

Nr 144

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen angående försäljning av viss kronoegendom; given Stockholms slott den 7 april 1961.

Kungl. Maj:t vill härmed, under åberopande av bilagda utdrag av statsrådsprotokollet över justitiedepartementsärenden för denna dag, föreslå riksdagen att bifalla det förslag, om vars avlåtande till riksdagen föredragande departementschefen hemställt.

GUSTAF ADOLF

Herman Kling

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås, att den av kronan år 1956 för fångvårdsändamål förvärvade egendomen Runö gård i Österåkers kommun skall försäljas.

Utdrag av protokollet över justitiedepartementens ärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 7 april 1961.

Närvarande:

Ministern för utrikes ärendena UNDÉN, statsråden NILSSON, STRÄNG, ANDERSSON, LINDSTRÖM, LANGE, LINDHOLM, KLING, SKOGLUND, EDENMAN, NETZÉN, AF GEIJERSTAM, HERMANSSON.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Kling, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter fråga om *försäljning av viss för fångvårdsändamål förvärvad mark* samt anför följande.

1956 års riksdag anvisade efter förslag i propositionen nr 79 en miljon kronor för förvärv av ett område omfattande fastigheterna Runö 7¹ samt Husby 1¹, 2² och 5¹ (Runö gård) i Österåkers kommun av Stockholms län. Området, som upptar en areal av drygt 161 har, var avsett såsom förläggningsplats för en av de anstalter som skall ersätta fångvårdsanstalten Långholmen. Kungl. Maj:t uppdrog sedermera åt fångvårdens byggnadskommitté att fullfölja köpet samt åt domänstyrelsen att tills vidare förvalta egendomen. Sedan det under den fortsatta utredningen av byggnadsfrågan visat sig, att områdets utnyttjande för anstalten krävde omfattande grundförstärkningar — av byggnadsstyrelsen kostnadsberäknade till omkring 4,5 miljoner kronor — uppdrog Kungl. Maj:t den 13 mars 1959 åt fångvårdens byggnadskommitté att verkställa undersökning och inkomma med förslag till eventuell ny förläggningsplats för anstalten. Efter förslag i 1960 års statsverksproposition har riksdagen anvisat ett belopp av 500 000 kronor för eventuellt nytt markförvärv. I skrivelse den 8 december 1960 har kommittén redovisat resultatet av nämnda undersökning och i samband därmed föreslagit försäljning av det tidigare förvärvade markområdet.

Sedan yttranden inhämtats över kommitténs förslag, anhåller jag att nu få upptaga denna fråga till behandling.

Fångvårdens byggnadskommittés framställning

Fångvårdens byggnadskommitté anför i sin skrivelse, efter en redogörelse för vad som tidigare förevarit i markfrågan, att kommittén låtit besiktiga ett stort antal som alternativ förläggningsplats ifrågasatta markområden och slutligen stannat för ett skogsområde om ca 40 har av ecklesiastika lönebostället Prästgården 1¹ i Österåkers socken. Genom byggnadsstyrelsens försorg har en grundundersökning verkställts, varvid grundförhållandena bedömts som gynnsamma. Några extra grundläggningkostnader anses icke

behöva uppstå. Då det enligt kommitténs mening ur ekonomisk synpunkt icke är försvarligt att förlägga den nya centralanstalten till Runö gårds ägor, har kommittén hos kammarkollegiet gjort framställning om att få förvärva ifrågakarande markområde. Detta är f. n. föremål för avstyckning och värdering enligt bestämmelserna i kungörelsen 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. Kommittén framhåller vidare, att kommunalnämnden i Österåkers kommun beslutat att i princip uttala sig för att framdraga vatten- och avloppsledningar till det nya området utan att betinga sig anslutningsavgift. Sedan alla förberedelser avslutats, avser kommittén att ånyo anmäla frågan om detta markförvärv för Kungl. Maj:t.

I fråga om det fortsatta utnyttjandet av Runö gård framhåller kommittén, att det enligt uppgifter som inhämtats från domänstyrelsen icke bedömes som angeläget, att gården behålles i kronans ägo och utnyttjas för jordbruksändamål. I detta läge har kommittén undersökt möjligheterna att till godtagbart pris försälja egendomen.

