

Nr 55.

Ankom till riksdagens kansli den 7 juni 1944 kl. 4 em.

Utlåtande i anledning av väckt motion angående revision av gällande bestämmelser för försäljning av kyrklig jord, m. m.

I en inom andra kammaren väckt, till lagutskott hänvisad motion, nr 29, vilken behandlats av första lagutskottet, ha herr *Edberg m. fl.* hemställt, 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, och *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 bostadspolitik.

I motionen anföres bland annat följande:

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.

Motionärerna framhålla vidare, att den viktigaste orsaken till den långsamma handläggningen av ärenden angående försäljning av kyrklig jord vore att söka i det omständliga värderingsförfarandet. Det finnes, säga mo-

tionärerna, exempel på att icke mindre än fyra olika institutioner verkställt självständiga värderingar av samma mark innan ett köp kunnat komma till stånd. Motionärerna anse, att proceduren skulle kunna göras åtskilligt enklare och smidigare utan att några berörda intressen för den skull eftersattes. En rationalisering skulle 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 ecklesiastisk mark i huvudsaklig överensstämmelse med det tillvägagångssätt, som tillämpas vid försäljning av kronojord. Då en sådan reform skulle förutsätta en ändring i lagen om tillstånd till försäljning av kyrklig jord samt i tillämpningsföreskrifterna till denna lag, borde också den nuvarande lagstiftningen på detta område bli föremål för omprövning.

Motionärerna anföra härefter följande:

Även prissättningen bör emellertid bli föremål för en översyn i syfte att samordna principerna för den statliga bostadspolitiken och försäljningarna av i främsta rummet ecklesiastisk 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 tillämpa. 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.

Utskottet har i den ordning § 46 riksdagsordningen föreskriver begärt yttrande över motionen från kammarkollegiet. Därjämte har utskottet berett Svenska landskommunernas förbund och Svenska stadsförbundet tillfälle att avgiva yttrande över motionen.

I fråga om de av motionärerna berörda principerna för tomtpolitiken må här återgivas följande uttalande av föredragande departementschefen i proposition nr 251 till 1941 års riksdag.

De sakkunnigas förslag, att som villkor för statlig medverkan i fråga om finansieringen av viss byggnadsverksamhet uppställas, att tomtmark tillhandahålles till priser, som i regel icke överstiga 1935 års nivå, har såsom framgår av det föregående i stort sett mött förståelse, ehuru kritiska anmärkningar icke uteblivit. Jag uppmärksammar därvid först byggnadsstyrelsens anmärkning, att de sakkunnigas förslag är skäligen blygsamt och att mark för bostadsändamål bör tillhandahållas till högst självkostnads-

priset, d. v. s. råmarksvärdet ökat med exploateringskostnaderna. Det torde få anses klart, att därest 1935 års tomtpri snivå för något samhälle av särskild anledning icke kan sägas giva uttryck för en lågkonjunkturbetonad värdesättning, man icke bör inskränka sig till att kräva en återgång till de år 1935 gällande priserna. Tvärtom bör man i sådana fall sträva efter att uppnå ett lägre tomtpri släge. Då självkostnadspriset för tom tmark kan — icke minst inom samma kommun — variera starkt, beroende på inköpspris, utgifter för exploatering eller räntekostnader, torde man icke kunna utan att riskera betydande ojämnheter vid prissättningen sätta som mål att markupplåtelse r skola ske till självkostnadspris.

Den från flera håll uttalade farhågan, att ett villkor av förevarande art kan tvinga fram en kommunal subventionsverksamhet och därigenom övervältra en del av kostnadsökningen på kommunerna, torde vara i någon mån överdriven. Det är sålunda icke meningen, att man av en kommun skall kräva tom tmarks försäljningar, som innebära en ren förlust. Om alltså en stad inköpt ett markområde till visst pris, kan man i de allra flesta fall icke fordra, att staden skall avhända sig denna mark till ett pris, som efter avdrag av exploateringskostnaderna skulle understiga inköpspriset. Endast för det — förvisso tämligen teoretiska — fall att en stad i rent spekulations syfte upphandlat mark synes man böra vidhålla kravet på en återgång till 1935 års nivå, oavsett att detta må leda till förlust för staden. En kommun synes nämligen ej obetingat kunna påräkna att bli ställd gynnsammare än den enskilde tom tköpare, som under något av de senaste åren till då rådande höga tom tpriser inköpt mark; en dylik tom tköpare bör såsom de sakkunniga framhållit ta uppkommen förlust på markvärdet. — — —

I den mån staten uppträder såsom tom tförsäljare, vilket i betydande utsträckning skett i Stockholm genom Djurgårdskommissionen, är det givetvis klart att en motsvarande prispolitik bör införas. Enligt vad jag inhämtat ha vid de senast skedda försäljningarna också tillämpats priser, som ligga väsentligt lägre än vad tidigare varit fallet. I vad mån nu tillämpade tom tpriser möjliggöra ett bostadsbyggande med statligt kreditstöd får bli föremål för prövning i vanlig ordning.

Departementschefens uttalande om tom tpriserna lämnades av statsutskottet i dess av riksdagen godkända utlåtande (nr 193) utan erinran.

