

## Nr 27

*Utlåtande med anledning av Kungl. Maj:ts proposition angående försäljning av vissa kronoegendomar m. m., såvitt avser mark under Gripsholms kungsladugård 1<sup>2</sup> i Mariefreds stad och Bogesund 1<sup>1</sup> i Stockholms län, m. m.*

I en till riksdagen den 18 mars 1955 avlåten, till jordbruksutskottet hänvisad proposition, nr 164, har Kungl. Maj:t, under återopande av propositionen bilagt utdrag av statsrådsprotokollet över jordbruksärenden för samma dag, föreslagit riksdagen att bifalla de förslag, om vilkas avlåtande till riksdagen föredragande departementschefen hemställt.

Utskottet behandlar i detta utlåtande de under punkterna 1, 11 och 13 i propositionen upptagna ärendena.

Beträffande utredningen i dessa ärenden — här i utlåtandet upptagna under punkterna 1—3 — får utskottet, i den mån ej därför närmare redogöres i det följande, hänvisa till statsrådsprotokollet.

1:o

### **Gripsholms kungsladugård 1<sup>2</sup> i Mariefreds stad**

*Domänstyrelsen* (skr. 31/12 1954) hemställer, att ett område om cirka 6,5 hektar av den från kronoegendomen 9 mantal Gripsholms kungsladugård nr 1 avstyckade fastigheten Gripsholms kungsladugård 1<sup>2</sup> i Mariefreds stad skall på vissa angivna villkor säljas till staden.

Saluområdet, som är beläget invid Kärnbo- och Slottsträdgårdsgatorna, är delvis avsett för skoländamål och i övrigt huvudsakligen för bostadsbebyggelse.

*Bostadsstyrelsen* har uppskattat värdet av marken till omkring 75 000 kronor, motsvarande en krona 15 öre för kvadratmeter råmark.

*Domänstyrelsen* tillstyrker försäljning av området för en köpeskilling, beräknad efter en krona 15 öre för kvadratmeter. Enligt domänstyrelsens förslag skall staden svara för en del åtgärder å stamfastigheten till motverkande av det intrång som markförsäljningen medför för arrendatorn.

*Mariefreds stad* har godkänt de föreslagna köpevillkoren.

*Departementschefen* har lämnat försäljningsförslaget utan erinran.

*Utskottet.* Kungl. Maj:ts förslag tillstyrkes av utskottet, som alltså hemställer,

*Bihang till riksdagens protokoll 1955. 10 saml. Nr 27*

att riksdagen må medgiva, att ett område om cirka 6,5 hektar av kronoegendomen Gripsholms kungsladugård 1<sup>2</sup> i Mariefreds stad må — efter verkställd avstyckning — säljas till staden för en köpeskilling, beräknad efter en krona 15 öre för kvadratmeter, samt på i huvudsak de villkor i övrigt, som domänstyrelsen föreslagit.

2:o

### Bogesund 1<sup>1</sup> i Stockholms län

*Domänstyrelsen* (skr. 19/11 1954) hemställer, att av kronoegendomen Bogesund 1<sup>1</sup> i Östra Ryds socken, Stockholms län, skall på vissa angivna villkor försäljas fastigheterna Bogesund 1<sup>32</sup>, 1<sup>37</sup>, 1<sup>44</sup>, 1<sup>46</sup>, 1<sup>53</sup>, 1<sup>57</sup>, 1<sup>58</sup>, 1<sup>59</sup>, 1<sup>60</sup>, 1<sup>62</sup>, 1<sup>63</sup> samt 1<sup>64</sup> + 1<sup>65</sup> till respektive arrendatorer, nämligen E. Sporrang, Föreningen Maria småbarnskoloni, Aktiebolaget H. & A. Gratenaus, H. Dahlberg, C. M. Jacobson, Emilia Boustedt, E. Ericsson, N. Gellerstedt, G. Olsson, Märta Boman, S. Liljeröth samt J. Wester. Styrelsen hemställer vidare, att av samma kronoegendom jämväl fastigheterna Bogesund 1<sup>33</sup>, 1<sup>34</sup>, 1<sup>35</sup>, 1<sup>36</sup>, 1<sup>38</sup>, 1<sup>39</sup>, 1<sup>40</sup>, 1<sup>41</sup>, 1<sup>42</sup>, 1<sup>43</sup>, 1<sup>45</sup>, 1<sup>47</sup>, 1<sup>48</sup>, 1<sup>49</sup>, 1<sup>50</sup>, 1<sup>51</sup>, 1<sup>52</sup>, 1<sup>54</sup>, 1<sup>55</sup>, 1<sup>56</sup>, 1<sup>61</sup> och 1<sup>66</sup> skall utbjudas till salu.

I sin skrivelse anför domänstyrelsen bl. a. följande.

Karlsuddsområdet, varå fastigheterna är belägna, ligger vid segelleden mellan Stockholm och Vaxholm och består av en cirka 2 kilometer lång, smal udde samt av de s. k. Lilla och Stora Styrmanholmarna, där ångbåtsbrygga finnes. Området har såväl landsvägs- som reguljär båtförbindelse med Stockholm, dit avståndet landvägen är cirka 36 kilometer. Arealen uppgår till omkring 55 hektar, till övertvägande del skogsmark.

Vid domänstyrelsens besittningstagande av Bogesund enligt Kungl. Maj:ts beslut den 30 mars 1946 angående tvångsinlösen av egendomen var Karlsuddsområdet utarrenderat för tiden den 14 mars 1900—den 14 mars 1950 till Arrendeaktiebolaget Karlsudd mot en avgäld av 3 000 kronor för år. Bland övriga villkor gällde, att jordägaren vid arrendetidens slut skulle äga att, därest han så önskade, tillösa sig å arrendeområdena efter tillträdet uppförda boningshus och badhus eller ett eller flera av dem för ett pris, som — om överenskommelse ej kunde träffas — skulle motsvara 60 procent av det värde, som skiljenämnd, utsedd i enlighet med gällande lag, vid tiden för avträdet kunde åsätta ifrågavarande hus.

