

Nr 50.

Ankom till riksdagens kansli den 13 juni 1946 kl. 1 em.

Utlåtande i anledning av väckta motioner om utredning angående ändring av gällande bestämmelser om försäljning av kyrklig jord.

Första lagutskottet har till behandling förehåft två inom andra kammaren väckta motioner, nr 270 av herr *Jacobson* i Vilhelmina och nr 351 av herr *Johansson* i Torp m. fl.

I motionen II: 270 hemställes, att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte anhålla om en skyndsam utredning av nu gällande förfarande vid försäljning av ecklesiastisk jord i syfte att åstadkomma en bättre överensstämmelse mellan denna och de av statsmakterna uppdragna riktlinjerna för bostadspolitik.

I motionen II: 351 hemställes, att riksdagen måtte besluta att i skrivelse till Kungl. Maj:t begära utredning om vidgad rätt till försäljning av kyrklig jord samt framläggande för riksdagen av det förslag, vartill utredningen kan föranleda.

Efter en redogörelse för förfarandet vid försäljning av kyrklig jord anföres i motionen II: 270 följande.

Detta omständliga och tidsödande försäljningsförfarande, som oftast kan taga flera år i anspråk, medför givetvis stora olägenheter, inte minst för de kommuner, som på grund av kraftig expansion varit nödsakade att med kort frist planlägga och exploatera nya områden för bostadsbebyggelse.

Den största orsaken till den långsamma handläggningen torde vara att söka i det omständliga värderingsförfarandet och de otaliga remisserna, som på ett markant sätt avvika från det som tillämpas vid försäljning av kronojord, då efter värdering, utförd av domänstyrelsens värderingsmän, ärendet går till Kungl. Maj:t för fastställelse. Men även då det gäller de av stiftsnämnden föreslagna priserna å tomtdarken, kunna berättigade invändningar göras.

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. 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.

Det torde icke vara för mycket sagt, att de ecklesiastiska organens jordpolitik i åtskilliga fall verkat hämmande på kommunerna och samhällenas utveckling och stått i bestämd motsats till statsmakternas intentioner.

I motionen II: 351 anföres bland annat följande.

Fem år efter kyrkliga försäljningslagens antagande, eller år 1932, antogs en ny ecklesiastisk boställsordning, som kom att aktualisera försäljningsmöj-

ligheterna i hög grad. Församlingarna fingo åt sig uppdraget att förvalta den kyrkliga jorden, vilket i många fall varit liktydigt med att församlingarna måst åtaga sig nybyggnadsskyldighet till betydande belopp, som aldrig kunna bäras av fastigheterna, utan måste i stor utsträckning såväl förräntas som amorteras genom tillskott av skattemedel. Det är icke alls ovanligt, att kommunalmännen i dessa fall utan överdrift konstatera, att det vore bättre ur ekonomisk synpunkt för församlingen, om man hade rätt skänka bort fastigheten.

Att byggnadsbeståndet å den kyrkliga jorden ofta är försummat och behöver förnyas, är självklart, likaså att problemet om byggnadskostnaderna å dessa fastigheter är närbesläktat med byggnadskostnaderna å landet överhuvud. Men vad man vänder sig emot är, att byggnadskostnaderna i fråga drabba församlingarna utan att dessa ha möjligheter att draga förnuftiga ekonomiska slutsatser och, vad som är ännu värre, utan att hänsyn toges till om en ändrad fastighetsindelning skulle i de särskilda fallen också vara förnuftigare. Församlingar, som under åberopande av dessa förnuftsskäl begärt att få sälja den kyrkliga jord förvalta, torde som regel ha fått avslag på sina framställningar, då lagen ej skrivits med hänsyn till dessa omständigheter.