Gällande rätts bestämmelser om försäljning av kyrklig jord finnas i lagen den 4 januari 1927 angående tillstånd till försäljning av kyrklig jord i vissa fall samt till upplåtelse av sådan jord under tom trätt. Enligt 2 § i denna lag må då samhällelig nytta, såsom uppkomsten av egna hem eller mindre jordbruk, därav främjas, försäljning av kyrklig jord äga rum i följande fall, nämligen av dels till tom ter tjänliga områden, dels bebyggda jordbrukslägenheter, såsom torpställen eller nyodlingar, dels utjordar och utmarks skiften, som äro avskilt belägna, och dels andra ägor, som utan kännbar olägenhet kunna avskiljas från den fastighet, till vilken de höra. Utbyte eller försäljning av kyrklig jord må vidare medgivas, då sådan jord erfordras för expropriationsändamål, då tjänstebostad å boställe är olämpligt belägen med hänsyn till innehavarens tjänsteverksamhet eller då kyrklig jord eljest på grund av särskilda omständigheter befinnes icke lämpligen böra

bibehållas för sitt ändamål. I paragrafen stadgas vidare, att avhändelsen icke får vara till olägenhet för det allmänna och att vederlaget skall motsvara jordens värde enligt i orten gängse, skäligt pris.

Enligt 5 § skall fråga om försäljning av kyrklig jord prövas och avgöras av kammarkollegiet, såvitt ej på grund av stadgande i annan lag eller enligt Konungens bestämmande ärendets avgörande skall ankomma å Konungens omedelbara prövning.

Före 1927 års lag om försäljning av kyrklig jord voro möjligheterna att försälja sådan jord än mer inskränkta. Av ålder har nämligen ansetts att sådan jord icke finge avyttras annat än i undantagsfall. I 1686 års kyrkolag föreskrevs sålunda, att kyrkans fasta jordagods må ingen föryttra utan högsta nödortf eller nytta samt Konungens vetskap och tillåtelse.

Enligt § 77 regeringsformen har Konungen icke befogenhet att avhända kronans fasta egendom. Utan riksdagens samtycke kan Konungen därför icke förordna om eller godkänna försäljning av boställen, som äro kronan tillhöriga. På grund av den länge förhärskande åsikten, att även ecklesiastika boställen i allmänhet vore kronans och endast i undantagsfall tillkommit annorledes än genom förläning eller anslag från kronan, har man länge ansett riksdagens samtycke erforderligt för försäljning av så gott som all boställsjord. Prästerskapets privilegier av år 1723 tillförsäkra efter ordalagen blott de enskilda prästerliga befattningshavarna bibehållandet av de till deras befattningar knutna egendomarna, men då man uppfattat privilegierna såsom en till hela den svenska kyrkan riktad försäkran, har man ansett även kyrkomötets bifall erforderligt för avhändande av kyrklig jord.

På grund härav nödgades man i äldre tid för varje avhändelse från ecklesiastiskt boställe av även de minsta markområden inhämta samtycke av såväl riksdagen som det i regel endast vart femte år sammanträdande kyrkomötet. En förenkling av denna omständliga ordning infördes i samband med 1910 års ecklesiastika boställsordning, som tillkommit under medverkan av kyrkomötet. Enligt denna inrymdes åt Kungl. Maj:t befogenhet att i vissa av de i 1927 års lag nu angivna fallen försälja kyrklig jord. Den möjlighet att i administrativ ordning giva tillstånd till avhändande av boställsjord, som sålunda öppnades, avsåg emellertid icke någon realisation av den kyrkliga jorden. Tvärtom betonades vid stadgandets tillkomst gentemot då framfört förslag om allmän försäljning av de ecklesiastika boställena, att möjligheten att medgiva försäljning borde användas med stor sparsamhet. Den befogenhet till försäljning som genom 1910 års ecklesiastika boställsordning tillerkänts Kungl. Maj:t vidgades något genom 1927 års lag om försäljning av kyrklig jord och sedan ytterligare genom de ändringar denna undergick 1932 i samband med genomförandet av den nya lagstiftningen om ecklesiastika boställen.

Vid behandlingen av förslaget till 1927 års kyrkliga försäljningslag yttrade *andra lagutskottet* i sitt av riksdagen godkända utlåtande (nr 30) bland annat följande:

Det lärer, såsom kammarkollegiet framhållit, följa av de föreliggande författningsbestämmelsernas förvaltningsrättsliga natur, att då statligt organ såsom legal representant för den kyrkliga egendomen fattar beslut om här ifrågavarande försäljning, enskild rätt icke kan genom dessa förfoganden trädas för nära. Skulle sålunda i något fall förekomma, att vederbörande lokala kyrkliga menighet under påstående om äganderätt till den kyrkliga fastigheten motsätter sig en försäljning, som eljest vore av beskaffenhet att vid en jämligt de föreslagna författningsbestämmelserna företagen prövning böra komma till stånd, måste förutsättas, att vederbörande myndighet enligt allmänt vedertagna förvaltningsgrundsatser icke skriker till ett försäljningsbeslut, där den företagna utredningen giver vid handen, att menighetens äganderättsanspråk möjligen kunna vinna godkännande av domstol.

