

Nr 198.

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen angående bemyndigande att försälja viss kronan tillhörig fast egendom; given Stockholms slott den 8 mars 1946.

Kungl. Maj:t vill härmed, under återopande av bilagda utdrag av statsrådsprotokollet över finansärenden för denna dag, föreslå riksdagen att bifalla de förslag, om vilkas avlåtande till riksdagen föredragande departementschefen hemställt.

GUSTAF.

Ernst Wigforss.

Utdrag av protokollet över finansärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 8 mars 1946.

N ä r v a r a n d e:

Statsministern HANSSON, ministern för utrikes ärendena UNDÉN, statsråden WIGFORSS, MÖLLER, SKÖLD, QUENSEL, GJÖRES, ERLANDER, DANIELSON, VOUGT, MYRDAL, ZETTERBERG, NILSSON, STRÄNG, ERICSSON, MOSSBERG.

Chefen för finansdepartementet, statsrådet Wigforss, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter *förslag till bemyndigande att försälja viss kronan tillhörig fast egendom* och anför därvid följande.

I anledning av proposition nr 54 medgav 1945 års riksdag (jordbruksutsk. utl. nr 7, riksdagens skriv. nr 78), att Kungl. Maj:t finge under budgetåret 1945/46 utan riksdagens samtycke i varje särskilt fall besluta om försäljning av kronan tillhörig fast egendom, såframt taxeringsvärdet å egendomen uppginge till högst 25 000 kronor, eller, där taxeringsvärde icke vore åsatt, det vid särskild uppskattning utrönta saluvärdet uppginge till högst nämnda belopp. Kungl. Maj:t ägde därvid att i huvudsaklig överensstämmelse med av mig vid anmälan av propositionen angivna riktlinjer föreskriva de former och villkor, under vilka försäljningarna skulle äga rum. Där så fun-

nes lämpligt, skulle Kungl. Maj:t ha befogenhet att åt central förvaltningsmyndighet överlämna beslutanderätten rörande försäljning av egendom, vars taxerings- eller uppskattningsvärde icke överstege 20 000 kronor.

Vidare förklarade riksdagen, att vad sålunda medgivits rörande försäljning av kronan tillhörig fast egendom skulle gälla jämväl beträffande byte samt upplåtelse under åborätt och tomträtt av sådan egendom, ävensom beträffande avstående utan ersättning av kronomark, som kunde erfordras till järnväg eller allmän väg. Rätten att besluta om dylikt avstående finge dock av Kungl. Maj:t överlämnas till central förvaltningsmyndighet endast i avseende å obebbyggt område av högst 5 hektars yta eller 2 000 kronors värde.

Genom cirkulär till statsmyndigheterna den 16 mars 1945 (nr 107) har Kungl. Maj:t till kännedom meddelat vad riksdagen sålunda beslutat.

Befogenheten att, med viss begränsning beträffande egendomens värde, åt central förvaltningsmyndighet överlämna försäljningsrätten har Kungl. Maj:t tagit i anspråk genom försäljningsbemyndiganden för telegrafstyrelsen, järnvägsstyrelsen, vattenfallsstyrelsen samt väg- och vattenbyggnadsstyrelsen. Genom beslut den 16 mars 1945 har Kungl. Maj:t bemyndigat nämnda affärsverksstyrelser, envar i vad angår dess ämbetsområde, samt väg- och vattenbyggnadsstyrelsen i avseende å styrelsens förrådsfond att under budgetåret 1945/46 försälja eller byta under deras förvaltning stående fastigheter, vilkas taxerings- eller uppskattningsvärden icke överstiga 20 000 kronor.

Kungl. Maj:t har för dessa bemyndiganden meddelat följande föreskrifter, att i huvudsak lända till efterrättelse vid försäljningarna.

Försäljning må endast ske av fastighet, som prövas icke vidare vara erforderlig för vederbörande verks behov. Finnes med hänsyn till fastighetens läge och beskaffenhet eller eljest sannolikt, att annan statlig myndighet kan hava behov av densamma, skall före försäljningsfrågans avgörande samråd med denna myndighet äga rum.

Från försäljningsmedgivandet undantagas fastigheter, vilka äro avsedda att i huvudsak användas för jordbruksändamål.