Beträffande de i motionen II: 270 berörda principerna för tomtpolitiken må här återgivas följande uttalande av föredragande departementschefen i propositionen 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 tillhandahålls 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 självkostnadspriset, d. s. v. råmarksvärdet ökat med exploateringskostnaderna. Det torde få anses klart, att därest 1935 års tomtprinsnivå 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 tomtprisläge. Då självkostnadspriset för tomtmark 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 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 tomtmarksförsäljningar, 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 tomtköpare, som under något av de senaste åren till då rådande höga tomtpriser inköpt mark; en dylik tomtköpare bör såsom de sakkunniga framhållit ta uppkommen förlust på markvärdet. — — —

I den mån staten uppträder såsom tomtförsäljare, 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 tomtpriser möjliggöra ett bostadsbyggande med statligt kreditstöd får bli föremål för prövning i vanlig ordning.

Departementschefens uttalande om tomtpriserna 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 tomträtt. 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 tomter 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.

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

Det lär — — — följa av de föreliggande författningsbestämmelsernas förvaltningsrättsliga natur, att då ställigt 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 jämlikt de föreslagna författningsbestämmelserna företagen prövning höra 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.

I sambad med genomförandet av den nya lagstiftningen om ecklesiastika boställen 1932 vidtogos vissä ändringar i försäljningslagen.

Då *lagrådet* behandlade det förslag till dessa ändringar, 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 ecklesiastikt boställes förvaltning än starkare skäl föreläge för beaktande av pastorats önsknningar 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 försäldas fulla värde, därvid jag naturligtvis bortser från värdet å anläggningar, som be- kostats av köparen i egenskap av nyttjanderättshavare. Från intet håll torde heller, såvitt jag vet, yrkats, att ecklesiastik 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 ernä 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 arrendeavkastningen 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.

De i motionen II: 270 berörda frågorna voro år 1944 föremål för riksdagens behandling. Vid nämnda års riksdag hemställde herr *Edberg m. fl.* (motion II: 29) 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 ecklesiastiska organens försäljningspolitik i syfte att skapa en bättre överensstämmelse mellan denna och de av statsmakterna uppdragna riktlinjerna för bostadspolitik.

Över motionen inhämtades yttrande från kammarkollegiet, Svenska landskommunernas förbund och Svenska stadsförbundet. Kammarkollegiet avstyrkte i huvudsak motionen medan däremot de nämnda förbunden tillstyrkte densamma.

På hemställan av första lagutskottet föranledde motionen icke någon riksdagens åtgärd.

I sitt till utskottet år 1944 avgivna yttrande lämnade kammarkollegiet följande redogörelse för innehållet i 1939 års ovannämnda tillämpningskungörelse 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 skäliga 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 det 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 föranledda 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 å 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 å 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 tjugo hektar — 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 å 5 månader, dock med betydligt längre tider i vissa stift. Den kortast tänkbara tiden torde vara omkring 2^{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 försäljnings-

lagen 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 försåld 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 försälas, än den som kommit fram vid förrättningen. Stiftsnämnden, som genom sin sammansättning besitter avsevärd sakkuska, 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, erinrade 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 ansåg det emellertid få förutsättas, att samma principer därvid borde tillämpas som vid egnahemsförsäljningar på landet och att försäljning icke finge ske under områdets verkliga värde i den mån detta läte sig fastställas. Kollegiet hade emellertid ansett sig böra taga vissa sociala hänsyn vid prissättningen, och sådant hänsynstagande uppgav kollegiet också förekomma hos värderingsförrättarna.

Kollegiet anförde 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 bostadssubvention.

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 författningenslignat att höra länsstyrelsen. Om länsstyrelsen där-

vid finner sig icke kunna förorda någon av de verkställda prissättningarna 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 författningsväg. 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.

I sitt av riksdagen godkända utlåtande (nr 55 år 1944) anförde utskottet beträffande förfarandet vid värdering av kyrklig jord bland annat följande.

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 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 bli i ett fåtal fall, som nämnden skulle tagas i anspråk, och att kostnaderna sannolikt skulle bli 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 frågan om de kyrkliga organens försäljningspolitik anförde utskottet bland annat följande.

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.