Då *lagrådet* behandlade det förslag till ändringar i 1927 års lag, som sedan genom proposition nr 187 förelades 1932 års riksdag, uttalade *lagrådet* att de föreslagna ändringarna i lagen förnämligast avsåge en utvidgning av det i 2 § upptagna stadgandets tillämpningsområde i syfte särskilt att främja uppkomsten av egna hem och mindre jordbruk. Däremot innebure förslaget icke någon rubbning av grunderna för ifrågavarande lagstiftning, vid vars tillkomst ej avsetts att lösa spörsmålet om äganderätten till kyrklig jord. Sedan *lagrådet* härefter erinrat om andra lagutskottets här ovan återgivna uttalande, framhöll *lagrådet* att med den föreslagna nya ordningen för ecklesiastiskt boställes förvaltning än starkare skäl föreläge för beaktande av pastorats önskningsar vid fråga om försäljning av jord från sådant boställe.

Från nämnda proposition nr 187 till 1932 års riksdag må här återgivas följande uttalande av föredragande *departementschefen*.

I detta sammanhang vill jag vidare betona, att i hittillsvarande administrativ praxis det icke — åtminstone icke avsiktligt — förekommit, att tillstånd till försäljning givits utan att köpeskillingen motsvarat det försåldas fulla värde, därvid jag naturligtvis bortser från värdet å anläggningar, som bekostats av köparen i egenskap av nyttjanderättshavare. Från intet håll torde heller, såvitt jag vet, yrkats, att ecklesiastisk jord skulle tagas i anspråk för sociala ändamål annat än mot full ersättning. Det sociala intresse, som skulle tillgodoses genom de ifrågasatta försäljningarna, är icke i första hand intresset av att bereda jord för underpris åt personer, som icke med egna eller av det allmänna tillhandahållna medel kunna betala jordens verkliga värde, utan intresset att i trakter, där utbud av jord, lämplig för egnahemsbildning, är för litet i förhållande till efterfrågan, bereda ökad tillgång till sådan jord.

Församlingarnas intresse av att ernå största möjliga avkastning å sitt i boställena nedlagda kapital kommer givetvis att bliva en drivfjäder för församlingarna att taga initiativ till försäljning av sådan jord, varå arrendavkastningen är för låg i förhållande till kapitalvärdet. En sådan drivfjäder har i stor utsträckning hittills saknats. — — — Med de utvidgade försäljningsmöjligheter, som jag förordar, torde vara att förvänta, att de sociala intressena ännu mera än hittills komma att bliva tillgodosedda genom församlingarnas medverkan.

Rörande förfarandet vid försäljning av kyrklig jord ha närmare föreskrifter meddelats i en kungörelse den 20 januari 1939 (nr 33) med föreskrifter rörande tillämpningen av lagen den 4 januari 1927 angående tillstånd till försäljning av kyrklig jord i vissa fall samt till upplåtelse av sådan jord under tomträtt.

Kammarkollegiet har i sitt till utskottet avgivna yttrande över motionen lämnat följande redogörelse för innehållet i nämnda kungörelse och för det förfarande som utbildats på grund av kungörelsen.

Ansökan om förvärv av kyrklig jord skall ställas till kammarkollegiet och ingivas till stiftsnämnden. Ehuru så icke är föreskrivet i kungörelsen, brukar stiftsnämnden över ansökningen höra vederbörande, varefter, för såvitt icke nämnden prövar uppenbart att ansökningen icke kan vinna avseende, nämnden överlämnar densamma till boställsnämndsordföranden med förordnande för denne eller, om ägorna i fråga äro av mera betydande värde, för boställsnämnden i dess helhet att verkställa värderingsförrättning. Vid denna förrättning, till vilken samtliga intressenter kallas, skall all erforderlig utredning verkställas och det till försäljning ifrågasatta området värderas efter i orten gängse skäligen priser. I förrättningsprotokollet skola därjämte angivas samtliga de omständigheter, som tala för eller mot det sökta jordförvärvet, huruvida och i vad mån ansökningen bör bifallas, samt tillika föreslås de villkor, som för sådant bifall synas böra meddelas. Förrättningen kan fördröjas av sådana omständigheter som att den karta, vilken enligt 4 § i kungörelsen skall finnas vid förrättningen tillgänglig, först måste upprättas av lantmätare, att avstycknings- eller byggnadsplan måste upprättas eller att boställsnämndsordföranden önskar att i besparingssyfte verkställa flera förrättningar vid samma tillfälle. Särskilt har upprättandet av karta eller plan visat sig kunna draga länge om. All för ärendets avgörande erforderlig utredning skall sålunda förebringas vid denna värderingsförrättning, och i allmänhet synes detta också bliva fallet.

Sedan förrättningen avslutats, förelägges sökanden att inom viss tid, högst trettio dagar efter erhållen del av föreläggandet, till ordföranden inkomma med yttrande över vad vid förrättningen föreslagits. Dylikt yttrande avgives emellertid ofta vid förrättningstillfället, och det synes endast vara, när sökanden önskar betänka sig, som tidsfristen begagnas. Därefter överlämnas handlingarna i ärendet till stiftsnämnden.

