

Nr 63.

Ankom till riksdagens kansli den 9 maj 1939 kl. 3 e. m.

Utlåtande i anledning av Kungl. Maj:ts proposition angående försäljning av kronoegendomen Ågård nr 1 i Skrea socken av Hallands län jämte i ämnet väckt motion.

(2:a avd.)

I en till riksdagen den 3 mars 1939 avlåten, till jordbruksutskottet hänvisad proposition, nr 171, har Kungl. Maj:t, under åberopande av bilagt utdrag av statsrådsprotokollet över jordbruksärenden för samma dag, under punkt 5:o föreslagit riksdagen medgiva, att kronoegendomen $\frac{1}{2}$ mantal Ågård nr 1 i Skrea socken av Hallands län må försäljas till Falkenbergs stad för en köpeskillning av 100,000 kronor under villkor att egendomen försäljes i befintligt skick med tillträdesrätt för köparen den 14 mars 1940, att köpeskillningen erlagges kontant till länsstyrelsen i länet, som har att utfärda köpebrev å egendomen, att staden genom köpet inträder i de rättigheter och skyldigheter kronan äger gentemot vederbörande nyttjanderättshavare å egendomen, att inga enskilda tillhöriga byggnader och anläggningar ingå i försäljningen, att staden respekterar aktiebolaget Falkenbergs tegelbruk medgiven rätt att ha decauvillebenspår framdragna över egendomen, att innehavare av över egendomen med vederbörligt tillstånd framdragna elektriska ledningar förbehålles rätt att ha över egendomen framdragna ledningar kvarstående och nyttja desamma utan rätt för köpare till annan ersättning än av ledningarnas innehavare för skada till följd av förändring, reparation eller tillsyn av ledningarna ävensom för skada, som förorsakas å kreatur, att staden ansvarar för alla på egendomen efter tillträdesdagen belöpande onera och utskylder, samt att staden ensam vidkännes kostnaderna för lagfart å fånget och andra med köpet förenade utgifter.

I anslutning till förevarande proposition har utskottet till behandling förehåft en inom andra kammaren väckt, till utskottet hänvisad motion, nr 383, av herr *Andersson* i Falkenberg, vari hemställts, att riksdagen måtte besluta, att vid försäljning av kronoegendomen $\frac{1}{2}$ mantal Ågård nr 1 i Skrea socken av Hallands län försäljningspriset bestämmes till 100 000 kronor, och att eventuellt tillkommande ersättning till nuvarande nyttjanderättshavarna för utförda förbättringsarbeten skall regleras före försäljningen genom laga avträdessyn emellan nuvarande arrendatorerna och kronan.

Beträffande den utredning, som ligger till grund för Kungl. Maj:ts förslag, får utskottet, i den mån redogörelse därför ej lämnas i det följande, hänvisa till propositionen.

Ifråga om de skäl, som anförts till stöd för motionen, hänvisas till denna.

Utskottet har i vederbörlig ordning införskaffat utlåtande över den i ärendet väckta motionen från domänstyrelsen.

Med skrivelse den 21 maj 1938 har *domänstyrelsen* underställt ärendet Kungl. Maj:ts prövning och därvid tillstyrkt egendomens försäljning till Falkenbergs stad för en köpeskilling av 100,000 kronor.

Härefter ha egendomens arrendatorer, *Johan Adolf Nilsson* och *Erik Gunnar Nilsson* i en den 23 januari 1939 till jordbruksdepartementet inkommen skrift hemställt om gottgörelse för den värdeökning å egendomens byggnader, som åstadkommits genom sökandenas och deras faders (föregående arrendeinnehavarens) åtgöranden. De yrkade ersättningsbeloppen framgå av följande sammanställning:

för elektrisk installation	kronor 1,722: —
för anslutning till Falkenbergs elektricitetsverk	» 250: —
för vattenledning	» 665: 41
för murad bassäng	» 125: —
för taktäckning	» 5,100: —

Summa kronor 7,862: 41.

Sökandena ha anfört, att ifrågasatt förbättringar utförts med tanke på att arrendatorerna, i enlighet med dem tillkommande optionsrätt, komme att bruka egendomen även efter löpande arrendeperiods utgång, varigenom de själva skulle komma i åtnjutande av fördelarna av förbättringarna. Då det nu ifrågasatts, att egendomen skulle försäljas till Falkenbergs stad och sökandenas optionsrätt därigenom skulle gå förlorad, ville sökandena hemställa, att — i händelse försäljningen komme till stånd — köparen efter opartisk värdering ålades utgiva en skälig ersättning för angivna förbättringar.