I skrivelse till Kungl. Maj:t den 15 juni 1945 har statens byggnadslånebyrå, med hänsyn till vikten av att den av statliga myndigheter bedrivna politiken beträffande försäljning och värdering av för bostadsändamål avsedd mark med det snaraste bringades i överensstämmelse med den av stats-

makterna bedrivna bostadspolitiken, hemställt om skyndsamt 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 jord, som förvaltas av statliga myndigheter.

Byggnadslånebyråns framställning är efter remissbehandling beroende på Kungl. Maj:ts prövning.

Utskottet.

I motionen II: 270 har till behandling upptagits dels frågan om en översyn av de kyrkliga organens försäljningspolitik i syfte att skapa en bättre överensstämmelse mellan denna ock de av statsmakterna uppdragna riktlinjerna för bostadspolitiken, dels ock frågan om en rationellare och snabbara handläggning av kyrkliga jordförsäljningsärenden. I motionen II: 351 begäres en utredning om vidgad rätt till försäljning av kyrklig jord.

Den av statsmakterna bedrivna verksamheten till förmån för bostadsverksamheten går bland annat ut på att hålla tomtpriiserna nere. I detta syfte ha statsmakterna som villkor för statlig medverkan i fråga om finansieringen av bostadsbyggnadsverksamheten uppställt kravet, att tomtmark tillhandahålls till priser, som i regel icke överstiga 1935 års nivå. I motionen II: 270, som närmast torde taga sikte på försäljning av mark för bostadsändamål, framhålles att de kyrkliga organens jordpolitik i åtskilliga fall verkat hämmande på kommunernas utveckling och stått i bestämd motsats till statsmakternas intentioner.

Enligt 2 § kyrkliga försäljningslagen må, såsom närmare framgår av den ovan lämnade redogörelsen, medgivande lämnas till utbyte eller försäljning av kyrklig jord i vissa särskilt angivna fall. Därvid skall iakttagas, att avhändelsen icke är till olägenhet för det allmänna samt att vederlaget motsvarar jordens värde enligt i orten gängse skäligt pris. Frågor om medgivande av utbyte eller försäljning prövas och avgöras i det stora flertalet fall av kammarkollegiet. När det gäller områden med större areal eller med högre värde än tjugutusen kronor har kammarkollegiet att hänskjuta ärendet till Kungl. Maj:ts avgörande. Försäljningslagen tager icke ställning till den komplicerade frågan om äganderätten till kyrklig jord. Lagens bestämmelser äro enbart av förvaltningsrättslig natur. Därest den lokala kyrkliga menigheten under påstående om äganderätt motsätter sig försäljning av kyrklig jord torde därför en försäljning icke kunna komma till stånd om det visar sig att påståendet har fog för sig.

I och för sig synas försäljningslagens bestämmelser icke utesluta en sådan prissättning av kyrklig jord som enligt statsmakternas beslut utgör en nödvändig betingelse för statlig medverkan vid finansieringen av bostadsbyggnadsverksamheten. Enligt från statens byggnadslånebyrå inhämtade upplysningar finansieras byggnadsverksamheten i städer och andra tätorter i det övervägande antalet fall med hjälp av statliga lån. »Det i orten gängse skäliga priset» har därför som regel kommit att bestämmas av det tomtpriis som

byggnadslånebyrån kan godkänna vid beviljande av lån. Vad angår kyrkliga försäljningar av exploateringsmark må i detta sammanhang framhållas att Kungl. Maj:t, som vanligen torde ha att avgöra ifrågavarande ärenden, undantagslöst inhämtar byggnadslånebyråns yttrande i prisfrågan.

Till grund för utskottets ställningstagande till 1944 års motion i ämnet låg uppfattningen att tomtpriset vid kyrkliga försäljningar som regel bestämdes i enlighet med vad ovan sagts. Sedan nämnda år torde emellertid vissa förhållanden ha inträffat som motivera att frågan göres till föremål för förnyat övervägande. Byggnadslånebyrån har sålunda i sin skrivelse till Kungl. Maj:t framhållit, att enligt byråns erfarenhet kyrkliga myndigheter vid försäljning och värdering av mark tillämpa principer, vilka icke stå i överensstämmelse med statsmakternas intresse av att underlätta bostadsproduktionen och förhindra stegring av hyresnivån. Detta har föranlett uppkomsten av missförhållanden, som äro ägnade att skapa irritation mellan å ena sidan byggnadslånebyrån samt å andra sidan kommuner och enskilda, vilka av nämnda myndigheter förvärvat mark till högre priser än byrån kan godtaga.