Kommittén anmäler, att den funnit en köpare, John Mattson Byggnadsaktiebolag, Stockholm, och med bolaget, efter samråd under hand med domänstyrelsen och under förutsättning av Kungl. Maj:ts godkännande, träffat avtal av den lydelse, som framgår av bilaga till detta protokoll, om försäljning av egendomen till ett pris av 1 050 000 kronor att erläggas på tillträdesdagen den 14 mars 1962. Enligt avtalet har bolaget för avsikt att utnyttja egendomen för bostads- och annan bebyggelse.

Enligt taxeringsbevis har ifrågakarande fastigheter, som år 1956 förvärvades av kronan för 1 000 000 kronor, för år 1960 åsatts ett taxeringsvärde av 516 000 kronor, varav jordbruksvärde 315 100 kronor, skogsvärde 22 000 kronor samt tomt- och industrivärde 178 900 kronor. Slutligen uppger kommittén, att domänstyrelsen, som haft vissa kostnader för underhåll av byggnader m. m., beräknat sina utgifter för egendomen fram till överlåtelsesdagen till ca 50 000 kronor utöver inflytande arrendeavgifter och andra inkomster.

Yttranden

Över byggnadskommitténs skrivelse har yttranden inhämtats från domänstyrelsen, statskontoret, riksräkenskapsverket och bostadsstyrelsen, som tillika överlämnat yttranden från kommunalnämnden i Österåkers kommun och länsbostadsnämnden i Stockholms län.

Domänstyrelsen anser för sin del riktigt, att kronan avhänder sig Runö gård, då egendomen numera befunnits mindre lämplig för fångvårdsändamål och den icke heller är av sådan beskaffenhet, att dess bibehållande i allmän ägo för uteslutande jordbruksändamål är motiverat. Styrelsen har därför, när kommittén väckt fråga om egendomens försäljning, ställt sig positiv till förslaget. Vid utformningen av vissa av de föreslagna kontraktbestämmelserna, särskilt i vad avser arrendatorns rättigheter, har kommittén inhämtat styrelsens mening.

Styrelsen anmäler härjämte, att styrelsen som ett led i sitt förvaltningsuppdrag i fråga om egendomen upplåtit jordbruksdelen på arrende enligt kontrakt, gällande till den 14 mars 1961. I samband härmed har styrelsen varit nödsakad att investera tämligen betydande belopp för egendomens upprustning. Ytterligare utgifter, vilka styrelsen fått vidkännas, har bl. a. avsett skatter och andra onera såsom annuiteter för avdikningslån och skogsvårdsavgifter. Nämda utgifter har varit av sådan storlek, att de icke kunnat täckas av uppburna intäkter från egendomen. Styrelsens sammanlagda utgifter för egendomens förvaltning beräknas under tiden fram till den med köparen överenskomna tillträdesdagen den 14 mars 1962 uppgå till 127 500 kronor. De totala inkomsterna från egendomen under samma tid uppskattas till ca 77 500 kronor. I enlighet härmed skulle vid sistnämnda tidpunkt föreligga ett underskott för egendomens drift av i runt tal 50 000 kronor. Domänstyrelsen hemställer, att ersättning för nämnda underskott måtte utbetalas till styrelsen av köpeskillingen för egendomen.