I syfte att tillgodose såväl statens som samtliga eventuella spekulanters intressen bör försäljning normalt ske å offentlig auktion, som blivit på betryggande sätt kungjord. Om tillfredsställande pris därvid icke uppnås, äger myndigheten utbjuda fastigheten under hand, exempelvis genom annonser i pressen och genom förhandlingar med olika spekulanter. Därvid bör dock alltid tillfälle beredas den, som avgivit högsta budet vid auktionen, att inkomma med nytt bud, förutsatt att hans solvens är tillfredsställande.

Där med hänsyn till det ändamål, för vilket den till försäljning ifrågasatta fastigheten är avsedd att användas, eller andra särskilda förhållanden försäljning i nyss angiven ordning skulle ur vederbörande verks affärssynpunkter eller eljest befinnas mindre ändamålsenlig, må försäljning ske i annan ordning, som verkets styrelse kan finna lämplig. Ifrågasatta försäljningar böra emellertid på ett betryggande sätt offentliggöras, därvid formerna för offentliggörandet må anpassas efter vad som kan befinnas lämpligt under olika förhållanden.

Vid försäljning bör tillses, att köpeskillingen blir så fördelaktig för staten som möjligt och i varje fall icke understiger det värde, som egendomen kan anses hava. Därest vid avhändelse av mark för järnvägsändamål eller för all-

män väg fråga uppkommer om att ersättningen skall nedsättas under nämnda värde eller helt slopas, skall ärendet underställas Kungl. Maj:ts prövning. Vid försäljning till bostadsegnahem må köpeskillingen fastställas i anslutning till de försäljningsvillkor, som gälla för statens egnahemsorganisation.

Beträffande köpeskillingens erläggande äger vederbörande styrelse utan eftersättande av kronans rätt och skäligen anspråk på säkerhet besluta efter vad i varje särskilt fall prövas lämpligt.

På sätt vid utverkande av försäljningsbemyndigandet har förutsatts skall riksdagen årligen erhålla en redogörelse för de försäljningar, som med stöd av bemyndigandet verkställts under närmast föregående kalenderår. I sådant syfte ha upprättats sammanställningar departementsvis över de under kalenderåret 1945 försålda fastigheterna. Dessa sammanställningar torde få överlämnas till vederbörande riksdagsutskott.

I avseende å försäljningsbemyndigandet för nästa budgetår får jag anmäla en framställning av järnvägsstyrelsen, åsyftande viss vidgning av det åt Kungl. Maj:t lämnade bemyndigandet.

I skrivelse den 8 februari 1946 har *järnvägsstyrelsen* anhållit, att Kungl. Maj:t måtte föreslå riksdagen en höjning av värdegränsen för det åt Kungl. Maj:t givna försäljningsbemyndigandet från nuvarande 25 000 kronor till 50 000 kronor. Samtidigt borde Kungl. Maj:ts befogenhet att åt central förvaltningsmyndighet överlämna beslutanderätten rörande försäljning av kronan tillhörig fast egendom vidgas, varvid för järnvägsstyrelsens vidkommande synes lämpligt att gränsen droges vid egendomar med ett taxerings- eller uppskattningsvärde av 40 000 kronor.

Järnvägsstyrelsen ifrågasätter om icke en utsträckning av sagda bemyndigande kunde tillämpas redan före ingången av budgetåret 1946/47.

I detta sammanhang har jag vidare att anmäla en till socialdepartementet inkommen framställning från statens byggnadslånebyrå rörande den av statliga m. fl. myndigheter bedrivna markförsäljningspolitiken.

Inledningsvis må i korthet erinras om de regler, som för närvarande gälla beträffande prissättningen vid fastighetsförsäljningar med stöd av förevarande bemyndigande. Dessa regler underställdes riksdagen år 1942, då ett generellt försäljningsbemyndigande av detta slag första gången utverkades (prop. nr 241; skriv. nr 388). Beträffande formerna och villkoren vid fastighetsförsäljningarna förutsattes vid bemyndigandet att bland annat följande allmänna riktlinjer skulle tillämpas (se nyssnämnda prop. sid. 50 ff.).