Kammarkollegiet har i yttrande till Kungl. Maj:t över byggnadslånebyråns framställning framhållit att åtskilliga principiella hinder föreligga mot ett restlöst genomförande av den statliga bostadspolitiken i fråga om kyrkliga försäljningar och att dessa hinder delvis torde vara av beskaffenhet att icke kunna avlägsnas utan ingrepp i gällande regler för den kyrkliga jordens förvaltning och disposition. Även om det erbjudna vederlaget skulle motsvara jordens värde enligt i orten gängse skäligt pris är det icke därmed avgjort att försäljning kommer till stånd. Sålunda kan t. ex. vederbörande pastorat vägra försäljning under visst högre pris eller kan ett i och för sig skäligt pris vara så lågt att det anses vara ekonomiskt fördelaktigare att behålla det till försäljning ifrågasatta området. Med hänsyn till lagens föreskrift att en avhändelse icke får vara till olägenhet för det allmänna, skulle en försäljning i dylika fall icke vara tillåten. I det av kammarkollegium år 1944 till utskottet avgivna yttrandet lämnas en redogörelse för de av kollegiet tillämpade principerna vid försäljning av exploateringsmark till stad. För att en försäljning skulle kunna äga rum måste det enligt dessa principer påvisas, att staden hade ett nära liggande och påtagligt intresse av att komma i besittning av marken i fråga för exploatering. Däremot utgjorde det icke försäljningsskäl, att en stad önskade få förvärva kyrklig jord för att tillgodogöra sig en väntad värdestegring eller för att låta jorden ligga som tomtreserv för framtiden. Det kunde icke komma i fråga att överlåta kyrklig jord till underpris för att därmed tillgodose exempelvis städernas bostads- och byggnadspolitiska intressen. De allmänna tillgångar, som den kyrkliga jorden utgjorde, finge nämligen icke dragas från de ändamål, till vilka de voro anvisade.

De av statsmakterna vidtagna åtgärderna till främjande av bostadsförsörjningen äro betingade av den framför allt i tätorterna rådande bristen på bostäder. Med hänsyn till bostadsfrågans stora sociala betydelse måste det

självfallet fordras att statliga och andra allmänna organ, som förvalta jord, vid försäljningar för bostadsändamål icke motarbeta eller försvåra den av statsmakterna förda politiken. Riksdagen har tidigare i år vid behandlingen av proposition nr 198 angående bemyndigande att försälja viss kronan tillhörig fast egendom givit sin anslutning åt denna ståndpunkt. I syfte 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, har Kungl. Maj:t tillerkänts befogenhet att vid försäljning av fastigheter för bostadsändamål göra avsteg från den allmänna regeln vid försäljning av kronojord, att priserna skola ur affärsynpunkt vara så fördelaktiga för staten som möjligt. Därvid förutsättes dock att garantier finnas för att det lägre försäljningspriset icke föranleder enskild spekulationsvinst. Enligt utskottets mening böra samma principer tillämpas vid försäljning av kyrklig jord. Att så sker är av så mycket större betydelse som den kyrkliga jorden till följd av sin ofta centrala belägenhet erbjuder gynnsamma betingelser för bostadsbyggande. Nu gällande försäljningslag torde emellertid understundom lägga hinder i vägen för försäljning i enlighet med vad nu sagts. Det synes därför utskottet nödvändigt att en utredning i ämnet kommer till stånd i syfte att anpassa reglerna om försäljning av kyrklig jord efter de socialt motiverade kraven å tillgång till jord för bostadsändamål.