Arrendebolaget lät i sin tur dela området i relativt stora tomter och utarrendera desamma till enskilda personer för bebyggelse under enahanda villkor om rätt till inlösen. De uppförda byggnaderna utgöres företrädesvis av stora sommarvillor. Ett mindre antal hus är bebodda hela året.

Av nyttjanderättshavarna å Karlsudd har 30 tillerkänts lösningsrätt till sina tomter jämlikt ensittarlagens bestämmelser. Löseskillingarna för marken bestämdes så, att strandtomter i söderläge beräknades efter två kronor 10 öre, strandtomter i norrläge efter en krona 75 öre och innertomter efter en krona 40 öre, allt per kvadratmeter, vilka värden i huvudsak motsvarade taxeringsvärdena. Från dessa värden gjordes vissa avdrag enligt 1 § sista stycket ensittarlagen för förbättringar, som nyttjanderättshavarna nedlagt å marken. Löseskillingarna utgjorde tillhoppa 729 552 kronor, därav 521 652 kronor för marken med en areal av sammanlagt 29,1976 hektar och 207 900 kronor, motsvarande 40 procent av byggnadernas värde.

Efter förhandlingar med arrendebolaget överlät detta å domänstyrelsen, räknat från den 14 mars 1950, sina arrendeavtal rörande de tomter, vilka icke blivit föremål för inlösen enligt ensittarlagen. Arrendeavtalen rörande elva av dessa tomter har av styrelsen förlängts att gälla till den 14 mars 1956 med kronan förbehållen lösningsrätt till byggnader (60 procent av värdet) och under vissa villkor i övrigt. Med arrendatorerna av nämnda elva tomter har överenskommelse träffats, att de byggnadsvärden, som åsatts vid expropriationen av egendomen, skall läggas till grund vid utöandet av lösningsrätten.

Byggnadsplan har numera fastställts för Karlsuddsområdet. Planområdet omfattar cirka 60,8 hektar, därav cirka 6 hektar av Bogesunds huvudgård. Arealen fördelas med 29,1976 hektar å ensittarfastigheterna, 8,46 hektar å arrendetomterna — 13 tomter — 11 hektar å nya, icke utarrenderade tomter — 22 tomter — samt 12,14 hektar parkmark och vägar.

*Bostadsstyrelsen* har på begäran verkställt saluvärdering av de i byggnadsplanen utlagda 35 tomterna. Under ärendets handläggning har härvid från arrendatorernas sida överlämnats en promemoria, innehållande synpunkter på värderingen av de utarrenderade tomterna. Vissa skäl har åberopats till stöd för uppfattningen, att inlösen av arrendetomterna borde få äga rum efter samma värderingsgrunder, som tillämpats vid ensittarför rättningarna. I bostadsstyrelsens värdering, som dagtecknats den 27 november 1952, anföres bland annat följande.

Vad först angår *de 13 arrendetomterna* torde skäl föreligga att vid värderingen särskilja dessa från övrig till försäljning ifrågasatt mark. Den omständigheten att tomterna under lång tid innehafts av arrendatorerna — i flertalet fall ett trettioårigt eller mera och i några fall så länge, att vederbörande arrendatorer formellt varit i samma rättsställning som ensittarna — synes göra jämförelse med ensittartomterna fullt berättigad. Under senare år utgående arrendeavgifter synes även motsvara markvärden, jämförbara med de vid ensittarför rättningen bestämda löseskillingarna. I princip torde sålunda värderingen böra ansluta till de värden, som år 1948 åsattes jämförbara ensittartomter. Man lär dock ej kunna bortse från den faktiska värdeökning, som tomtmarken å Karlsudd undergått såväl genom tillkomsten av byggnadsplanen som genom upprustningen av vägnätet inom området. För arrendetomternas del torde denna värdeökning skäligen böra

uppskattas till cirka 10 öre per kvadratmeter. Med hänsyn härtill föreslås, att arrendetomterna allt efter belägenhet åsättes följande värden:

Strandtomter åt söder .....	37 000 m <sup>2</sup> à 2: 20	81 400 kronor
» » norr .....	33 000 » » 1: 85	61 500 »
innertomter .....	17 000 » » 1: 50	25 500 »
	Summa	<u>168 400 kronor</u>
		87 000 m <sup>2</sup>

I fråga om *den icke utarrenderade tomtmarken* torde värderingen böra ske utifrån delvis andra utgångspunkter. Denna mark är i likhet med den övervägande delen av de redan bebyggda tomterna avsedd att utnyttjas för fritidsbebyggelse. Enligt 1952 års fastighetstaxering, som torde ge ett förhållandevis riktigt uttryck för marknadsnivån, har markvärdena å sportstugumark inom Österåkers kommun i allmänhet beräknats efter ett å-pris av mellan två och fyra kronor, samt i enstaka fall fyra kronor 50 öre till fem kronor per kvadratmeter. Dessa å-priser har tillämpats å tomter med en areal upp till 2 500 kvadratmeter. I fråga om större tomter har överskjutande areal åsatts ett avsevärt lägre värde. En bedömning i detalj av de faktorer, som främst konstituerar värdet av mark för fritidsbebyggelse inom stockholmsregionen, synes ge till resultat, att den icke utarrenderade tomtmarken torde allt efter belägenhet böra åsättas följande värden:

Strandtomter åt söder .....	13 000 m <sup>2</sup> à 3: —	39 000 kronor
» » norr .....	39 000 » » 2: 75	107 250 »
innertomter .....	56 000 » » 2: 50	140 000 »
	Summa	<u>286 500 kronor</u>
		108 000 m <sup>2</sup>

*Domänstyrelsen* har i princip intet att erinra mot att skillnad vid saluvärderingen göres mellan arrendetomter och övriga obebyggda tomter. Domänstyrelsen har även funnit sig kunna i huvudsak godtaga de av bostadsstyrelsen föreslagna å-priserna, även om därvid tillräcklig hänsyn icke alltid tagits till markens beskaffenhet, lutningsförhållanden m. m. Beträffande tomterna 14 a, 38 a, 26 + 27 och 79 bör dock enligt domänstyrelsen med hänsyn till vissa angivna faktorer saluvärdena beräknas något annorlunda än byggnadsstyrelsen föreslagit.

