

Nr 471.

Av herrar Spetz och Lindgren, i anledning av Kungl. Maj:ts proposition angående försäljning av vissa kronoegendomar m. m.

I proposition nr 188 har Kungl. Maj:t bl. a. föreslagit försäljning av kronoegendomen Röinge 2³ i Hallands län.

I propositionen lämnas en ingående redogörelse för frågans tidigare behandling i riksdagen år 1949 och dess senare handläggning hos olika myndigheter. Frågan har även vid 1952 års riksdag vidrörts i svaret på en av herr Svensson i Ljungskile i andra kammaren framställd interpellation. Ehuru jordbruksministern vid detta tillfälle av formella skäl icke ville taga ställning till frågan om värderingen, förklarade han dock: »I fråga om avstyckning av jord och uppskattning av dess värde har jag ju sagt, att jag är välvilligt inställd till de synpunkter, interpellanten har framhållit.» Man hade därför haft anledning vänta en något kritisk inställning från jordbruksministerns sida gentemot den värdering, som skett. Jordbruksministern förklarar emellertid i propositionen: »Mot värderingen har jag icke något att erinra.»

Så mycket större anledning finnes det då för riksdagen att granska den gjorda värderingen. Enligt den i propositionen införda beskrivningen av egendomen utgöres denna av en »synnerligen smal och långsträckt» figur, vilket »avsevärt» försvårar brukningen. Den genomskäres i sin norra del vinkelrätt av landsvägen mot Halmstad. Huvudgårdens åbyggnader är belägna invid landsvägen. Längst i söder cirka 1,2 km från landsvägen ligger lägenheten Röinge 2⁴. Norr om landsvägen ligger cirka 6 har åker och av den söder därom liggande åkern torde 10 å 12 har kunna betecknas som välbelägen i förhållande till brukningscentrum. Återstående 12 har blir sålunda allt sämre belägen och därmed allt mindre värdefulla men lämpliga att avstycka.

Av naturliga skäl måste varje värdering bli mer eller mindre subjektiv och kan på grund härav bli mer eller mindre snedvriden. Som framgår av handlingarna har dåvarande domänintendenten envist motsatt sig egendomens uppdelning, och denna hans inställning har uppenbarligen påverkat den minst sagt underliga värdering, som skett. Ty det finns dock vissa normer och faktorer, som statistiskt kan visas påverka saluvärdet. Docent Gerhard Larsson vid tekniska högskolan har i en utredning 1947 påvisat inflytandet av avståndet från brukningscentrum till inägojorden på arbetsbehov, driftformer och driftresultat samt i en uppsats i Kungl. Lantbruksakademins Tidskrift, 1952, redovisat en undersökning rörande hur saluvärdet

påverkas av olika fastighetsförhållanden. Av dessa undersökningar framgår bl. a. att 100 m i ägoavstånd motsvarar cirka 4 kronor per har i ökade driftkostnader, vilket i kapitaliserat värde gör cirka 100 kronor per har. Markens beskaffenhet inverkar givetvis på värdet, dock icke i den utsträckning, som man kunde tro. Anledningen härtill är säkerligen bl. a. den, att vid lämplig driftinriktning avkastningen av en svagare jord ofta kan mäta sig med avkastningen från en betydligt bättre. Docent Larsson har i samråd med statsgeologen Ekström uppgjort en indelning av olika jordar i 9 klasser. God mulljord kommer i klass 6, mullhaltig-mullrik sandjord i klass 7, mindre mullhaltig sandjord i klass 8 samt mullfattig sandjord i klass 9. Undersökningen visar att en ändring på en enhet i skalan i medeltal medför en ändring i hektarvärdet av omkring 150 kronor. En skillnad av tre enheter skulle sålunda medföra en skillnad i hektarvärdet av omkring 450 kronor.

På Röinge har uppskattningsmännen kommit till en skillnad i värde på icke mindre än 2 200 kronor alldeles fränsett inverkan av ägoavståndet. Räknas skillnaden i ägoväg så lågt som i medeltal 800 m, motsvarande 800 kronor per har, skulle den skillnad, som betingas av jordens olika kvalitet, bli 3 000 kronor. Anförda siffror torde vara tillräckliga för att fastslå värderingens ovederhäftighet. Den sämst belägna jorden har övervärderats och den bäst belägna undervärderats i högsta grad och till synes i bestämt syfte.

Härtill kommer emellertid en ännu allvarligare invändning. Värderingsmännen hade att värdera varje styckningslott för sig. Till huvudfastigheten hör egendomens samtliga åbyggnader med ett återanskaffningsvärde säkerligen icke understigande 150 000 kronor. Byggnaderna är i gott skick och torde med nutida brukningsmetoder och allmänt ökade skördar utgöra en lämplig bebyggelse för ett 25 hars jordbruk. Lantbruksstyrelsen uttalar också, att den efter avstyckningen kvarstående brukningsdelen icke på något sätt blir ofullständig.