Över det vid förrättningen upprättade förslaget skall stiftsnämnden höra vederbörande pastorat eller i förekommande fall annan vederbörande. Då pastoratets yttrande skall avgivas av stämma eller fullmäktige och ej blott av kyrkoråd eller boställsstyrelse, kan detta yttrande föranleda avsevärd tidsutdräkt, om ej extra stämma eller sammanträde hålles. Skulle de till förvärvande ifrågasatta ägorna icke utgöra rättsligen avskild fastighet och närmare upplysningar befinnas erforderliga, huruvida hinder kan möta mot ägornas avskiljande till särskild fastighet, skall stiftsnämnden inhämta yttrande från överlantmätaren eller från vederbörande byggnadsnämnd. Sådant yttrande inhämtas i regel av stiftsnämnden. Några stiftsnämnder bruka vidare i försäljningsärenden regelmässigt höra stiftsjägmästaren. Härefter har stiftsnämnden att med eget utlåtande överlämna handlingarna i ärendet till kammarkollegiet. Eftersom stiftsnämnderna i allmänhet endast sammanträda en gång varannan månad, bliva försäljningsärendena i regel icke

omedelbart expedierade efter det de återkommit till stiftsnämnden utan kunna ligga hos stiftsnämnden upp till två à tre månader efter det remisserna avslutats.

Om inga särskilda svårigheter föreligga, brukar kammarkollegiets beslut, när det gäller icke brådskande fall, kunna expedieras fyra till åtta veckor efter det ärendet inkommit till kollegiet. Tidsutdräkten beror delvis därpå att ärendena från ett stiftsnämndssammanträde i allmänhet inkomma samtidigt. Kollegiet kan därför under loppet av några dagar få emottaga upp till femtio à sextio försäljningsärenden, vilkas avarbetande givetvis tager tid. Enligt kollegiets erfarenhet föreligger kollegiets beslut i bästa fall omkring åtta månader efter det ansökningen gjorts samt i flertalet fall inom ett år från samma tidpunkt.

Finner kollegiet, att försäljningen kan beröra planläggningen av trafikled eller av byggnadsväsendet i orten, skall kollegiet, därest ej länsstyrelsen tidigare yttrat sig i ärendet, inhämta yttrande från nämnda myndighet. Föreligger anledning till tvekan om tillförlitligheten av i ärendet verkställd värdeuppskattning, bör kollegiet — efter den ytterligare utredning i sådant hänseende, som kollegiet finner påkallad, — jämväl häröver inhämta länsstyrelsens utlåtande. Inom samtliga stift ha fall förekommit, då stiftsnämnden framhållit, att det av boställsnämndsordföranden åsatta försäljningspriset varit väl lågt. Kollegiet har i sådana fall inhämtat yttrande av länsstyrelsen, som hört vederbörande landsfiskal eller länsarkitekt. Det har därvid visat sig, att stiftsnämnden ofta haft fog för sin kritik. I andra fall har länsstyrelsen följt boställsnämndsordföranden eller själv föreslagit ett pris, som i allmänhet legat mellan stiftsnämndens och boställsnämndsordförandens. Understundom föreligger det delade meningar om lämpligheten av en försäljning. Även i dessa fall plägar länsstyrelsen höras. En remiss till länsstyrelsen kan fördröja ärendets avgörande sex månader eller än längre.

Kammarkollegiets beslut i försäljningsärende skall tillställas stiftsnämnden och delgivas sökande och vederbörande pastorsämbete för tillkännagivande i kyrkan.

När det gäller försäljningar av större arealer — mer än tio hektar inägojord eller större total areal än tjugohäktar — eller med högre värde än tjugotusen kronor, skall kollegiet med eget utlåtande hänskjuta ärendet till Kungl. Maj:ts avgörande. Vid underställning fördröjes avgörandet, om ej nya remisser anses erforderliga, omkring fyra veckor.

Över kollegiets beslut i försäljningsärende må talan föras genom besvär inom sextio dagar från det beslutet gavs. Klagorätt tillkommer sökande, vederbörande pastorat eller församling och domkapitlet.

Så snart kollegiets beslut vunnit laga kraft eller efter besvär blivit fastställt, skall stiftsnämnden förelägga sökanden att inom trettio dagar från erhållen del av föreläggandet till stiftsnämnden inkomma med förklaring, huruvida han är villig att träffa avtal om förvärvet på de fastställda villkoren, vid äventyr att försäljningsmedgivandet skall anses förfallet. Inkommer sådan förklaring, utfärdar stiftsnämnden köpekontrakt och, efter det köparen erlagt köpeskillingen, köpebrev. En undersökning har visat, att mellan ett kollegiets försäljningsmedgivande och köpebrevs utfärdande förflyter en tid, som lägst synes uppgå till 3 à 5 månader, dock med betydligt längre tider i vissa stift. Den kortast tänkbara tiden torde vara omkring $2\frac{1}{2}$ månad, eftersom besvärstidens utgång först måste avvaktas. Dröjsmål torde ofta bero på köparens svårigheter att anskaffa medel till köpeskillingen.