Sättet för försäljningen bör vara sådant, att det behörigen tillgodoser både statens och alla eventuella spekulanters intressen. Såsom riksräkenskapsverket anfört, synes försäljning på offentlig auktion, som blivit på betryggande sätt kungjord, böra vara det förfarande, som i första hand kommer i fråga. Om icke tillfredsställande pris därvid uppnås, bör myndigheten äga utbjuda fastigheten under hand, exempelvis genom annonser i pressen och genom förhandlingar med olika spekulanter. Dock bör alltid den, som avgivit högsta budet vid auktionen, beredas tillfälle att inkomma med nytt bud, för såvitt hans solvens är tillfredsställande. I likhet med riksräkenskapsverket

anser jag önskvärdheten av ett i första hand förbundet förfarande icke böra hindra att i undantagsfall tillämpas ett enklare förfarande, exempelvis vid avyttring av smärre områden av helt ringa värde.

Myndigheterna böra tillse, att försäljningarna i prishänseende bli så fördelaktiga för staten som möjligt, och försäljning till underpris bör icke få åga rum. Principen om full affärsmässighet bör sålunda gälla för försäljningarna. Undantag härifrån torde i huvudsak få göras endast vid avhändelser av mark för vissa i det föregående angivna expropriationsändamål — anläggande av järnväg eller allmän väg, där ersättningen liksom för närvarande bör kunna få nedsättas efter vad som befinner sig skäligt eller helt slopas — samt vid möjligen förekommande försäljningar för egnehemsändamål och för komplettering av ofullständiga jordbruk.

I skrivelse den 15 juni 1945 har *byggnadslånebyrån* anmärkt på att vissa myndigheter, vilka förvalta kronan och kyrkan samt Uppsala universitet tillhörig jord, vid försäljning och värdering av mark tillämpade principer, som icke stode i överensstämmelse med statsmakternas intresse av att underlätta bostadsproduktionen och förhindra stegring av hyresnivån.

Byggnadslånebyrån erinrar i skrivelsen om att riktlinjerna för prissättning å tomtmark, avsedd för bostadsbyggande under statens finansiella medverkan, uppdragits i Kungl. Maj:ts proposition nr 251 till 1941 års riksdag. Härvid uttalade sig chefen för socialdepartementet i princip för en tomtprisinivå högst motsvarande den år 1935 gällande nivån.

Beträffande tillämpningen av de sålunda uppdragna riktlinjerna anför byggnadslånebyrån följande.

De sålunda uppdragna riktlinjerna för prissättning å tomtmark ha varit bestämmande för statens byggnadslånebyrå vid de tomtmarksvärderingar byrån haft att företaga i samband med prövning av ansökningar om tertiärlån och tilläggslån. Byråns erfarenheter låta emellertid förmoda, att vissa av de myndigheter, vilka förvalta kronan och kyrkan tillhörig jord, vid markförsäljningar betingat sig högre priser än den år 1935 gällande tomtprisinivån motiverar. Samma förhållande torde gälla beträffande av Uppsala universitet företagna markförsäljningar. En sådan försäljningspolitik torde ha medfört svårigheter vid finansiering av bostadshus, uppförda å dylik mark. Statlig subvention i form av tilläggslån, avseende den ökning i anskaffningskostnaderna, som föranledes av tomtkostnader överstigande de enligt 1935 års tomtprisinivå normala, kan nämligen med hänsyn till de av departementschefen uppdragna riktlinjerna för prissättning å tomtmark icke beviljas av byggnadslånebyrån. Därest ett byggnadsföretag, vars tomtkostnad är för hög i förhållande till 1935 års tomtprisinivå, skall finansieras med tertiär- och tilläggslån, torde företaget således få bära den förlust, som föranledes av den högre tomtkostnaden. I det fall att byggnadsföretaget finansieras utan anlåtande av statliga lån, ha hyresnämnderna i enlighet med av statens hyresråd utfärdade direktiv att pröva tomtkostnadernas skälighet.