Samtliga 35 tomter har numera avstyckats och erhållit registerbeteckningarna Bogesund 1<sup>32</sup>—1<sup>66</sup>. Fastigheterna har jämväl åsatts särskilda taxeringsvärden (markvärden). Domänstyrelsen har upprättat följande tablå över de till försäljning föreslagna fastigheterna Bogesund 1<sup>32</sup>—1<sup>66</sup>.

Domänstyrelsen tillstyrker, att fastigheterna Bogesund 1<sup>32</sup>, 1<sup>37</sup>, 1<sup>44</sup>, 1<sup>46</sup>, 1<sup>53</sup>, 1<sup>57</sup>, 1<sup>58</sup>, 1<sup>59</sup>, 1<sup>60</sup>, 1<sup>62</sup>, 1<sup>63</sup> samt 1<sup>64</sup> + 1<sup>65</sup> skall säljas till respektive arrendatorer samt att övriga 22 fastigheter utbjudes till salu, allt till de angivna saluvärdena. Domänstyrelsen finner ej skäl föreligga att sälja fastigheterna Bogesund 1<sup>33</sup> och 1<sup>51</sup> direkt till Herman Eriksson respektive Lennart Flink, vilka hos styrelsen anhållit att få köpa dem. Bostadsstyrelsens undersökning i ärendet har givit vid handen, att kronans självkostnader för hela Karlsuddsområdet blir väl täckta vid försäljning till de föreslagna

Tomt nr	Areal i ha	Tax.värde kr	å-pris, kr/m <sup>2</sup>	Markvärde, kr	Ersättn. för byggn., kr	Saluvärde, kr
1 <sup>32</sup> (64)	0,5153	8 900	1: 85	9 533	3 240	12 733
1 <sup>33</sup> (67)	0,3905	5 400	2: 75	10 739	—	10 739
1 <sup>34</sup> (68)	0,5290	7 400	2: 75	14 548	—	14 548
1 <sup>36</sup> (83)	0,3680	5 100	3: —	11 040	—	11 040
1 <sup>36</sup> (82)	0,4130	5 700	3: —	12 390	—	12 390
1 <sup>37</sup> (26 + 27)	1,1880	16 500	1: 85	21 978	14 720	36 698
1 <sup>38</sup> (69)	0,4167	4 200	2: 50	10 418	—	10 418
1 <sup>39</sup> (70)	0,4321	4 300	2: 50	10 803	—	10 803
1 <sup>40</sup> (71)	0,4569	4 600	2: 50	11 423	—	11 423
1 <sup>41</sup> (72)	0,4598	4 600	2: 50	11 495	—	11 495
1 <sup>42</sup> (73)	0,5544	5 500	2: 50	13 860	—	13 860
1 <sup>43</sup> (23a)	0,5020	10 000	3: —	15 060	—	15 060
1 <sup>44</sup> (22)	0,7480	16 000	2: 20	16 456	5 540	21 996
1 <sup>45</sup> (74)	0,4930	7 000	2: 75	13 558	—	13 558
1 <sup>46</sup> (75)	1,0610	17 500	1: 85	19 629	4 060	23 689
1 <sup>47</sup> (76)	0,7490	10 400	2: 75	20 598	—	20 598
1 <sup>48</sup> (50)	0,3098	4 300	2: 50	7 745	—	7 745
1 <sup>49</sup> (77)	0,3835	5 200	2: 50	9 588	—	9 588
1 <sup>50</sup> (78)	0,5480	7 600	2: 75	15 070	—	15 070
1 <sup>51</sup> (79)	0,6960	12 000	2: 75	19 140	35 300	54 440
1 <sup>52</sup> (80)	0,4730	6 600	2: 75	13 008	—	13 008
1 <sup>53</sup> (43)	0,5688	8 700	1: 50	8 532	2 920	11 452
1 <sup>54</sup> (42a)	0,4139	5 800	2: 50	10 348	—	10 348
1 <sup>55</sup> (42b)	0,4891	6 800	2: 50	12 228	—	12 228
1 <sup>56</sup> (41)	0,5492	7 600	2: 50	13 730	—	13 730
1 <sup>57</sup> (13b)	0,4257	7 000	1: 50	6 386	1 880	8 266
1 <sup>58</sup> (14a)	0,3419	4 700	2: 20	7 522	—	7 522
1 <sup>59</sup> (9)	0,7930	16 000	2: 20	17 446	1 100	18 546
1 <sup>60</sup> (8)	0,9590	20 800	2: 20	21 098	10 920	32 018
1 <sup>61</sup> (34a)	0,4384	6 100	2: 50	10 960	—	10 960
1 <sup>62</sup> (35)	0,6100	8 700	1: 85	11 285	640	11 925
1 <sup>63</sup> (37)	0,7090	14 600	1: 85	13 117	3 460	16 577
1 <sup>64</sup> (38b)	0,3384	6 000	1: 85	6 260	1 880	15 597
1 <sup>65</sup> (38a)	0,4031	7 500	1: 85	7 457		
1 <sup>66</sup> (81)	0,7370	10 300	2: 50	18 425	—	18 425
	19,4635	299 400		452 873	85 660	538 533
		+ 47 000				
		346 400				

värdena. Härvid må, även om detta icke kan inverka på värdet som sådant, framhållas att den rättegottgörelse, som domänstyrelsen i samband med expropriationen hade att erlægga, var hög och för nu ifrågavarande område kan beräknas till i avrundat tal 128 720 kronor, varav cirka 90 000 kronor icke täckes genom försäljningar till de föreslagna priserna. Ett utbud av de icke utarrenderade tomterna i allmänna marknaden torde i flera fall inbringa högre köpeskillingar än de föreslagna. Härigenom torde ifrågavarande belopp helt eller till större delen bli täckt.