All erfarenhet visar, att byggnadsvärdet icke helt slår igenom i saluvärdet. En vid taxering vanlig beräkningsgrund är att byggnaderna beroende på egendomens storlek beräknas till $\frac{2}{3}$ å $\frac{1}{2}$ av totalvärdet. Detta är anledningen till bl. a. den påvisbara skillnaden i hektarvärde mellan större och mindre jordbruk. Obebyggd åkerjord har sålunda ett värde, som utgör viss bråkdel, $\frac{1}{2}$ — $\frac{1}{3}$, av värdet av bebyggd åker.

Ovan har visats, att värderingsmännen uppenbarligen övervärderat den sämst belägna jorden (därtill sank och odränerad), men man har dessutom satt värdet lika högt som bättre belägen jord inklusive byggnader. Motiveringen är att huvudgården förlorar så mycket i värde. Som ovan anförts är denna motivering ohållbar, men den var den enda som stod till buds. Att arrendatorn gör ett överbud för avstyckningsjorden visar ingenting annat än att den bättre belägna jorden undervärderats på ett iögonenfallande sätt.

En rimligare värdering, varvid såväl ägoavståndet som markbeskaffenheten finge göra sig gällande, vore följande:

Huvudfastigheten:

har	å kr.	
0,8050 tomt och åker	4 000	3 220 kronor
7,2900 åker och god sandmylla	3 100	22 599 »
10,0000 » godartad sandmylla	2 900	29 000 »
6,0155 » mullfattig sandjord	2 700	16 242 »
0,8320 mosslotter		200 »
0,5350 impediment		— »
		<hr/> 71 261 kronor

Avstyckningslotten:

har	
5,6650 åker å 2 000 (= 65 % av 3 100 för ej bebyggd jord)	11 130 kronor
1,2400 betesäng	741 »
3,9030 hagmark	1 747 »
	<hr/> 13 628 kronor

Efter avdrag för arrendatorn tillerkänd ersättning blir försäljningssumman för huvudgården i avrundat belopp 50 000 kronor samt för avstyckningslotten 13 600 kronor. Spännvidden mellan sämsta och bästa åker blir vid denna beräkning 400 kronor samt om därtill hänsyn toges till ägoavståndet ytterligare 800 kronor eller tillsammans 1 200 kronor. Detta är en i och för sig tämligen hög siffra. Likaså har den obebyggda åkerjorden värderats till ett så högt värde som 65 % av bebyggd åker av motsvarande godhetsklass. Hänsyn till ägoavståndet har i detta fall icke tagits.

Slutligen en fråga av principiell innebörd. Vid 1951 års riksdag avvisades ett antal försäljningsbemyndiganden, enär de föreslagna försäljningsvärdena ansågs avsevärt understiga allmänna saluvärdet. Det gällde större egendomar med i allmänhet ett ganska stort skogskapital. Frågeställningen blir en helt annan, när det gäller att genom försäljning tillföra ett ofullständigt jordbruk behövligen förstärkning. Statsmakterna har i olika sammanhang vidtagit långtgående åtgärder avseende förköpsrätt m. m. för att till skäligt pris kunna säkerställa detta behov. Är det då icke rimligt, att när riksdagen skall ta ställning till frågan om en dylik försäljning från en statens egen fastighet, särskild omsorg ägnas frågan om ett rimligt pris? När Kurt Nilsson som representant för Gottfrid Nilssons dödsbo i fullt förtroende för den sakliga prövning riksdagen kommer att ägna denna försäljningsfråga förklarar sig villig att godtaga det pris, Kungl. Maj:t och riksdagen fastställer, skulle det allvarligt rubba detta förtroende inte bara

hos nu ifrågavarande småbrukare utan hos hela denna grupp inom det svenska jordbruket, därest den framlagda propositionen skulle i oförändrat skick bifallas av riksdagen.

På grund av vad ovan anförts hemställas,

att riksdagen måtte, med angivande av att Kungl. Maj:ts förslag icke kunnat i oförändrat skick bifallas, medge att kronoegendomen Röinge 2^s i Snötorps socken, Hallands län, må avyttras sålunda att huvudgårdslotten om 25,48 hektar säljes till egendomens arrendator Erik G. Larsson för en köpeskillning av 50 000 kronor och återstoden av egendomen om 10,70 hektar säljes till Gottfrid Nilssons dödsbo för en köpeskillning av 13 600 kronor, båda lotterna på i huvudsak de villkor i övrigt, som domänstyrelsen föreslagit.

Stockholm den 22 april 1953.

Gunnar Spetz.

Justus Lindgren.