Vid försäljningar av kyrklig jord skall enligt 2 § kyrkliga försäljningslagen priset bestämmas så, att det motsvarar jordens värde enligt i orten gängse, skäligt pris. Vid värderingsförrättningarna brukar i allmänhet utredning förebringas om vad jord av motsvarande beskaffenhet och belägenhet i orten betingat för priser eller också antecknas att jord av motsvarande beskaffenhet icke finnes. Prissättningen brukar ske med ledning i första hand av priserna på tidigare försäld kyrklig jord. När det gäller ecklesiastik boställsjord eller kyrkojord, ha även pastoraten eller församlingarna att yttra sig i prisfrågan, och det är ingalunda ovanligt att de kyrkliga kommunerna hava en annan uppfattning i fråga om värdet på det område, som skall försäljas, än den som kommit fram vid förrättningen. Stiftsnämnden, som genom sin sammansättning besitter avsevärd sakkunskap, granskar där- efter priset. Om ej delade meningar yppat sig i prisfrågan, torde det av stiftsnämnden godtagna priset i allmänhet av kollegiet fastställas, och det är endast i undantagsfall, som kollegiet på eget initiativ ingripit såsom vid tillämpning av oriktiga värderingsprinciper eller vid en alltför ojämn prisnivå. När delade meningar föreligga i prisfrågan, har kollegiet att efter erforderlig utredning bestämma skäligt pris.

Beträffande den inverkan, som vid prissättningen må tillmätas sociala hänsyn, erinrar kammarkollegiet om det här ovan återgivna uttalandet av departementschefen i propositionen nr 187 till 1932 års riksdag och att något uttalande angående den kyrkliga jordens betydelse för tillgången på tomtmark i städerna icke finnes. Kollegiet anser det emellertid få förutsättas, att samma principer därvid böra tillämpas som vid egnahemsförsäljningar på landet och att försäljning icke må ske under områdets verkliga värde i den mån detta låter sig fastställas. Kollegiet har emellertid ansett sig böra taga vissa sociala hänsyn vid prissättningen, och sådant hänsynstagande uppgiver kollegiet också förekomma hos värderingsförrättarna.

Kollegiet anför vidare:

Enligt kollegiets mening kan någon kritik icke med fog riktas mot den hittills tillämpade försäljningspolitiken beträffande den kyrkliga jorden ur de synpunkter, motionärerna anført, eftersom dessa synpunkter icke böra äga tillämpning, då den kyrkliga jorden icke får användas till bostads- subvention.

Däremot delar kollegiet motionärernas uppfattning, att den ordning för värderingen av exploateringsmark i städerna, som utvecklats under de två senaste åren, icke är fullt tillfredsställande. Huru denna uppkommit till förebyggande av andra olägenheter, kan förklaras av följande omständigheter. Med den sammansättning boställsnämnderna erhållit äro de lämpliga att verkställa de värderingar av jordbruksfastigheter, smärre jordbrukslägenheter och tomtområden på landsbygden, som de ecklesiastiska försäljningarna huvudsakligen avse. Mera i undantagsfall äger boställsnämndsordföranden en kompetens, som sätter honom i stånd att bemästra de tekniska och juridiska problem, som möta vid värdering av exploateringsmark. Boställsnämnden verkställer emellertid värdering även i dylika försäljningsärenden. När ärendet inkommit till stiftsnämnden, finner nämnden frågan vara av större betydelse och är samtidigt tveksam beträffande riktigheten av den verkställda värderingen. Stiftsnämnden håller då syn på platsen

eller tillkallar egna värderingsmän. Resultatet är ofta, att ett annat värde åsättes än boställsnämndens. Båda dessa värderingar avvika väsentligt från det lägre pris, som staden förklarar vara skäligt. När ärendet inkommer till kollegiet, har kollegiet författningssenligt att höra länsstyrelsen. Om länsstyrelsen därvid finner sig icke kunna förorda någon av de verkställda pris-sättningarna eller kollegiet finner, att dessa, så vitt handlingarna utmärka, icke äro utförda under beaktande av de omständigheter, som påverka exploateringsmarks värde, återstår knappast någon annan utväg än att föranstalta om en ny sakkunnig värdering. Någon egen värdering har kollegiet däremot icke verkställt. I vissa fall ha dock föredraganden eller föredraganden och ämbetsverkets chef på ort och ställe sökt bilda sig en uppfattning om de olika värderingarnas skälighet samt så vitt möjligt komma överens med staden om priset.

Kollegiet har haft sin uppmärksamhet fäst på den långa tidsutdräkt och de kostnader, som uppstå genom det stora antalet värderingar, och även övervägt åtgärder till vinnande av ett enklare förfarande men ansett sig böra avvakta, huru förhållandena skulle utveckla sig, innan ett så pass omfattande ingrepp som en ändring i lagstiftningen vidtogs, och detta särskilt som den nuvarande ordningen visserligen vore långsam men borde lämna pålitliga resultat och det endast vore i undantagsfall, som en försäljningsfråga vore brådskande. Om en ändring skall vidtagas, synes det väsentliga vara, att den första värderingen verkställs av personer med nödig sakkunskap. I sådant syfte kommer kollegiet i ett fall att med stiftsnämndens begivande från början utse särskilda sakkunniga personer att verkställa värdering. Sedan dessa verkställt sin värdering, få vederbörande pastorat, boställsnämnd och stiftsnämnd yttra sig över denna. Om någon väsentlig tids- och kostnadsbesparing härigenom kommer att uppstå, liksom om meningarna om prissättningen kommer att bli lika mycket delade, som i andra fall, återstår att se.