*Departementschefen* har anfört följande.

»Jag biträder domänstyrelsens förslag, att jämväl återstående delar av Karlsuddsområdet under kronoegendomen Bogesund <sup>1</sup> skall avyttras på

det sätt, att de 13 arrendetomterna säljes till respektive arrendatorer och övriga 22 tomter utbjudes till salu å den allmänna marknaden.

Vad härefter angår värderingen av tomtmarken anser jag, att de markvärden, som åsatts arrendetomterna, bör höjas något utöver vad domänstyrelsen föreslagit. Jag finner sålunda, att strandtomter i söderläge bör värderas efter två kronor 50 öre, strandtomter i norrläge efter två kronor 10 öre och innertomter efter en krona 70 öre, allt för kvadratmeter räknat. Vid fastställandet av saluvärdena bör i förekommande fall de jämkningar i markvärdena, som domänstyrelsen föreslagit, iakttagas. Vad domänstyrelsen vidare föreslagit i fråga om ersättning för byggnader å arrendetomterna samt beträffande markvärden å övriga till försäljning föreslagna tomter föranleder ingen erinran från min sida.»

*Utskottet.* Utskottet, som förutsätter att den för försäljningsområdet gällande byggnadsplanen kommer att bestå under en avsevärd tid framåt, har icke funnit anledning göra erinran mot att ifrågavarande tomter avyttras på sätt departementschefen föreslagit. På grund härav hemställer utskottet,

att riksdagen må medgiva, att av kronoegendomen Bogesund 1<sup>1</sup> i Östra Ryds socken, Stockholms län, *dels* fastigheterna Bogesund 1<sup>32</sup>, 1<sup>37</sup>, 1<sup>44</sup>, 1<sup>46</sup>, 1<sup>53</sup>, 1<sup>57—60</sup>, 1<sup>62—63</sup> samt 1<sup>64</sup> + 1<sup>65</sup> må säljas till respektive arrendatorer, nämligen E. Sporrang, Föreningen Maria småbarnskoloni, Aktiebolaget H. & A. Gratenau, H. Dahlberg, C. M. Jacobson, Emilia Boustedt, E. Ericsson, N. Gellerstedt, G. Olsson, Märta Boman, S. Liljeroth och J. Wester mot en köpeskilling av respektive 14 061, 39 668, 24 240, 26 341, 12 590, 9 117, 8 548, 20 925, 34 895, 13 450, 18 349 och 17 451 kronor, *dels ock* fastigheterna Bogesund 1<sup>33—36</sup>, 1<sup>38—43</sup>, 1<sup>45</sup>, 1<sup>47—52</sup>, 1<sup>54—56</sup>, 1<sup>61</sup> och 1<sup>66</sup> må avyttras genom utbudande till salu med åsatta saluvärden av respektive 10 739, 14 548, 11 040, 12 390, 10 418, 10 803, 11 423, 11 495, 13 860, 15 060, 13 558, 20 598, 7 745, 9 588, 15 070, 54 440, 13 008, 10 348, 12 228, 13 730, 10 960 och 18 425 kronor, samtliga fastigheter på i huvudsak de villkor i övrigt, som domänstyrelsen föreslagit.

3:0

### 1 1/8 mantal Mörby nr 1 i Stockholms län

Sedan 1911 års riksdag bifallit Kungl. Maj:ts proposition nr 122 angående anordnande av ett egnahemssamhälle för statstjänare å kronoegendomen 1<sup>1</sup>/<sub>8</sub> mantal Mörby nr 1 i Danderyds socken (numera Stocksunds köping),

Stockholms län, uppläts genom avtal den 7 maj 1912 till Tjänstemannasamhällets vid Mörby egnahemsförening m. b. p. a. tomträtt till samtliga tomter inom ifrågavarande område om 31,77 hektar.

Upplåtelsen skulle avse en tid av högst 60 år och äga rum mot en tomt-rättsavgift, motsvarande minst 4 procent ränta å tomternas sammanlagda markvärde, beräknat efter 15 öre/m<sup>2</sup>. Beträffande villkoren i avtalet må framhållas, att någon optionsrätt för tomträttshavare till förnyad upplåtelse vid avtalstidens utgång icke stadgats samt att kronan, om förnyad upplåtelse icke kommer till stånd, har att utge ersättning för byggnader och tomtplaneringskostnader endast i den utsträckning, som motsvarar byggnadsanläggningarnas värden vid dessas första färdigställande. 1914 års senare riksdag medgav, att tomträtt eller nyttjanderätt till tomt under vissa villkor, däribland tredubbel tomtavgäld, fick upplåtas även till icke-statstjänsteman. 1920 års riksdag medgav upplåtelse med tomträtt av ett ytterligare område om 16,52 hektar av kronoegendomen. Upplåtelsen skulle avse en tid av högst 60 år och tomt-rättsavgiften uppgå till ett belopp, motsvarande minst 5 procent ränta å tomternas markvärde, beräknat efter 25 öre/m<sup>2</sup> för tomt, som innehades av föreningen eller statstjänsteman eller sådan tjänstemans änka eller barn, samt efter 75 öre/m<sup>2</sup> för tomt, som innehades av annan svensk medborgare. Avtal med föreningen slöts den 7 juni 1921 och den 1 februari 1924.

Slutligen medgav 1933 års riksdag, att jämväl ett område om cirka 53 200 m<sup>2</sup> av kronoegendomen skulle upplåtas med tomträtt på i huvudsak samma villkor som de tidigare upplåtna områdena. Upplåtelsen ägde rum genom avtal den 26 juni 1936.

I samtliga avtal tillförsäkrades kronan rätt att vart tjugonde år höja avgälderna med 10 procent av de ursprungliga beloppen.

Följande sammanställning utvisar bland annat de upplåtna tomternas fördelning den 31 december 1952 på statstjänstemän och övriga, avgäldernas storlek m. m.