Inom utskottet har diskuterats möjligheterna att utvidga tomträttsinstitutets tillämpning beträffande kyrklig jord. Enligt 4 § försäljningslagen må, där för särskilt fall omständigheterna därtill föranleda, medgivande lämnas till upplåtelse under tomträtt av tomt å till kyrklig jord hörande område, som i stadgad ordning blivit planlagd för bebyggande. Tomträttsinstitutet har huvudsakligen kommit till användning i de största städerna, framför allt i Stockholm. Vad särskilt den kyrkliga jorden angår torde upplåtelse av tomträtt ha ägt rum endast i mycket obetydlig omfattning. Att tomträttsinstitutet bortsett från de större städerna icke kommit till någon större användning torde i viss utsträckning bero på institutets ofullkomliga rättsliga konstruktion. Utskottet vill erinra om att fjolårets riksdag på hemställan av första lagutskottet i skrivelse till Kungl. Maj:t anhöll om en förut-sättningslös och allsidig utredning av tomträttslagstiftningen. Skrivelsen har av Kungl. Maj:t överlämnats till lagberedningen för att tagas i beaktande vid dess arbete för en revision av jordabalken. Det synes utskottet önskvärt att vid den nu förordade utredningen samråd äger rum med lagberedningen i fråga om tomträttsinstitutets användning beträffande kyrklig jord.

Vidkommande härefter frågan om en rationellare och snabbare handläggning av försäljningsärenden får utskottet till en början hänvisa till den ovan i utlåtandet intagna redogörelse för förfarandet, som lämnats av kammarkollegiet. Bestämmelserna om förfarandet, vilka återfinnas i en tillämpningskungörelse till försäljningslagen, ha bland annat till syfte att skydda veder-

börande kyrkliga kommuns och boställshavares rätt. Av denna anledning ha de olika myndigheter, som tillvarataga dessa intressen, beretts tillfälle att deltaga i ärendenas behandling.

Enligt utskottets mening torde förfarandet i vissa hänseenden kunna göras enklare och smidigare utan att några berörda intressen för den skull eftersättas. Vad särskilt angår försäljning av exploateringsmark må framhållas den långa tidsutdräkt och de kostnader, som uppstå genom det i regel stora antalet värderingar. Önskvärt synes vara att det i författningsväg lämnas möjlighet att i vissa fall förstärka boställsnämnden med person som bemästrar de juridiska och tekniska problem, vilka kunna uppkomma vid värdering av exploateringsmark eller att ersätta boställsnämnd med särskilt tillkallade sakkunniga. Utskottet förordar med hänsyn härtill en utredning angående bestämmelserna om försäljningsförfarandet.

Vad slutligen motionen II: 351 angår, hemställes däri om en utvidgning av rätten till försäljning av kyrklig jord. Det framhålles i motionen att försäljning icke alltid medgives av Kungl. Maj:t eller kammarkollegium i fall då församling under åberopande av att en fastighet icke kan bära kostnaderna för den byggnadsskyldighet ecklesiastiska boställsordningen föreskriver begär försäljning. Ej heller lämnas alltid tillstånd när försäljning begäres för ernående av lämpligare fastighetsindelning.

Utskottet vill i **anledning** härav framhålla att försäljningslagen i allmänhet torde lämna möjlighet till beaktande av de i motionen angivna omständigheterna. Har vederbörande församling åberopat sådana skäl för försäljningen, torde Kungl. Maj:t eller kammarkollegium också regelmässigt ha lämnat tillstånd därtill. I de fall då så icke skett, kan anledningen ha varit att församlingen under en följd av år eftersatt sin byggnadsskyldighet. Emellertid torde fall kunna tänkas förekomma, som motivera någon uppmjukning av försäljningslagens bestämmelser i denna del, särskilt för bättre tillgodoseende av de i motionen framförda jordbruksekonomiska synpunkterna. Utskottet förordar därför att ifrågavarande bestämmelser göras till föremål för översyn i samband med den ovan föreslagna utredningen.