Det synes emellertid önskvärt, att vid värdering till försäljning av kyrklig jord i stad eller stadsliknande samhällen möjlighet öppnas att förstärka boställsnämnden med person, som besitter sakkunskap i fråga om markexploatering, eller att ersätta boställsnämnden med ett värderingsorgan med annan sammansättning. Erforderliga anvisningar härom synas böra lämnas i författningssväg. Det av motionärerna väckta förslaget om inrättande av ett slags riksvärderingsnämnd för kyrklig jord i stad måste kollegiet däremot taga avstånd ifrån. Det skulle endast bliva i ett fåtal fall, som nämnden skulle tagas i anspråk, och kostnaderna skulle sannolikt bliva så stora, att detta ledde till att nämnden endast finge en begränsad användning. För övrigt äro förhållandena i de särskilda fallen så olikartade, att det förefaller lämpligare, att värderingsmännen må kunna utses mera fritt allt efter omständigheterna.

Mot en utredning i syfte att vid värdering till försäljning av kyrklig jord i städer och stadsliknande samhällen bereda möjlighet att förstärka boställsnämnd med särskild sakkunnig eller att, när anledning därtill föreligger, ersätta boställsnämnd med särskilt tillkallade sakkunniga, synes kollegiet intet vara att erinra. Däremot anser kollegiet, att vad motionärerna eljest andragit, ej bör ge anledning till vidtagande av den av dem föreslagna över-synen av de ecklesiastika organens försäljningspolitik.

Svenska landskommunernas förbund, som tillstyrker bifall till motionen, har i ett av dess styrelse avgivet yttrande anfört i huvudsak följande.

De gällande bestämmelserna för försäljning av ecklesiastik mark medföra enligt styrelsens uppfattning ett alldeles för omständligt förfarande. Detta kommer mycket ofta att omfatta ett femtiotal moment, och ett försäljningsärendes handläggning kan taga flera år i anspråk. Förbundets styrelse anser därför, att det bör undersökas, huruvida icke den omständliga och tidsödande byråkratiska apparatur, som byggts upp omkring den kyrkliga försäljningslagen, kunde skäras ned till rimligare proportioner utan att därför något vid den kyrkliga jorden knutet behörigt intresse behöfde trädas för nära. I själva verket torde det icke vara omöjligt att finna en ordning, som vida bättre än den nuvarande fyllde nutida anspråk på smidighet, effektivitet och snabbhet. Det förefaller därför förbundets styrelse som om förfarandet vid försäljning av ecklesiastik jord skulle i väsentlig grad kunna decentraliseras. En annan åtgärd, som torde vara ägnad att förenkla och påskynda försäljningsärendenas handläggning, torde vara att låta den förberedande handläggningen skötas av de lokala boställsstyrelserna i stället för att hava en särskild administrativ ordning med omständligt remissförfarande. Beträffande prissättningen för den kyrkliga jorden vill förbundets styrelse framhålla, att sådana former härför torde böra tillskapas, som kunna giva garanti för att, där ecklesiastik jord skall användas till tomtmark för bostadsbyggande, priset å jorden icke kommer att oskäligt fördyra byggnadskostnaderna, enär detta givetvis komme att menligt påverka de åtgärder, som det allmänna i betydande utsträckning vidtager för att åstadkomma billiga och sunda bostäder.

Svenska stadsförbundet förklarar sig i sitt yttrande livligt tillstyrka den i motionen begärda utredningen och hemställer att därvid måtte beaktas även frågor om försäljning till kommuner av kronojord.

I yttrandet åberopar stadsförbundet en av förbundet den 15 februari 1943 till Kungl. Maj:t avlåten framställning, i vilken förbundet riktat Kungl. Maj:ts uppmärksamhet på de i motionen berörda förhållandena. Sedan utlåtanden över denna framställning avgivits av bl. a. kammarkollegiet, fann Kungl. Maj:t den 31 december 1943 framställningen icke föranleda någon Kungl. Maj:ts åtgärd.

Efter en redogörelse för de av statsmakterna uppdragna riktlinjerna för den kommunala tomtpolitiken anför stadsförbundets styrelse, som avgivit yttrandet, vidare följande.