Statskontoret anför, att den avtalade köpeskillingen skulle nominellt täcka kostnaderna för förvärvet av Runö gård och domänstyrelsens utgifter utöver inkomster för förvaltningen av egendomen fram till överlåtelседagen. Vid bedömning av skäligheten av köpeskillingen bör emellertid enligt statskontorets mening även beaktas kronans kapitalkostnader motsvarande ränta å det belopp, som erlades vid kronans förvärv av egendomen. Med en genomsnittlig räntesats av 5 procent belöper sig denna kostnad för tiden från kronans inköp av egendomen den 6 juli 1956 till den nu avtalade tillträdesdagen den 14 mars 1962 (ca 5 år 8 mån.) till i runt tal 280 000 kronor. Härtill kommer den sedan kronans tillträde av egendomen inträdda minskningen i penningvärdet, vilken räknat efter förhöjningen i konsumentprisindex utgör omkring 15 procent. Redan mot bakgrunden härav synes den avtalade köpeskillingen ej tillfredsställande. Vidare torde i betraktande av den kraftiga expansionen av bebyggelsen i det närliggande samhället Åkersberga ej vara obefogat att räkna med viss markvärdestegring under den tid egendomen varit i kronans ägo. Enligt statskontorets mening bör köpeskillingen för att vara godtagbar i allt fall minst motsvara realvärdet av kronans kostnader för förvärvet av egendomen. Statskontoret kan alltså för sin del ej tillstyrka att en försäljning av egendomen kommer till stånd på de av fångvårdens byggnadskommitté föreslagna villkoren.

Riksräkenskapsverket har icke funnit anledning till erinran mot byggnadskommitténs framställning. Enligt riksräkenskapsverket bör redovisning av inflytande köpeskillning liksom övriga i anledning av försäljningen erforderliga bokföringsåtgärder ske enligt föreskrifterna i Kungl. Maj:ts brev den 29 juni 1946 angående disposition av köpeskillningar, som inflyta vid försäljning av viss staten tillhörig egendom m. m. De av domänstyrelsen förskotterade kostnaderna för egendomens förvaltning torde böra bestridas från staten för fångvårdsstyrelsens delfond av statens allmänna fastighetsfond.

Kommunalnämnden i Österåkers kommun vitsordar, att det till Runö gård hörande markområdet är lämpligt för bostadsbebyggelse samt framhåller att en sådan bebyggelse också skulle passa in i kommunens produktion. Nämnden förutsätter, att någon minskning i den statliga långivningen till andra byggnadsföretag i kommunen ej sker vid en exploatering av området och att priset för råmarken jämte exploateringskostnaderna kan godkännas för statlig belåning. Vidare understrykes, att statsbidragsfrågor beträffande kommunala följdinvesteringar, såsom exempelvis skolor, bör lösas med förtur. Under förutsättning att nämnda synpunkter beaktas tillstyrker nämnden att området försäljes till ifrågavarande byggnadsaktiebolag.

Länsbostadsnämnden i Stockholms län anför, att Runö gård är välbelägen i förhållande till Åkersberga centrum och Åkers Runö järnvägsstation samt att området väl lämpar sig för bostadsbebyggelse (villor, rad- och kedjehus). Viss del av området torde kunna utnyttjas för industriändamål och gårdens huvudbyggnad med kringliggande mark synes kunna avstyckas och försäljas. Den avtalade köpeskillingen motsvarar ett råmarkspris av 0,65 kronor per m² markyta. Då någon byggnadsplanering av området tidigare icke varit aktuell, kan man enligt nämnden nu icke med tillräcklig säkerhet bedöma den blivande bebyggelsens omfattning, exploateringstidens längd eller de totala exploateringskostnaderna, varför underlag för en markvärdering saknas. Nämnden utgår från att köparen, som är väl bevandrad i hithörande frågor, funnit sig kunna genomföra exploateringen med för statliga lån godtagbara tomtpriser. Då köpeskillingen icke synes vara uppenbart oskälig, finner nämnden ej tillräcklig anledning till erinran mot densamma.

Bostadsstyrelsen anför att skäligheten av den avtalade köpeskillingen i hög grad är beroende av i vilken mån egendomen framdeles kan bli använd för bebyggelse. Innan bebyggelsemöjligheterna närmare klarlagts är det därför vanskligt att uttala sig om köpeskillingens skälighet. I kommunens och länsbostadsnämndens yttranden har emellertid angivits omständigheter som motiverar en förväntan om tätbebyggelse på i varje fall vissa delar av egendomen. Som ytterligare skäl för en sådan förväntan anför styrelsen att i regionplanen för Stockholmstrakten Runö gård delvis har upptagits som område för bostadsbebyggelse i form av enfamiljshus. Styrelsen har med hänsyn härtill funnit rimligt att vid sin bedömning av den föreslagna köpeskillingen göra jämförelser med ortens pris på råmark för tätbebyggelse. En sådan jämförelse synes — med det material som nu är tillgängligt — ge vid handen att köpeskillingen icke är oskälig även om endast en mindre del av egendomen förutsättes ha tätbebyggelsevärde. På grund av det anförda vill bostadsstyrelsen icke erinra mot den föreslagna köpeskillingen. Då det icke nu är möjligt att uppskatta exploateringskostnaderna vid bebyggelse på egendomen kan bostadsstyrelsen icke ta ställning till frågan om statliga egnahemslån kan beviljas.