Efter att ha lämnat några exempel till belysande av det senast anförda framhåller byggnadslånebyrån, att vissa myndigheters försäljningspolitik hade föranlett missförhållanden som vore ägnade att skapa irritation mellan å ena sidan byggnadslånebyrån samt å andra sidan kommuner och enskilda, vilka av myndigheterna i fråga förvärvat mark till högre pris än byrån kunnat godtaga. Byggnadslånebyrån hemställer därför om utredning avseende *dels*

frågan om en översyn av statliga myndigheters försäljningspolitik i syfte att skapa en bättre överensstämmelse mellan denna och de av statsmakterna uppdragna riktlinjerna för den statliga bostadspolitiken, dels ock frågan om tillämpning av rationellare grunder vid värdering av utav statliga myndigheter förvaltd jord.

Över byggnadsstyrelsens skrivelse ha utlåtanden avgivits av domänstyrelsen, kammarkollegiet, byggnadsstyrelsen, universitetskanslern (efter hörande av drätselnämnderna och de större konsistorierna vid universiteten i Uppsala och Lund), djurgårdskommissionen och svenska kommunal-tekniska föreningen.

Domänstyrelsen meddelar, att den först våren 1944 uppmärksamgjordes på uttalandena i propositionen nr 251 till 1941 års riksdag. Samtliga försäljningsfrågor av här förevarande slag ha därefter beretts i samråd med byggnadslånebyrån, och i överensstämmelse härmed har också samförstånd uppnåtts med vederbörande lokala myndigheter angående försäljningsvillkoren. Styrelsen anför härefter följande.

Genom ett dylikt samarbete mellan den försäljande myndigheten och statens byggnadslånebyrå torde garantier skapas för att den av försäljningsmyndigheten bedrivna prispolitiken bringas i överensstämmelse med den av statsmakterna bedrivna bostadspolitiken. Å andra sidan kan det icke förnekas, att genom avsaknaden av direktiv för bedömningen av områdenas värde uppskattningen av marken blir omständlig och tidsödande. Skulle man kunna lämna några enhetliga grunder för markens värdering och därigenom erhålla ett enklare uppskattningsförfarande, komme säkerligen arbetet med dessa försäljningar att underlättas och i jämförelse med nuvarande förhållanden att medföra en önskvärd tidsvinst.

Domänstyrelsen förordar därför för sin del en utredning.

Kammarkollegiet finner det, med hänsyn till den stora sociala och ekonomiska betydelse som bostadsproduktionen äger, självfallet, att genomförandet av statsmakternas bostadsprogram icke bör motverkas genom den kyrkliga eller statliga försäljningspolitiken utan att programmets genomförande bör underlättas, i den mån hinder icke möter i lag eller eljest. Dock framhåller kollegiet, att de i anslutning till statsmakternas bostadspolitik uppdragna riktlinjerna för tomtpolitiken icke äro tillämpliga vid försäljning av kyrklig jord. Härvid gälla enligt den kyrkliga försäljningslagen den 4 januari 1927 särskilda regler, enligt vilka vid utbyte eller försäljning av kyrklig jord skall iakttagas, att avhändelsen icke är till olägenhet för det allmänna samt att vederlaget motsvarar jordens värde enligt i orten gängse skäligt pris.

Beträffande begreppet 1935 års tomtprisnivå framhåller kollegiet följande.

Den utredning, varur begreppet framkommit, har omfattat de kommunala tomtförsäljningarna i vissa större och medelstora städer. Att få något grepp om förändringarna i tomtprisnivån på den privata tomtmarknaden i de städer, som utredningen berört, har däremot icke varit möjligt. Det material, utredningen omfattat, är därför icke fullständigt. Härtill kommer att, vilket år man än väljer, tomtpriserna kunna uppvisa stora variationer beroende på samtliga de faktorer, som kunna inverka på en tomts värde såsom byggnads-

plats. Ett påstående från byggnadslånebyråns sida, att ett tomtpris icke är överensstämmande med 1935 års tomtprisnivå, rymmer därför ett stort subjektivt och godtyckligt moment. Fråga borde, synes det kollegiet, icke så mycket vara, huruvida ett tomtpris överensstämmer med 1935 års prisnivå eller icke, utan mera, om ett givet tomtpris är så högt, att en önskvärd bostadsproduktion förhindras.

Byggnadsstyrelsen, som ansluter sig till byggnadslånebyråns hemställan om en samordning av det statliga bostadsbyggnadsprogrammet och myndigheternas försäljningspolitik, anför följande.