I anledning av nämnda ansökning har domänstyrelsen den 11 februari 1939 ånyo avgivit utlåtande i ärendet, varvid fogats yttrande av domänintendenten.

Domänintendenten har meddelat, att samtliga ersättningsanspråk hänförde sig till förbättringar, som verkställdts under den tid sökandenas fader arrenderade egendomen. Exakt samma framställning hade sökandena och deras fader den 19 juni 1937 ingivit till domänstyrelsen, som emellertid genom beslut den 17 september 1937 funnit framställningen icke föranleda någon styrelsens åtgärd. Några i sak nya omständigheter hade där efter icke inträffat. Falkenbergs stad torde näppeligen vara villig gå in på det föreslagna nya köpevillkoret utan motsvarande nedsättning i köpeskillingen. Arrendatorerna hade under den förflutna tiden haft och kom-

me under återstoden av arrendetiden, d. v. s. intill den 14 mars 1950, att njuta fördelarna av de utförda anläggningarna och arbetena, varför de knappast kunde göra gällande, att de genom försäljningen till staden komme att tillskyndas någon förlust. Under återopande av det anförda har domänintendenten föreslagit, att arrendatorernas framställning måtte lämnas utan bifall.

Domänstyrelsen har under hänvisning till vad domänintendenten anfört hemställt, att ansöknigen icke måtte föranleda någon Kungl. Maj:ts åtgärd.

Departementschefen har i ärendet anfört följande:

»Jag biträder domänstyrelsens förslag om försäljning av ifrågavarande kronoegendom till Falkenbergs stad. Den av arrendatorerna Johan Adolf Nilsson och Erik Gunnar Nilsson gjorda framställningen om ersättning för vissa förbättringar å egendomen synes icke böra föranleda någon åtgärd. Vid försäljningen bör nämligen föreskrivas, att Falkenbergs stad skall övertaga de skyldigheter kronan äger gentemot nyttjanderättshavarna å egendomen. Skyldigheten att enligt gällande bestämmelser ersätta arrendatorerna för å fastigheten nedlagda kostnader kommer alltså att åvila staden. Erinran härom torde böra göras vid försäljningen.»

Från *drättselkammaren i Falkenbergs stad* har till utskottet inkommit en den 21 mars 1939 dagtecknad skrivelse, däri anförts följande:

Av Kungl. Maj:ts proposition framgår att Kungl. Maj:t beträffande försäljning av kronoegendomen $\frac{1}{2}$ mtl. n:r 1 Ågård i Skrea socken, Hallands län, till Falkenbergs stad i viss mån avvikit från den emellan Kungl. Domänstyrelsen som säljare och Falkenbergs stad som köpare överenskomna köpesumman, därigenom att Kungl. Maj:t även föreslagit att »vid försäljningen bör nämligen föreskrivas, att Falkenbergs stad skall övertaga de skyldigheter kronan äger gentemot nyttjanderättshavarna å egendomen. Skyldigheten att enligt gällande bestämmelser ersätta arrendatorerna för å fastigheten nedlagda kostnader kommer alltså att åvila staden. Erinran härom torde böra göras vid försäljningen». Därest denna framställning kommer att av riksdagen bifallas, kan staden komma att ställas inför den eventualiteten att till arrendatorerna eventuellt få utbetala ersättning för förbättringar å egendomen, vilka tillkommit, innan staden blev ägare till densamma, redan under den tid sökandenas fader arrenderade egendomen.

Drättselkammaren anser, att de av domänintendenten framförda synpunkterna i fråga om reglering av arrendatorernas framställning om ersättning böra vinna beaktande.

Med utgång ifrån det egendomen åsatta taxeringsvärdet och den arrendesumma 2,700: — kronor + 100: — kronor, som nu erlägges för densamma, ävensom en omvärdering av egendomen, ansågs en köpeskilling om 80,000: — kronor vara rätta saluvärdet.

