under sådana omständigheter kan sagda belopp icke anses utgöra en tillfredsställande köpeskillning för detta område, även om i vissa fall de nuva-

rande tomtavgälderna skulle vara jämförelsevis höga och kunna tåla någon nedsättning.

Nuvarande avkastningen av de utarrenderade tomterna å området av kyrkoherdebostället synes att döma av ett transumt av arrendekontrakt, som hade bilagts kollegiets utlåtande i ärendet den 9 november 1922, uppgå till omkring 3,500 kronor. Räntan å värderingssumman för hela detta område, oberäknat den växande skogen, utgör i jämnat tal efter fyra procent 3,700 kronor. Vid jämförelsen mellan den nuvarande avkastningen och räntan å värderingssumman är emellertid att beakta, att endast omkring hälften av området är upplåtet mot tomtarrende samt att de nuvarande tomtarrendena icke bestämts vid någon arrendeuppskattning. Ränteaavkastningen å värderingssumman synes alltså icke i förhållande till den avkastning, som borde kunna påräknas av området, vara så förmånlig att försäljning mot värderingssumman — även om den senare värderingen utgjorde ett riktigt uttryck för nuvarande saluvärdet — kan ske med stöd av 62 § ecklesiastik boställsordning eller eljest tillstyrkas.

Emellertid föreligga beträffande den senare värderingen sådana omständigheter, att icke heller denna kan anses tillfredsställande för sitt ändamål.

Härvid framställer sig först den anmärkningen, att i värderingsnämnden, vars uppgift ju varit att korrigera den tidigare, underkända värderingen, icke lämpligen bort insättas samma personer, som förrättat den tidigare värderingen, allra minst då, såsom här är fallet, dessa personer bildat majoriteten inom den nya nämnden.

Enligt en vid kollegiets utlåtande fogad tablå ligga de markvärden, som vid 1922 års fastighetstaxering åsatts samtliga fastigheter i enskild ägo inom municipalsamhället, till den ojämförligt största delen över en krona per kvadratmeter och medelmarkvärdet uppgår till en krona 76 öre per kvadratmeter. Även om de områden, som äro ifrågasatta till försäljning, icke äro att jämföra med den i samhällets centrum bäst belägna tomtmarken, synes dock t. ex. tomtmarken i kvarteren kring samhällets blivande torg och vissa för offentliga byggnader reserverade kvarter med därintill belägna bostadskvarter — även med vederbörlig hänsyn till eventuella kostnader för tomternas planerande och iordningställande — knappast kunna hava ett så lågt värde, som mindre än hälften av det ovan angivna medeltaxeringsvärdet. Områden med sådan belägenhet ha emellertid uppskattats till värden från 20 till 60 öre per kvadratmeter.

De i taxeringslängden under jordregisterbeteckningar upptagna fastigheterna kunna i allmänhet icke identifieras å de tillgängliga kartorna. I ett fall kan dock detta utan svårighet ske, nämligen beträffande aktiebolaget Osby realskola tillhöriga fastigheter, vilka åsatts markvärden, som uppgå till respektive en krona 23 öre och en krona 83 öre per kvadratmeter. Till dessa fastigheters tomtområden enligt den nya stadsplanen ha hänförts delar av ägofigurerna littera ia och ja å den för saluvärderingen av klockarbostället upprättade kartan, vilka figurer värderats till allenast 40 öre per kvadratmeter.

Kollegiet har införskaffat det material, varå municipalsamhällets utsedda kommitterade grundat sitt uttalande om värderingens riktighet. Med hänsyn till belägenheten av det jämförelsevis ringa antal under de senaste åren försålda tomter, vilkas salupris jämförts med värderingen, synes vad kommitterade åberopat till stöd för dennas riktighet, icke kunna tillmätas något mera vägande bevisvärde.

Mot den föreslagna omfattningen av försäljningen torde följande böra erinras. De delar av ägofiguerna ea_1 och ea_2 inom området av kyrkoherdebostället, vilka ingå i det genom hovrättens över Skåne och Blekinge utslag den 6 maj 1921 slutligen bestämda prästgårdsområdet, böra icke medtagas. Härjämte bör uttryckligt förbehåll göras om undantag från försäljningen av boställenas rätt till vatten och grund i Osbysjön och Helgeån.

Viss i kollegiets utlåtande angiven gatumark, vilken icke synes utgöra väg, som vid laga skifte avsatts för gemensamt behov, bör däremot till samhället försälas.