Under åberopande av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,

att riksdagen i anledning av förevarande motioner, II: 270 och II: 351, ville i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa om översyn av gällande bestämmelser om försäljning av kyrklig jord under beaktande av vad utskottet här ovan anført samt framläggande för riksdagen av de förslag som därav må för-anledas.

Stockholm den 13 juni 1946.

På första lagutskottets vägnar:

K. SCHLYTER.

Vid detta ärendes behandling ha närvarit
 från första kammaren: herrar *Schlyter, Bergquist, Wagnsson, Karl Emil Johanson, Westman, Ahlkvist, Krügel** och *Löthner*;
 från andra kammaren: herrar *Werner, Olsson* i Mellerud, *Berg, Lindberg**, *Ljungberg, Landgren, Rylander** och *Andersson* i Mölndal.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

Reservation

av herrar *Karl Emil Johanson, Westman, Löthner, Werner* och *Ljungberg*, vilka ansett att utskottets utlåtande och hemställan bort hava följande lydelse:

»Vad först angår frågan om en översyn av de kyrkliga organens försäljningspolitik i syfte att skapa en bättre överensstämmelse mellan denna och de av statsmakterna uppdragna riktlinjerna för bostadspolitiken må erinras att riksdagen år 1944 på hemställan av första lagutskottet avslög en motion om utredning i ämnet. Enligt utskottets uppfattning har sedan dess icke något inträffat som skulle kunna motivera att riksdagen nu intoge en annan ställning till frågan.

En ändring av gällande bestämmelser om grunderna för försäljning av kyrklig jord i den riktning, som i motionen II: 270 föreslagits, skulle innebära att kyrklig jord komme att användas för subventionering av bostadsbyggandet. Det bör härvid, såsom första lagutskottet framhöll i 1944 års utlåtande, 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 härtill finner utskottet att det skulle vara synnerligen otillfredsställande om den kyrkliga jorden droges från de ändamål, vartill den är avsedd, utan att full ersättning lämnades för värdet. Till grund för motionen ligger tydligen den tanken, att i de fall de kyrkliga organen finna ett erbjudet pris för lågt en försäljning ändock skulle kunna framtingas. Detta skulle innebära en avsevärd skärpning av gällande regler för inlösen av mark för bebyggande. Enligt stadsplanlagen må Kungl. Maj:t under vissa förutsättningar medgiva ett samhälle rätt att lösa mark, som icke på skäliga villkor kan förvärvas för bebyggande. Härvid skola de allmänna bestämmelserna i expropriationslagen i tillämpliga delar lända till efter rättelse. Löseskillingen skall sålunda motsvara fastighetens fulla värde. Någon anledning att i fråga om avstående av kyrklig jord för bostadsändamål införa andra bestämmelser synes icke föreligga. På grund härav anser utskottet sig icke kunna förorda någon ändring av nu gällande regler i förevarande avseende.

Vidkommande härefter — — — (lika med utskottet s. 12) — — — ärendenas behandling.

Enligt utskottets — — — (lika med utskottet s. 13) — — — om försäljningsförfarandet.

Vad slutligen — — — (lika med utskottet s. 13) — — — lämpligare fastighetsindelning.

Utskottet vill i anledning härav framhålla att försäljningslagen i allmänhet torde lämna möjlighet till beaktande av de i motionen angivna omständigheterna. Har vederbörande församling åberopat sådana skäl för försäljningen, torde Kungl. Maj:t eller kammarkollegium också regelmässigt ha lämnat tillstånd därtill. I de fall då så icke skett, kan anledningen ha varit att församlingen under en följd av år eftersatt sin byggnadsskyldighet. Under sådana förhållanden synes anledning icke föreligga att tillstyrka en utredning i motionens syfte.

Under åberopande av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,

A) att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla om översyn av bestämmelserna om förfarandet vid försäljning av kyrklig jord i syfte att åstadkomma en rationellare och snabbare handläggning, samt

B) att motionen II: 270, i den mån den icke blivit besvarad genom utskottets hemställan under A), ävensom motionen II: 351 icke måtte till någon riksdagens åtgärd föranleda.»