Enligt styrelsens mening vore det tämligen rimligt, om de krav som sålunda ställas på kommunerna uppställdes även på andra allmänna organs markpolitik, åtminstone i de fall då statsmakterna fastställa markpriser. Styrelsen har emellertid trots sig finna, att icke alla statsorgan och särskilt icke de, som omhänderha försäljning av ecklesiastik jord, känna sig bundna av regeln om 1935 års tomtpriser utan att det i stället förhåller sig så att dessa statsorgan ofta sett som sin uppgift att erhålla högsta möjliga pris för jorden. De utlåtanden som avgivits över styrelsens underdåniga framställning ha beklagligtvis icke kunnat övertyga styrelsen, att dess farhågor varit obefogade. Vad särskilt beträffar den kyrkliga jorden, synes av kammarkol-

legiets utlåtande framgå, att kollegiet anser att det skulle innebära subvention, om marken skulle behöva försäljas till 1935 års priser och icke få avyttras till det högre dagsvärdet. Kollegiet yttrar vidare, att uttalandena i 1941 års bostadsproposition endast i undantagsfall åberopats från städernas sida såsom stöd för en prissänkning och att dessa »invändningar mot prissättningen hava i allmänhet icke vidhållits vid en hänvisning till den kyrkliga försäljningslagens bestämmelser».

Av dessa uttalanden att döma innebär den kyrkliga försäljningslagen, sådan den enligt kammarkollegiets mening bör tolkas, hinder för att den statliga bostadspolitikens principer tillämpas vid exploatering av kyrklig jord. Redan häri synes ligga en tillräcklig motivering för motionens yrkande om revision av bestämmelserna om försäljning av kyrklig jord.

Såsom ytterligare skäl för en utredning åberopar styrelsen vissa uttalanden av kammarkollegiet i dess yttrande över förbundets nyssnämnda framställning, av vilka styrelsen anser sig kunna draga den slutsatsen, »att kollegiet anser det riktigt att för kyrkans räkning spekulera i markvärdesstegring och att kollegiet medvetet sätter städerna i sådana tvångslägen, att de för att överhuvud kunna tillgodose kraven på tomtmark tvingas att acceptera snart sagt vilka priser som helst». Styrelsen framhåller vidare, att det visserligen icke hade varit obefogat, om en tack vare vissa kommunala åtgärder inträffad markvärdesstegring tillfördes kommunen i stället för att helt oförtjänt tillfalla kyrkan men att det ur kommunal synpunkt utan jämförelse viktigaste vore att markvärdesstegringen, om sådan icke kunde undvikas, ej finge inverka på de markpriser med vilka bostadsproduktionen måste räkna. Vad i motionen anförts om det omständliga värderingsförfarandet syntes, enligt vad styrelsen uttalar, till fulla motivera en ändring i syfte att vinna en snabbare handläggning av de ecklesiastiska markförsäljningsfrågorna.

I förevarande motion ha upptagits två frågor, dels frågan om ett rationellare förfarande vid värdering av ecklesiastisk jord och dels frågan om en översyn av de ecklesiastiska organens försäljningspolitik i syfte att skapa en bättre överensstämmelse mellan denna och de av statsmakterna uppdragna riktlinjerna för bostadspolitiken.

Beträffande den första frågan må till en början erinras att förfarandet vid försäljning av kyrklig jord nu regleras genom en kungörelse av den 20 januari 1939, som ersatt en tidigare kungörelse från år 1932. Denna nya kungörelse har tillkommit för att tillmötesgå framkomna önskemål att göra förfarandet vid försäljning av kyrklig jord mindre tungt och omständligt och innebär tillsammans med vissa i lagen om försäljning av kyrklig jord samtidigt vidtagna ändringar bl. a. den förenklingen i förhållande till vad förut gällt att avgörandet av det stora flertalet försäljningsfrågor överflyttats från Kungl. Maj:t till kammarkollegiet. Endast när det gäller för-

Utskottet.

säljning av områden med större areal eller med högre värde än tjugotusen kronor skall tillstånd meddelas av Kungl. Maj:t.

Ärenden angående försäljning av kyrklig jord behandlas först av stiftsnämnden, som uppdrager åt boställsnämnden eller dess ordförande att verkställa värdering av det område som skall säljas. Sedan protokollet över denna värdering inkommit till stiftsnämnden och vederbörande intressenter hörts däröver, överlämnar stiftsnämnden med eget yttrande ärendet till kammarkollegiet. En ingående redogörelse för detta förfarande och de olika värderingar som kunna förekomma har lämnats av kammarkollegiet och finnes intagen i utlåtandet.

Motionärerna ha uttalat att proceduren tvivelsutan skulle kunna göras åtskilligt enklare och smidigare utan att några av de därigenom berörda intressena fördenskull behövde eftersättas.

Vid bedömande av förfarandet måste man — såsom kammarkollegiet framhållit — först beakta att bestämmelserna därom hava till syfte att skydda vederbörande kyrkliga kommuns och boställshavares rätt. Det är därför nödvändigt att de olika myndigheter, som tillvarataga dessas intressen, erhålla tillfälle att deltaga i ärendenas behandling. Några mera genomgripande förändringar i förfarandet torde med hänsyn härtill icke vara möjliga utan att nämnda syfte äventyras.

I motionen har gjorts gällande att den viktigaste orsaken till den långsamma handläggningen av kyrkliga försäljningsärenden skulle vara att söka i det omständliga värderingsförfarandet. Kollegiet har i sitt yttrande framhållit, att det låge i sakens natur, att en värdering av exploateringsmark icke kunde ske lika snabbt som en uppskattning av värdet av en jordbrukslägenhet, därvid kollegiet bl. a. pekat på att stadsplaneförslag och ledningsplaner kunde behöva upprättas, innan en värdering kunde äga rum. Kollegiet har emellertid förklarat sig dela motionärernas uppfattning, att den ordning för värderingen av exploateringsmark i städerna, som utvecklats under de två senaste åren, icke vore fullt tillfredsställande. En förklaring till detta har kollegiet funnit i det förhållandet att boställsnämndsordföranden endast i undantagsfall ägde den kompetens, som satte honom i stånd att bemästra de tekniska och juridiska problem, som mötte vid värdering av exploateringsmark.