Tomträttsavtal	1	2	3	Summa resp. medeltal
Underskrivet den	7/5 1912	7/6 1921 o. 1/2 1924	26/6 1936	
Utgår den	31/12 1971	31/12 1980	31/12 1995	
Tomtarealen m <sup>2</sup>	248 927	174 404	46 465	469 796
Procent av det hela	53	37	10	
Antalet tomter	177	92	25	294
Procent av det hela	60	31	9	
Medelstorlek på tomterna m <sup>2</sup>	1 406	1 896	1 859	1 598
Antalet tomter, som innehaves av statstjänstemän	85	46	11	142

Tomträttsavtal	1	2	3	Summa resp. medeltal
Procent . . . . .	48	50	45	48
Övriga tomter . . . . .	92	46	14	152
Nuvarande tomträtts- avgift per år och m <sup>2</sup>				
för statstjänstemän	0,6 öre	1,25 öre	1,25 öre	
» övriga . . . . .	1,8 »	3,75 »	3,75 »	
Maximal tomträtts- avgift under senaste 20-årsperioden:				
för statstjänstemän	0,6 öre	1,375 öre	1,5 öre	
» övriga . . . . .	1,8 »	4,12 »	4,5 »	

Den lägre avgälden tillämpas endast för tid, då statstjänsteman, hans änka eller barn innehar tomträtten. Övergår denna till annan, höjes avgälden till det belopp, som gäller övriga upplåtelser, d. v. s. avgälden tredubblas.

I en den 30 maj 1949 dagtecknad framställning har föreningen anhållit, att Kungl. Maj:t måtte föreslå riksdagen att *dels* medgiva att de genom avtalen den 7 maj 1912 och den 7 juni 1921 upplåtna tomträtterna må utsträckas att gälla t. o. m. den 31 december 1995, *dels* förklara, att från statens sida hinder icke möter mot sådan förändring av gällande bestämmelser om fastställande av inlösningsvärdet för å upplåten tomt uppförd byggnad, att detta värde kommer att motsvara byggnadens och övriga till tomträtten hörande anläggningars värde vid inlösningsstillfället.

Över framställningen har, efter remiss, utlåtanden avgivits av domänstyrelsen, som inhämtat yttranden av bostadsstyrelsen och djurgårdsnämnden, samt statskontoret.

*Domänstyrelsen* tillstyrker i sitt den 12 januari 1951 dagtecknade utlåtande, att ifrågakvarande tomträttsavtal skall förlängas att gälla t. o. m. utgången av år 1995 ävensom att inlösningsbestämmelserna i samtliga avtal skall ändras på sätt föreningen hemställt, dock att vid beräkningen av värdet vid inlösningsstillfället hänsyn icke skall tagas till säregna inrättningar eller påtagliga lyxanordningar. Som förutsättning för genomförandet av vad sålunda tillstyrkts bör emellertid gälla, att kronan skall få skälig kompensation för de förmåner, som därigenom beredes tomträttshavarna. Staten bör sålunda i första hand betinga sig en förhöjd tomträttsavgift för marken. Det kan enligt styrelsens mening ej anses oskäligt om avgiften, med hänsyn till de fördelar som tomträttsinnehavarna erhåller, fastställes till 6 öre/m<sup>2</sup> och år för råmarken.

*Bostadsstyrelsen* åberopar som eget yttrande innehållet i en inom styrelsen den 10 december 1949 upprättad promemoria, av vilken framgår, att den genomsnittliga tomtkostnaden för icke-statstjänstemän uppgår till



9,7 öre/m<sup>2</sup> för den första utbyggnaden, 13,6 öre/m<sup>2</sup> för den andra och 13,4 öre/m<sup>2</sup> för den tredje, vilket med en förräntning efter 3,6 procent motsvarar tomtvärden för färdig tomtmark av respektive 2,69, 3,78 och 3,73 kr/m<sup>2</sup>. Enligt bostadsstyrelsen synes den första utbyggnadsetappen böra anpassas efter samma nivå som de båda senare, vilket kan ske genom att tomträttsavgälderna bestämmas till 3,75 öre/m<sup>2</sup> och år.

*Djurgårdsnämnden* tillstyrker de av föreningen begärda ändringarna i tomträttsavtalen, dock att i samband därmed tomträttsavgälderna i princip bör fastställas till 3,75 öre/m<sup>2</sup> och år. Huruvida skillnaden mellan olika grupper av tomträttshavare bör upphävas, undandrar sig nämndens bedömning.

I sitt den 13 februari 1951 dagtecknade utlåtande anför *statskontoret*, att det icke funnit anledning till erinran mot ett tillmötesgående av föreningens hemställan om förlängning av upplåtelseiden. Ej heller motsätter sig ämbetsverket förslaget om ändrade bestämmelser rörande inlösningsvärdet av byggnader. En bestämd förutsättning härför bör dock vara, att tomträttsavgälden höjes. Den av domänstyrelsen föreslagna avgiften torde visserligen få anses mycket låg, men statskontoret finner sig likväl böra förorda domänstyrelsens förslag. Enligt statskontorets förmenande bör åtskillnad ej längre göras mellan olika kategorier tomträttshavare i fråga om avgäldens storlek.

I en den 19 november 1954 dagtecknad skrivelse, som den 11 januari 1955 överlämnats till jordbruksdepartementet, har domänstyrelsen redogjort för de förhandlingar i ärendet, som styrelsen på uppdrag av Kungl. Maj:t fört med Stocksunds köping. Styrelsen har därvid framlagt förslag till åtgärder, syftande till att dels genomföra vissa ändringar i tomträttsavtalen, dels ock överlåta en del av kronoegendomen till köpingen. Under hänvisning till att den nu genomförda nya tomträttslagstiftningen ger möjlighet att lösa de av föreningen framförda spörsmålen, framhåller domänstyrelsen därvid, att det i första hand gäller att utarbeta en plan för avgäldsvillkorens anpassning till vad som under de nya förutsättningarna kan anses vara skäligt. Styrelsen har med utgångspunkt från ett råmarksvärde av 5 kr/m<sup>2</sup> och en förräntning efter 3,6 procent beräknat den årliga avgälden till 18 öre/m<sup>2</sup>.