Härefter beslutade drättselkammaren i skrivelse till Kungl. Domänstyrelsen den 12 november 1937 under återopande av särskild omvärdering höja sitt erbjudande till 90,000: — kronor, vilken summa dock ej av styrelsen godkändes. Efter fortsatta förhandlingar, vilka under en tid varit avbrutna, beslutade stadsfullmäktige att erbjuda sig erlägga 100,000: — kronor för egendomen. Vid detta tillfälle uttalades att någon höjning av denna summa skulle anses utesluten, vilken även av drättselkammaren anses vara i överkant i förhållande till egendomens värde.

Drätselkammaren vill även framhålla att egendomen genom arrendeavtal är bunden till den 14 mars 1950, vilket förhindrar andra dispositioner av området, varför staden åtminstone under denna tid med hänsyn till den arrendesumma, som erlägges årligen, kommer att göra förlust.

Med utgång härifrån hemställer drätselkammaren, att riksdagens jordbruksutskott ville tillstyrka det av stadsfullmäktige i Falkenberg gjorda erbjudandet att för en köpeskillning av 100,000: — kronor få inköpa kronoegendomen $\frac{1}{2}$ mtl. Ågård nr 1 i Skrea socken med bestämmelse dessutom att därest ersättning skall utgå till nuvarande arrendatorn för de förbättringsarbeten, som utförts under tiden före stadens tillträde av egendomen, skola dessa regleras före försäljningen genom laga av- och tillträdessyn emellan kronan och nuvarande arrendatorn.

Domänstyrelsens utlåtande lyder:

I punkten 5 i propositionen har Kungl. Maj:t föreslagit riksdagen medgiva, att kronoegendomen $\frac{1}{2}$ mantal Ågård nr 1 i Skrea socken av Hallands län, vilken egendom jämlikt ett av styrelsen upprättat skriftligt kontrakt är upplåten på arrende till bröderna Johan Adolf och Erik Gunnar Nilsson för tiden till den 14 mars 1950, må försäljas till Falkenbergs stad för en köpeskillning av 100,000 kronor samt under villkor bl. a. att egendomen försäljes i befintligt skick med tillträdesrätt för köparen den 14 mars 1940 och att staden genom köpet inträder i de rättigheter och skyldigheter kronan äger gentemot vederbörande nyttjanderättshavare å egendomen.

I motionen har hemställts, att riksdagen måtte besluta, att vid försäljning av egendomen försäljningspriset bestämmas till 100,000 kronor och att eventuellt tillkommande ersättning till nuvarande nyttjanderättshavarna för utförda förbättringsarbeten skall regleras före försäljningen genom laga avträdessyn emellan nuvarande arrendatorerna och kronan.

De av arrendatorerna i ärendet framställda ersättningsyrkandena avse

för elektrisk installation	.....	kronor 1,722:—
för anslutning till Falkenbergs elektricitetsverk	.....	» 250:—
för vattenledning	.....	» 665:41
för murad bassäng	.....	» 125:—
för taktäckning	.....	» 5,100:—

Summa kronor 7,862.41.

Beträffande dessa yrkanden må här till en början erinras, att arrendators rätt till ersättning för elektrisk anläggning regleras genom bestämmelser i allmänna nyttjanderättslagen. Om arrendator å fastigheten uppfört annan byggnad än i 2 kap. 14, 15 eller 16 §§ nyttjanderättslagen avses, har han jämlikt 18 § att hembjuda denna jordägaren till inlösen, när han frånträder arrendet. Hembjudes elektrisk anläggning för fastighetens förseende med belysning eller drivkraft, är jordägaren enligt sistnämnda lagrum skyldig lösa anläggningen med undantag av vad som icke är fast förlagt, därest anläggningen utförts efter plan, som godkänts av jordägaren, eller prövas lämplig med hänsyn till fastighetens storlek och belägenhet samt förhållandena i övrigt. Lösen skall utgå efter det ökade värde, fastigheten i följd av anläggningen kan anses äga när den avträdes, men må ej överstiga den nödiga kostnad, arrendatorn nedlagt å anläggningen.

Såsom framgår av handlingarna i ärendet är Falkenbergs stad väl medveten om det arrendeavtal, som är träffat om egendomen. På grund av innehålllet i 2 kap. 28 § nyttjanderättslagen åligger det staden såsom ny ägare

av fastigheten att respektera arrendeavtalet, varigenom staden utan vidare inträder i de rättigheter och skyldigheter, som tillkomma en jordägare. Under denna i lagen klart angivna förutsättning har styrelsen beräknat köpeskillingen för egendomen. Det i motionen framställda ändringsförslaget i vad detta avser den elektriska anläggningen torde därför icke föranleda någon riksdagens åtgärd.