Under de senare åren har behovet av tomtmark för olika statliga byggnader i hög grad stegrats. Såväl i samband med förvärv av erforderlig sådan mark som vid byte eller försäljning av kronan tillhörig mark har byggnadsstyrelsen haft samråd med byggnadslånebyrån i syfte att i görligaste mån tillse, att priset stått i rimligt förhållande till det pris, byggnadslånebyrån anser sig kunna godtaga i samband med den statliga stödverksamheten inom bostadsbyggandet.

I likhet med byggnadslånebyrån finner byggnadsstyrelsen angeläget, att myndigheter, som förvalta kronan och kyrkan tillhörig jord, icke bedriva en sådan tomtförsäljningspolitik, att statens strävan att underlätta och förbilliga bostadsproduktionen motarbetas, varför styrelsen tillstyrker den begärda utredningen.

Uppsala universitets drätselnämnd, till vars yttrande *universitetskanslern* hänvisar, säger sig till fullo inse vikten av att tomtmark till rimliga priser står till förfogande för bostadsproduktionen. Nämnden har dock städse ansett det vara universitetets självklara plikt att vid försäljning av mark betinga sig priser, som överensstämmer med de i öppna marknaden rådande.

Djurgårdskommissionen, som icke har något att erinra mot bifall till byggnadslånebyråns hemställan, meddelar, att samtliga av kronan verkställda tomtförsäljningar i Stockholm från och med år 1940 skett under hand och till priser, som ansetts motsvara 1935 års tomtprisnivå. Tomtpriserna hade under senare år satts efter samråd med statens byggnadslånebyrå.

Svenska kommunal-tekniska föreningen tillstyrker byggnadslånebyråns hemställan.

I ärendet hava ytterligare inkommit tre inom statens byggnadslånebyrå upprättade promemorior, dagtecknade den 28 september 1945, den 31 december 1945 och den 6 februari 1946. Härjämte har en promemoria i ärendet inkommit från vattenfallsstyrelsen.

*Departementets-
chefen.*

Det av 1945 års riksdag lämnade generella medgivandet för Kungl. Maj:t att utan riksdagens samtycke i varje särskilt fall besluta om försäljning m. m. av kronan tillhörig fast egendom avsåg budgetåret 1945/46. Nytt bemyndigande, gällande för nästa budgetår, bör nu utverkas.

Vid anmälan av fjolårets proposition framhöll jag, att en höjning av värdegränsen för Kungl. Maj:ts försäljningsbemyndigande kunde vara befogad, därest vid den då pågående allmänna fastighetstaxeringen även de statliga jordbruksfastigheternas taxeringsvärden komme att höjas. En formellt sett oförändrad värdegräns av 25 000 kronor skulle i så fall i realiteten innebära

en begränsning av försäljningsbemyndigandet, som skulle föranleda att ett ökat antal smärre försäljningsfrågor måste föreläggas riksdagen. Jag förordade dock, att värdegränsen för det dåvarande skulle bibehållas vid 25 000 kronor, vilket icke föranledde någon erinran från riksdagens sida.

Järnvägsstyrelsens nu framlagda förslag att värdegränsen för det Kungl. Maj:t givna försäljningsbemyndigandet skulle höjas till 50 000 kronor och i samband därmed gränsen för den till central förvaltningsmyndighet delegerade försäljningsrätten höjas till 40 000 kronor går avsevärt längre än den av mig i fjolårets proposition antydda höjningen. Även om vissa praktiska skäl onekligen kunna anses tala till förmån för styrelsens förslag, anser jag mig icke nu böra biträda detsamma. Mot en mera begränsad höjning av värdegränserna synes mig dock icke kunna göras någon erinran. En snabbare och smidigare handläggning av åtskilliga försäljningsärenden, som nu kunna taga relativt lång tid i anspråk före ett slutligt beslut, kunde därigenom åstadkommas. Då emellertid riksdagen så sent som år 1942 begränsade det av mig förordade försäljningsbemyndigandet från 40 000 till 25 000 kronor, har jag icke ansett mig böra framlägga förslag om en höjning.