Domänstyrelsen förklarar, att det i och för sig skulle vara eftersträvävärt att tillämpa en avgäld av 18 öre/m<sup>2</sup> i fråga om samtliga tomter. Detta låter sig dock icke göra, eftersom vid en frivillig uppgörelse hänsyn måste tagas till att de förmåner, som enligt nu gällande avtal har tillförsäkrats tomträttshavarna, är olika. Enligt domänstyrelsens mening bör man emellertid söka åstadkomma en början till en utjämning i syfte att längre fram kunna uppnå en sådan.

Enligt domänstyrelsens förslag — för vilket en närmare redogörelse lämnats å s. 40—41 i propositionen — skall avgälderna bindas vid en 40-års-

period och sedan regleras vart tjugonde år. Avgäldernas storlek har bestämts med hänsyn till tomträttshavarnas nuvarande förmåner och har avpassats efter ett råmarksvärde av 5 kr/m<sup>2</sup>. Vidare har i betraktande av den värdeökning, som måste anses inträda vid övergången till de nya bestämmelserna, i avgälderna inräknats en tilläggsavgift.

Med tillämpning av vad domänstyrelsen sålunda anfört skulle följande tomträttsavgälder utgå under den första 40-årsperioden.

Ifrågasatta tomträttsavgälder per år och m <sup>2</sup> (nu gällande inom parentes)	Grupp		
	1	2	3
		öre/m <sup>2</sup> tomtmark	
för statstjänstemän .....	9 (0,6)	6,5 (1,25)	3,5 (1,25)
» övriga villaägare .....	10 (1,8)	8,5 (3,75)	6 (3,75)

Det sammanlagda beloppet av avgälderna uppgick år 1950 till cirka 8 500 kronor. Med oförändrad fördelning av tomträtterna på statstjänstemän och icke-statstjänstemän skulle beloppet vid tillämpning av de nyss angivna höjda avgälderna stiga till omkring 39 000 kronor årligen, utgörande en medelavgäld inom hela området av cirka 8,3 öre/m<sup>2</sup> i stället för med nuvarande avgälder omkring 1,8 öre/m<sup>2</sup>. Därest avgälderna för sådana tomträtter, som innehåses av statstjänstemän, skulle höjas vid tomträtternas överlåtelse till icke-statstjänstemän, kan det sammanlagda avgäldsbeloppet stiga med i runt tal högst 3 500 kronor för år. Fr. o. m. det 41:a året avses avgälderna skola utgå efter 18 öre/m<sup>2</sup> för samtliga tomter, vilket innebär en ökning av det totala avgäldsbeloppet till cirka 84 000 kronor för år.

Eftersom de ifrågasatta nya avgälderna under de första 40 åren avses skola ligga under 18 öre/m<sup>2</sup> — motsvarande ett markvärde av 5 kr/m<sup>2</sup> — måste vid överlåtelse av marken försäljningspriset reduceras. Domänstyrelsens förslag innebär, att följande priser skall fastställas.

Markpris i kr per m <sup>2</sup> (föreslagna avgälder i öre per m <sup>2</sup> inom parentes)	Grupp		
	1	2	3
för statstjänstemäns tomter .....	3: 10 (9)	2: 60 (6,5)	2: — (3,5)
» övriga tomter .....	3: 30 (10)	3: — (8,5)	2: 50 (6)

Följes de av domänstyrelsen sålunda föreslagna priserna, skulle överlåtelsen av ifrågavarande markområde tillföra kronan en köpeskillning av i runt tal 1 390 000 kronor, d. v. s. i medeltal omkring 3 kr/m<sup>2</sup>.

För att underlätta för köpingen att förvärva markområdet anser domänstyrelsen det med hänsyn till omständigheterna bli nödvändigt att medge längre amorteringstid än normalt vid försäljning av kronoegendom. Domänstyrelsen föreslår därför, att köpeskillningen skall erläggas under en tid av 70 år. De första 40 åren skall vara amorteringsfria, men å köpeskillningen skall under denna tid erläggas ränta efter 2,8 procent.

Domänstyrelsen framhåller, att den vid sina beräkningar har förutsatt, att köpingen kommer att för framtiden bibehålla tomträtt som upplåtelseform beträffande den mark, som kan komma att överlåtas till densamma. En försäljning av tomterna till vederbörande tomträttshavare skulle nämligen medföra en omedelbar vinst, vilket givetvis icke är meningen.

De av köpingen och föreningen utsedda förhandlingsdelegerade har för sin del godkänt domänstyrelsens förslag, dock att de hemställt, att den föreslagna tilläggsavgiften — 1 öre för grupp 1, 1,5 öre för grupp 2 och 2 öre för grupp 3 — skall slopas samt att en däremot svarande nedsättning — cirka 125 000 kronor — skall ske av den beräknade köpeskillingen. Domänstyrelsen har emellertid icke kunnat biträda denna hemställan.

Av handlingarna i ärendet framgår, att innehavarna av 261 av de sammanlagt 294 tomterna, vilket utgör 88 procent av antalet tomter och 87 procent av arealen, förklarar sig villiga antaga domänstyrelsens förslag om ändring av tomträttsavtalen. Inom de särskilda grupperna fördelar sig de tomter, som anmälts till övergång till de nya bestämmelserna på följande sätt.

Inom grupp 1 .....	161 tomter av	177
» » 2 .....	79 » »	92
» » 3 .....	21 » »	25

De återstående 33 tomterna har en sammanlagd areal av 56 617 kvadratmeter. De delegerade har ifrågasatt, om icke dessa, i samband med att ändrade tomträttsavtal genomföres för övriga tomter, lämpligen bör inköpas av köpingen omedelbart. Vid en framtida övergång till de nya bestämmelserna bör köpingen enligt de delegerade kunna skaffa sig full kompensation för den lägre tomtavgäld, som utgått under mellantiden.