Enligt vad i ärendet blivit upplyst, pågå för närvarande arbeten för intagande i municipalsamhällets stadsplan av bland annat de utanför samhället belägna delar av boställena, som samhället önskar förvärva. Genom stadsplaneförändringen, som enligt under hand inhämtad upplysning kan väntas bliva fullbordad under loppet av år 1925, lära härutöver vissa mindre områden av boställenas skogsmark, belägna invid västra gränsen av de områden, som nu äro i fråga, komma att med samhället införlivas. Beträffande dessa förhållandevis obetydliga områden torde samma omständigheter, som föranlett ansökningen, redan föreligga eller snart nog komma att inträda. Desamma synas därför böra försälas till samhället i sammanhang med dem, vilkas avyttring nu är i fråga.

Med hänsyn till de erinringar, som ovan framställts ej mindre mot den senaste värderingen än även beträffande försäljningens omfattning, synes en förnyad uppskattning av områdena vara en oavvislig förutsättning för att en försäljning må kunna äga rum. Densamma torde lämpligen böra verkställas genom en nämnd med den sammansättning nedan angives.

I till kollegiet inkomna skrifter har klockaren Blenow förklarar sig avstå från den fordrade räntegarantin beträffande den växande skogen ävensom på förfrågan meddelat, att hans yrkande i övrigt avser ersättning för de arrendeavgifter, han för närvarande uppbär från området. Då boställshavarens medgivande erfordras för försäljningen, bör samhället såsom villkor för köpet tillförbindas att lämna klockaren Blenow ersättning för den minskning i inkomst, som genom försäljningen tillskyndas honom.

Enskild tillkommande rätt med avseende å jord inom områdena torde vid försäljningen böra uttryckligen förbehållas.

Köpeskillningens karaktär av avlöningstillgång utesluter dess erläggande på sätt, som stadgats i åberopade nådiga brevet den 29 mars 1900. Det alternativt yrkade uppskovet med köpeskillningens gäldande till sex månader efter det lagfart erhållits lär icke heller kunna medgivas.

Samhället torde böra tillförbindas att icke från områdena avyttra mark, förrän stadsplan och tomtindelning vederbörligen fastställts, ävensom att till självkostnadspris till lägenhetsinnehavare å områdena, i den mån fastställd tomtindelning sådant medgiver, försälja tomt, som vid tomtindelning utlagts för lägenhetsinnehavarens bostadsplats.

Vidare torde samhället böra åläggas att bestrida lagfarts- och övriga med köpet förenade kostnader.

Kollegiet hemställer sålunda, det täcktes Kungl. Maj:t, efter inhämtande, såvitt angår det till klockarbostället hörande området, av riksdagens och kyrkomötets samtycke, medgiva, att ifrågavarande, å de av distriktslantmätaren Hobroh upprättade kartorna avfattade områden tillhoppa 26,3070 hektar av kyrkoherdebostället $\frac{1}{2}$ mantal krono Osby nr 1 och 15,3572 hektar av klockarbostället $\frac{1}{4}$ mantal krono Osby nr 2 — med undantag

av de delar av ägofigurerna ea_1 och ea_2 av kyrkoherdebostället, vilka ingå i prästgårdsområdet — jämte den inom områdena befintliga, icke värderade gatumarken samt de områden av bostälлена utmark, som äro avsedda att vid nu förestående stadsplaneändring införlivas med municipalsamhället, må mot köpeskilling, som, med iakttagande av stadgandena i lagen om fastighetsbildning i stad den 12 maj 1917, skall utgå i enlighet med föreskrifterna i lagen om expropriation samma dag och till beloppet, vilket inberäknat värdet av växande skog i jämnat tal icke må understiga för kyrkoherdebostället 104,000 kronor samt för klockarbostället 58,000 kronor, bestämmas av tre gode män, som icke deltagit i förutnämnda tidigare värderingar och av vilka länsstyrelsen och domkapitlet, å ena, samt Osby municipalsamhälle, å andra sidan, var för sig utse en och den tredje skall vara ordföranden i länets expropriationsnämnder eller dennes ersättare, med äganderätt överlätas till Osby municipalsamhälle under villkor, att försäljningen sker under uttryckligt förbehåll om undantag av den bostälлена tillkommande rätt till vatten och grund i Osbysjön och Helgeån ävensom för enskild rätt med avseende å områdena samt att municipalsamhället förbinder sig att hålla den nuvarande innehavaren av klockarbostället under hans återstående tjänstetid skadeslös för den minskning i inkomster, han kan lida genom försäljningen, att av ifrågavarande mark ej avyttra några områden, innan tomtindelning vederbörligen fastställts, att till lägenhetsinnehavare å områdena till självkostnadspris försälja tomt, som vid tomtindelningen utlagts för lägenhetsinnehavarens bostadsplats, samt att bestrida lagfarts- och alla övriga med köpet förenade kostnader.