De allmänna riktlinjer som hittills gällt beträffande förfarandet vid fastighetsförsäljningarna och beträffande försäljningsvillkoren torde jämväl i huvudsak böra erhålla fortsatt tillämpning under nästa budgetår. En viss upp- mjukning torde dock vara erforderlig i syfte att provisoriskt i möjlig mån tillgodose de syftemål, som föranlett statens byggnadslånebyrås förut berörda framställning. Byrån avser med sitt förslag att få till stånd en samordning mellan prissättningen vid de statliga försäljningarna och de tomtpriser, som av byggnadslånebyrån skola läggas till grund vid beviljandet av subventionslån för bostadsbyggandet. Det av byrån upptagna spörsmålet är enligt min mening av stor vikt. Det är givet, att staten icke bör driva en försäljningspolitik, som motverkar eller försvårar den socialt motiverade bostadsförsörjningspolitiken. Frågan om på vad sätt och i vilka former en anpassning skall kunna komma till stånd vid försäljning av olika slag av kronojord och av kyrklig jord är emellertid relativt komplicerad och kan, såsom byggnadslånebyrån förutsatt, icke lösas utan närmare utredning. I avvaktan på resultatet av en sådan utredning vill jag förorda, att Kungl. Maj:t tills vidare erhåller befogenhet att vid försäljning jämlikt förevarande bemyndigande av fastigheter för bostadsbyggnadsändamål göra avsteg, där så finnes av förut angivna skäl påkallat och garantier finnas för att det lägre försäljningspriset icke föranleder enskild spekulationsvinst, från den allmänna regeln, att priserna skola ur affärssynpunkt vara så fördelaktiga för staten som möjligt. Det torde därvid böra förutsättas, att dylika försäljningar icke må omfattas av den till central förvaltningsmyndighet delegerade rätten att försälja fastigheter, utan att alla ärenden, som avse försäljning till lägre pris än det aktuella marknadsvärdet, bli föremål för Kungl. Maj:ts prövning.

Beträffande fastighetsförsäljningar, som ligga utanför nu ifrågavarande försäljningsbemyndigande, torde en lösning av frågan väsentligen få bli be-

roende av det resultat, vartill utredningen kan komma. Det må dock strykas under såsom önskvärt, att samma synpunkter beaktas i den utsträckning så finnes möjligt inom ramen av de bestämmelser, som gälla för respektive slag av fastighetsförsäljningar.

Under åberopande av vad sålunda anförts får jag hemställa, att Kungl. Maj:t måtte föreslå riksdagen att

dels medgiva, att Kungl. Maj:t må under budgetåret 1946/47 utan riksdagens samtycke i varje särskilt fall besluta om försäljning av kronan tillhörig fast egendom, såframt taxeringsvärdet å egendomen uppgår till högst 25 000 kronor, eller, där taxeringsvärde icke är åsatt, det vid särskild uppskattning utrönta saluvärdet uppgår till högst nämnda belopp, och i huvudsaklig överensstämmelse med av mig i det föregående angivna riktlinjer föreskriva de former och villkor, under vilka försäljningarna skola äga rum, med rätt för Kungl. Maj:t att, där så befinnes lämpligt, åt central förvaltningsmyndighet överlämna beslutanderätten rörande försäljning av egendom, vars taxerings- eller uppskattningsvärde icke överstiger 20 000 kronor;

dels förklara, att vad sålunda medgivits rörande försäljning av kronan tillhörig fast egendom skall gälla jämväl beträffande byte samt upplåtelse under åborätt och tomträtt av sådan egendom, ävensom beträffande avstående utan ersättning av kronomark, som erfordras till järnväg eller allmän väg, därvid dock rätten att besluta om dylikt avstående må av Kungl. Maj:t överlämnas till central förvaltningsmyndighet endast i avseende å obebyggt område av högst 5 hektars yta eller 2 000 kronors värde;

dels ock uttala att, oavsett de sålunda lämnade medgivandena, i författning meddelade föreskrifter angående rätt för Kungl. Maj:t eller förvaltningsmyndighet att försälja, byta eller under åborätt eller tomträtt upplåta kronan tillhörig fast egendom alljämt skola gälla.

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

Ur protokollet:

W. Dickson.