I detta sammanhang anmäler domänstyrelsen, att 19 tomter med en sammanlagd areal av 30 880 kvadratmeter har upplåtits på arrende med stöd av Kungl. Maj:ts förut nämnda beslut den 16 maj 1913. Av dessa tomter har två upplåtits till Mörby tennisförening, en halv för anordnande av elektrisk transformator och brandbrunn, tre för skoländamål och övriga till enskilda tomträttshavare. Arrendeavtalen löper med sex månaders uppsägningstid. Domänstyrelsen föreslår, att det skall anstå något med överlåtelse av dessa tomter till köpingen. Ej heller är det enligt domänstyrelsens åsikt lämpligt att nu avyttra de tomter, vilkas innehavare icke vill övergå till de nya avtalen. Emellertid bör, framhåller domänstyrelsen, hinder icke möta att, när erforderlig klarhet vunnits, senare få återkomma till dessa frågor.

För att få en slutgiltig uppfattning om antalet tomträttshavare, som sedermera definitivt beslutar sig för de nya avtalsbestämmelserna, har domänstyrelsen för avsikt att tillstålla samtliga tomträttshavare särskilda avtal för undertecknande. När uppgift sålunda erhållits om vilken tomt-

mark som kan komma i fråga för försäljning till köpingen, avses förslag till köpeavtal skola upprättas och överlämnas till denna. Avtal om nedsatt tomträttsavgäld m. m. tillställs föreningen för underskrift. Den tomtmark, som icke överlåtes till köpingen, skall föreningen under den återstående upplåtelse tiden svara för i förhållande till kronan. At domänstyrelsen bör uppdragas att i fortsättningen handha dessa kvarvarande tomträttsupplåtelser.

Över domänstyrelsens förslag har yttranden avgivits av bostadsstyrelsen och statskontoret.

*Bostadsstyrelsen* har — under hänvisning till att domänstyrelsen samrått med denna under ärendets handläggning — tillstyrkt bifall till domänstyrelsens förslag.

I fråga om överlåtelse av tomtmarken till Stocksunds köping anser *statskontoret* det uteslutet, att domänstyrelsens förslag lägges till grund för en överenskommelse med köpingen.

Därest köpingen är intresserad av att redan nu förvärva äganderätten till i ärendet ifrågasvarande område, bör enligt statskontoret överlåtelse ske till ett pris, som nära ansluter sig till det uppskattade råmarksvärdet, efter vilket eventuell försäljning till tomträttshavarna bör kunna komma till stånd. Köpeskillingen bör därvid erläggas vid tillträdet eller eventuellt genom avbetalningar under högst 10 år, varvid räntesatsen bör bestämmas till 3,7 procent.

Vad beträffar ändringarna i tomträttsavtalen förordar statskontoret i anslutning till sin tidigare hävdade uppfattning, att för statstjänstemän bör fastställas samma avgäld som för övriga tomträttshavare. Vidare saknas enligt ämbetsverkets förmenande anledning att bestämma längre tidsperiod än 20 år för avgäldens reglering.

*Departementschefen* har anfört följande.

»Av den lämnade redogörelsen framgår, att kronan genom avtal dels den 7 maj 1912, dels den 7 juni 1921 och 1 februari 1924, dels ock den 26 juni 1936 upplåtit tomträtt i vissa tomter å kronoegendomen Mörby i Stocksunds köping. Den första gruppen upplåtelser omfattade 177 tomter för tiden t. o. m. år 1971, den andra 92 tomter t. o. m. år 1980 och den tredje 25 tomter t. o. m. år 1995. Tomträttsavgälden bestämdes till inom första gruppen 0,6 öre för år och kvadratmeter för statstjänstemän och 1,8 öre för övriga tomträttshavare samt inom andra och tredje grupperna 1,25 resp. 3,75 öre med rätt för kronan att vart tjugonde år höja avgälden med 10 procent av de ursprungliga beloppen. Någon dylik höjning har emellertid icke vidtagits. Då upplåtelse rna avsåg råmark, har tomträttshavarna i vart fall såvitt angår andra och tredje grupperna utöver nämnda avgälder fått vidkännas kostnaderna för markens exploatering m. m. med enligt uppgift 10 öre för kvadratmeter och år.

I avtalen stadgas vidare, bland annat, att kronan — därest vid tidens utgång ny upplåtelse icke kommer till stånd — har att utge ersättning för byggnader och planeringskostnader, dock att ersättning skall utgå endast med belopp, motsvarande den löseskilling, som fastställts i samband med anläggningens färdigställande.

Den tidsbegränsade upplåtelsen liksom även den omständigheten, att vid en eventuell inlösen av byggnader m. m. gottgörelse icke skall utgå efter värdet vid inlösningsstillfället utan efter det värde, som fastställts vid tiden för färdigställandet, innebär uppenbarligen en avsevärd olägenhet för tomt-rättshavarna, framför allt ur kreditsynpunkt. Svårigheter har därför uppkommit i samband med överlåtelser av tomträtterna. Med anledning av en framställning från tomträttshavarnas sida har domänstyrelsen därför föreslagit, att tomträttsavtalen skall ändras på så sätt, att upplåtelseerna bringas i överensstämmelse med stadgandena i 4 kap. nya jordabalken i dess lydelse enligt lagen den 5 juni 1953. Därigenom kommer tomträtterna att gälla under obestämd tid med viss uppsägningsrätt från fastighetsägarens sida, tidigast efter 60 år. Vidare uppkommer möjlighet att ompröva avgäldernas belopp efter utgången av vissa perioder på grundval av det värde, marken då äger. Den första av dessa perioder avses skola omfatta 40 år och envar av de följande 20 år. I fråga om löseskillingen vid tomträttens upphörande på grund av uppsägning kommer att gälla, att denna skall motsvara egendomens värde vid tiden för upphörandet, under antagande att tomträtten med samma ändamål och i övrigt oförändrade föreskrifter angående fastighetens användning och bebyggelse alltjämt skulle bestå.