Mot motionärernas uttalande, att en rationalisering torde kunna ernås genom inrättande av en statlig värderingsnämnd, har kollegiet framhållit att det endast skulle bliva i ett fåtal fall, som nämnden skulle tagas i anspråk, och att kostnaderna sannolikt skulle bliva så stora, att nämnden endast finge begränsad användning. Förhållandena vore för övrigt enligt kollegiets uppfattning i de särskilda fallen så olikartade, att det förefölle lämpligare att värderingsmännen utsåges mera fritt efter omständigheterna.

Utskottet kan ansluta sig till denna kollegiets ståndpunkt. Enligt utskottets mening äro lokala värderingsorgan i allmänhet att föredraga framför

värdering genom en central myndighet. Vid värdering av exploateringsmark i städer eller stadslignande samhällen kräves dock — såsom kollegiet även framhållit — sakkunskap på andra områden än boställsnämnderna i flertalet fall äga. Av kollegiets utlåtande framgår emellertid, att kollegiet överväger åtgärder för att i nu avsedda fall ernå ett förbättrat värderingsförfarande. Då kollegiets uppmärksamhet sålunda synes vara riktad på dessa frågor, anser sig utskottet kunna förvänta att kollegiet vidtager eller i förekommande fall till Kungl. Maj:t ingår med framställning om de förbättringar och förenklingar, som kunna erbjuda sig. Med hänsyn härtill finner utskottet tillräcklig anledning icke föreligga att i denna del nu förorda någon framställning från riksdagens sida.

Vidkommande härefter den andra av de båda i motionen väckta frågorna ha motionärerna hemställt om en översyn av de ecklesiastiska organens försäljningspolitik i syfte att skapa en bättre överensstämmelse mellan denna och de av statsmakterna uppdragna riktlinjerna för bostadspolitiken. Motionärerna ha framhållit, att de kommunala åtgärderna för att stödja bostadsproduktionen försvårades genom att de kyrkliga myndigheterna vid försäljning av kyrklig jord ofta läte de rent affärsmässiga synpunkterna dominera på bekostnad av hänsynen till sociala och andra allmänna intressen.

Kammarkollegiet har i sitt till utskottet avgivna yttrande förklarat sig icke vilja bestrida, att vid de kyrkliga försäljningarna de för den kommunala tomtpolitiken uppdragna riktlinjerna icke tillämpades, vilket kollegiet funnit naturligt, eftersom dessa riktlinjer icke vore tillämpliga i avseende å kyrklig jord.

I 2 § kyrkliga försäljningslagen stadgas bl. a. att vid utbyte eller försäljning av kyrklig jord skall iakttagas att »vederlaget motsvarar jordens värde enligt i orten gängse skäligt pris». Enligt utskottets mening synes denna bestämmelse icke utesluta en sådan prissättning, som enligt statsmakternas samstämmiga beslut bör anses utgöra en nödvändig betingelse för en sund bostadspolitik. De kyrkliga försäljningsorganen böra icke föra en sådan tomtpolitik att de bidra till att skruva upp bostadspriserna, men å andra sidan torde icke kunna krävas en så låg prissättning, att densamma skulle innebära en subvention åt andra intressen. Det bör härvid beaktas, att det för kyrkan är av stort intresse att de tillgångar, som anvisats eller eljest stå till buds för tillgodoseende av de kyrkliga ändamålen, för framtiden bibehållas.

Med hänsyn till det nu anförda anser sig utskottet icke kunna förorda någon principiell ändring i nu gällande grunder för prissättningen å den kyrkliga jorden. Då vid försäljning av exploateringsmark avgörandet i det övervägande antalet fall tillkommer Kungl. Maj:t, ligger ock häri en garanti för att nu angivna synpunkter komma att beaktas.

På grund av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,

att förevarande motion, II: 29, icke måtte till någon riksdagens åtgärd föranleda.

Stockholm den 6 juni 1944.

På första lagutskottets vägnar:

N. GÄRDE.

Vid detta ärendes behandling ha närvarit

från första kammaren: herrar *Gärde, Wagnsson, Karl Emil Johanson, Branting, Westman, Ahlkvist, Krügel* och *Siljeström*;

från andra kammaren: herrar *Lindqvist, Hedlund* i Östersund, *Werner, Olsson* i Mellerud, *Björling, Lindberg, Landgren* och *Sundqvist*.

Reservation

av herrar *Branting* och *Lindberg*, vilka ansett att utskottet bort hemställa, att riksdagen i anledning av förevarande motion, II: 29, i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte anhålla om utredning *dels* om ett rationellare förfarande vid värdering av ecklesiastika jordar och i samband därmed en revision av gällande bestämmelser för försäljning av kyrklig jord, och *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.