Vad härefter övriga av arrendatorerna framställda ersättningsyrkanden angå föreligger icke någon skyldighet för staden att ersätta arrendatorerna i detta hänseende. Arrendatorerna hava icke någon ovillkorlig rätt att få de anläggningar, varom här är fråga, inlösta av jordägaren. Styrelsen vill emellertid framhålla, att styrelsen under vanliga förhållanden plägar medverka till utförande av sådana anläggningar. I enlighet med de principer styrelsen i dylika fall tillämpar skulle *vattenledningen med tillbehör* hava gjorts till föremål för medverkan från styrelsens sida på följande sätt:

Anläggningskostnaden är beräknad till 790 kronor. I den i ärendet företedda räkningen av år 1929 är upptagen en elektrisk motor till 145 kronor och en gummirem till kronor 19: 81. Då dessa delar äro att betrakta som lösören, avdrages kostnaden härför med i avrundat tal 165 kronor, var- efter återstår	kronor 625: —
Anläggningens livslängd beräknas till 30 år; då anläggningen nyttjats sedan 1929, av- går en tredjedel av värdet	» 208: 33 kronor 416: 67
Förutsättningen för styrelsens medverkan är att arrendatorerna under återstående arrendetiden i den mån denna faller inom de 30 brukningsåren erlægga en förhöjd arrendeavgäld å kr. 20: 83, motsvarande 5 % (3 % ränta, 2 % amortering) å kronans bidrag. Då avtal träffats om egen- domens försäljning, och kronan därför icke kan komma i åtnjutande av denna förhöjning, avdrages här nuvärdet av 10 årliga inbetalningar å kr. 20: 83 efter en räntefot av 3 %	» 177: 69
	Rest kronor 238: 98.

För verkställd *taktäckning* hava arrendatorerna begärt en ersättning av 5,100 kronor. Då arrendatorerna å kronans egendomar åligga att underhålla bl. a. taken i fullgott skick, kommer ett utbyte av de äldre spån- eller halmtaken mot hårda tak att medföra en väsentlig lindring i den årliga underhållsskyldigheten. För att i görligaste mån främja övergången till hårda tak bidrager styrelsen under arrendeperioderna till sådana arbeten med ett belopp, som svarar mot halva kostnaden för anskaffningen av det bättre takmaterialet, när detta utgöres av tegel eller eternit. Till takplåt lämnas icke något bidrag på västkusten, där denna egendom är belägen, då plåten här har benägenhet att rosta sönder omkring spikhålen och anledning där- för icke föreligger att främja användningen av detta taktäckningsämne. I enlighet med denna princip skulle arrendatorerna i detta fall för tegeltaket hava tillerkänts 984 kronor, motsvarande halva tegelkostnaden. Här bör emellertid antecknas, att arbetet är utfört för åtskilliga år sedan under en föregående arrendeperiod.

Med hänsyn till vad numera i ärendet förekommit vill styrelsen förklara, att styrelsen är villig inlösa vattenledningen med tillhörande bassäng för ett pris av 240 kronor samt att bidra till den verkställda tegeltäckningen med 984 kronor. Under för handen varande förhållanden vill styrelsen icke påyrka någon förhöjning i den för egendomen överenskomna köpeskillingen med anledning härav.

Utskottet.

Vad domänstyrelsen anfört i sitt utlåtande över den i anledning av Kungl. Maj:ts förevarande förslag om försäljning av kronoegendomen Ågård till Falkenbergs stad väckta motionen synes utskottet möjliggöra en uppgörelse i frågan om ersättning åt de nuvarande arrendatorerna för vissa å egendomen vidtagna förbättringar. Motionärens hemställan, som synes sammanfalla med drätselkammarens till utskottet gjorda framställning, torde därför icke böra föranleda vidare åtgärd. Ifrågavarande försäljningsförslag i övrigt föranleder icke någon utskottets erinran.

Under åberopande härav hemställer utskottet,

A. att riksdagen må bifalla Kungl. Maj:ts förevarande framställning; samt

B. att motionen II: 383 må anses besvarad med vad utskottet anfört och under A. hemställt.

Stockholm den 9 maj 1939.

På jordbruksutskottets vägnar:

C. J. JOHANSSON.

Närvarande: se utlåtande nr 59.