I samband med övergången till nyssnämnda bestämmelser förutsättes emellertid, att avgälderna skall höjas väsentligt. Med utgångspunkt från ett råmarksvärde av 5 kronor för kvadratmeter och en förräntning efter 3,6 procent har domänstyrelsen beräknat den årliga avgälden till 18 öre för kvadratmeter. Emellertid synes hänsyn böra tagas till de förmåner, som tillkommer tomträttshavarna enligt de nu gällande avtalen. Å andra sidan måste även de fördelar beaktas, som övergången kommer att medföra för tomträttshavarna. Enligt domänstyrelsens beräkningar bör därför avgälderna under den första perioden om 40 år bestämmas till inom första gruppen 9 öre för kvadratmeter för statstjänstemän och 10 öre för övriga tomträttshavare, inom andra gruppen till 6,5 resp. 8,5 öre och inom tredje gruppen till 3,5 resp. 6 öre, allt för år räknat. För att undvika komplikationer föreslås vidare, att de lägre avgälder, som skall gälla för statstjänstemän under den första perioden, icke skall ändras vid sådan tomträtts övergång till icke-statstjänsteman. Genom de sålunda föreslagna höjningarna kommer avgälderna att öka från omkring 8 500 kronor årligen till cirka 39 000 kronor under den första perioden samt därefter — därest omprövning icke äger rum — till i runt tal 84 000 kronor.

Även jag anser det vara angeläget, att möjlighet beredes att trygga

tomträttshavarnas ställning för framtiden. Jag är därför beredd föreslå, att åtgärder får vidtagas för att upplåtelseerna skall bringas i överensstämmelse med stadgandena i 4 kap. nya jordabalken i dess lydelse enligt lagen den 5 juni 1953. Emellertid finner jag mig icke kunna tillstyrka, att skilda avgälder skall tillämpas för tomträttshavare, som är statstjänstemän, och övriga tomträttshavare. Jag förordar därför, att de för icke-statstjänstemän föreslagna avgälderna skall fastställas för samtliga tomträttshavare. I övrigt torde domänstyrelsens förslag i denna del kunna godtagas. Jag vill emellertid betona, att jag härmed icke tagit ställning till markvärdet i händelse av försäljning av ifrågavarande område.

Det torde få ankomma på domänstyrelsen att för Kungl. Maj:ts och kronans räkning sluta avtal med tomträttshavarna om ändring i tomträttsupplåtelseerna i huvudsaklig överensstämmelse med vad sålunda föreslagits. Ändringarna torde böra gälla fr. o. m. den 1 januari 1956. Tomträttshavare, som först senare övergår till nytt avtal, bör erlægga den förhöjda avgälden retroaktivt från nämnda dag jämte ränta å den obetalade delen därav.

Vad härefter angår förslaget om överlåtelse till köpingen av äganderätten till de med tomträtt upplåtna områdena är jag icke beredd att taga ställning till detta förrän efter ytterligare överväganden. Detta förslag torde alltså icke nu böra föranleda någon Kungl. Maj:ts åtgärd.»

*Utskottet.* Det av Kungl. Maj:t framlagda förslaget till nya bestämmelser beträffande förevarande tomträttsupplåtelse syftar till att bereda tomträttshavarna en mera tryggad ställning för framtiden än de har enligt nu gällande bestämmelser. Genom de föreslagna åtgärderna bringas tomträttsupplåtelseerna i överensstämmelse med stadgandena i den nya tomträttslagen. De nya upplåtelsevillkoren innebär bland annat att tomträterna kommer att gälla under obestämd tid med viss uppsägningsrätt för fastighetsägaren, dock tidigast efter 60 år. Därest tomträten upphör på grund av uppsägning, skall löseskillingen motsvara värdet av tomträttshavaren tillhörig byggnad eller annan egendom å tomten vid tiden för upphörandet. Enligt nu gällande föreskrifter skall löseskillingen baseras på det värde byggnaden ägde vid dess första färdigställande. För tomträttshavarna, som uppenbarligen vinner betydande fördelar genom de föreslagna ändringarna, medför de nya bestämmelserna att de för närvarande mycket låga tomträttsavgälderna höjes samt att avgälderna fastställas till samma belopp för olika kategorier av tomträttshavare.

Enligt utskottets förmenande är Kungl. Maj:ts förslag lämpligt utformat. Som Kungl. Maj:ts framställning ej heller i övrigt föranleder någon erinran från utskottets sida, hemställer utskottet alltså,

att riksdagen må medgiva, att de genom avtal dels den 7 maj 1912, dels den 7 juni 1921 och 1 februari 1924, dels ock den 26 juni 1936 skedda upplåtelseerna av tomträtt i

vissa tomter å kronoegendomen Mörby i Stocksunds köping må ändras i huvudsaklig överensstämmelse med vad i det föregående föreslagits.

4:o

### Uppskjutna frågor

Utskottet kommer framdeles att avgiva utlåtande beträffande de under punkterna 2—10 och 12 i propositionen upptagna frågorna, vilket utskottet härmed får för riksdagen

anmäla.

Stockholm den 12 maj 1955

På jordbruksutskottets vägnar:

L. TJÄLLGREN

---

*Vid detta ärendes slutbehandling har närvarit:*

från f ö r s t a kammaren: herrar Tjällgren, Anderberg, Lage Svedberg, Bertil Andersson, Sundberg, Hansson, Eskilsson, Bror Nilsson, Johan Persson\* och Mossberger; samt

från a n d r a kammaren: herr Hægglom, fru Eriksson i Hallstahammar, herrar Ahlsten, Ekdahl och Svensson i Vä, fru Lindskog, herrar Rimås, Jönsson i Gälds Köpinge, Nilsson i Lönsboda och Johanson i Västervik.

---

\* Ej närvarande vid utlåtandets justering.