Därjämte torde Kungl. Maj:t vilja anbefalla länsstyrelsen att ej mindre verkställa försäljningen genom avslutande av köpekontrakt och, efter det köpeskilling blivit behörigen erlagd och ovanberörda villkor fullgjorts, utfärdande av köpebrev än även om köpets fullbordande lämna kollegiet underrättelse.

Beträffande köpeskillingsmedlen lär Kungl. Maj:t vilja föreskriva, att desamma skola inlevereras till länsstyrelsen för att genom betryggande placering göras räntebärande samt att länsstyrelsen skall hava att efter vederbörandes hörande hos kollegiet göra framställning om medlens disposition.

I likhet med samtliga i ärendet hörda myndigheter anser jag tillstånd böra lämnas till försäljning av ifrågavarande jordområden.

Departement-
chefen.

Vad först angår den klockarbostället tillhörande marken erfordras, jämlikt bestämmelserna i prästerskapets privilegier den 16 oktober 1723 och regeringsformen § 114, såväl riksdagens som kyrkomötets medgivande till försäljningen. Framställning om dylikt medgivande torde därför nu böra i första hand begäras hos innevarande riksdag samt, om det begärda tillståndet lämnas, frågan därefter i sinom tid framläggas för det kyrkomöte, som torde böra inkallas senare under årets lopp. Först därefter torde ärendet i denna del få inför Kungl. Maj:t anmälas till slutligt avgörande.

Beträffande åter frågan om försäljning av mark från kyrkoherdebostället synas sådana skäl för försäljning, som omförmälas i 62 § ecklesiastik boställsordning den 9 december 1910, otvivelaktigt vara för handen, och är följaktligen Kungl. Maj:t berättigad att därom ensam meddela beslut. Som de båda försäljningarna hava ett nära samband, torde emellertid jämväl

med avgörande av frågan härutinnan böra anstå, till dess ärendet kan företagas i sin helhet.

Jag ansluter mig till vad kammarkollegiet föreslagit beträffande omfattningen av och sättet för försäljningen, liksom ock i fråga om nödvändigheten av en förnyad värdering av områdena. Även de av kollegiet i övrigt föreslagna bestämmelserna synas mig böra i huvudsak tillämpas vid försäljningen, därvid givetvis de belopp, under vilka boställena icke må försälas, böra bestämmas i anslutning till de högre värden å den till försäljning föreslagna marken, vilka må framgå såsom resultat av den nya värderingen.

Beträffande ett av de utav kammarkollegiet uppställda villkoren torde ett förtydligande vara av nöden. Jag syftar på det villkor, som avser skyldighet för municipalsamhället att till lägenhetsinnehavare å områdena till självkostnadspris försälja tomt, som vid tomtindelningen utlagts för lägenhetsinnehavarens bostadsplats. Enligt min uppfattning bör nämligen samhället vara berättigat att vid försäljning av tomterna till vederbörande lägenhetsinnehavare icke blott, såsom förut i liknande fall föreskrivits, kräva gottgörelse för vad samhället fått utgiva för själva tomtmarken utan även betinga sig skäligen ersättning för sina kostnader för utläggande av trafikleder förbi tomterna, vatten- och avloppsledningar m. m.

Jag hemställer alltså för närvarande, att Eders Kungl. Maj:t täcktes föreslå riksdagen medgiva,

att ifrågavarande, å en av distriktslantmätaren Oscar Hobbro år 1920 upprättad karta avfattade område om tillhoppa 15,3572 hektar av klockarbostället $\frac{1}{4}$ mantal krono Osby nr 2 i Osby socken jämte den inom området befintliga, icke värderade gatumarken samt de områden av boställets utmark, som äro avsedda att vid nu förestående stadsplaneändring införlivas med Osby municipalsamhälle, må till municipalsamhället med äganderätt överlåtas på sätt och i huvudsaklig överensstämmelse med de villkor, jag i det föregående förordat.

Till denna av statsrådets övriga ledamöter biträdda hemställan behagar Hans Maj:t Konungen lämna bifall samt förordnar, att proposition i ämnet av den lydelse, bilaga vid detta protokoll utvisar, skall avlåtas till riksdagen.

Ur protokollet:

H. B. Hammar.