Departementschefen

Vid 1956 års riksdag fattades beslut om att fångvårdsanstalten Långholmen skulle ersättas med två nya centralanstalter, av vilka den ena skulle uppföras i Stockholmstrakten. Tillika beslöts att såsom ett första led i förverkligandet av dessa planer förvärva jordbruks- och skogsegendomen Runö gård i Österåkers kommun för en köpeskillning av en miljon kronor. Samtidigt igångsatte fångvårdens byggnadskommitté arbetet med den närmare planeringen och utformningen av anstalten. Under arbetets gång befanns det nödvändigt att verkställa kompletterande grundundersökningar av markområdet. Dessa undersökningar, som utförts genom byggnadsstyrelsens försorg, har givit till resultat att betydande kostnader, av styrelsen uppskattade till sammanlagt 4,5 miljoner kronor, skulle uppstå för grundförstärkningsarbeten på området.

Min företrädare i ämbetet utverkade därför Kungl. Maj:ts uppdrag åt fångvårdens byggnadskommitté att verkställa undersökning och inkomma med förslag till eventuell ny förlägningsplats för anstalten. På förslag av Kungl. Maj:t i 1960 års statsverksproposition har riksdagen under åberopande av vad statsutskottet anfört i sitt utlåtande 1960: 100, vari utskottet icke funnit anledning till erinran mot eller särskilt uttalande om förslaget, anvisat medel för eventuellt nytt markförvärv. Fångvårdens byggnadskommitté har funnit goda förutsättningar föreligga att kunna uppföra anstalten på annan lämpligare mark inom Österåkers kommun. Härigenom skulle även i fortsättningen kommunens intresse av en statlig anläggning inom sina gränser bli tillgodosett. Domänstyrelsen har funnit det icke motiverat att behålla Runö gård i allmän ägo för uteslutande jordbruksändamål. Under sådana förhållanden anser jag mig böra tillstyrka kommitténs förslag att kronan avhänder sig egendomen.

Enligt det av byggnadskommittén med John Mattson Byggnadsaktiebolag, Stockholm, träffade preliminära avtalet om försäljning av Runö gård, avser bolaget att utnyttja området för bostadsbyggande och annan bebyggelse. Områdets lämplighet för bostadsbebyggelse har vitsordats av såväl bostadsstyrelsen och länsbostadsnämnden som av kommunen. Den senare har även givit uttryck för att en exploatering av området för bostadsändamål sammanfaller med de kommunala önskemålen. Enligt min mening bör det ligga i statsmakternas intresse att egendomen vid en försäljning kommer till en ur det allmännas synpunkt godtagbar användning. Denna förutsättning torde mot bakgrunden av de lämnade uppgifterna få anses vara för handen.

Som statskontoret framhållit täcker den avtalade köpeskillingen — 1 050 000 kronor — de nominella kostnaderna för egendomens förvärvande ävensom domänstyrelsens beräknade merkostnader för egendomens förvaltning fram till tillträdesdagen den 14 mars 1962 men däremot icke ränta å köpeskillingen. Staten skulle alltså göra en viss förlust vid försäljningen. För egen del anser jag att de bostadspolitiska synpunkterna bör tillmätas avgörande betydelse vid bestämmande av köpeskillingens storlek, i synnerhet som den avsedda bostadsbebyggelsen för sitt genomförande torde kräva statlig

belåning. Vid den bedömning av den föreslagna köpeskillingen som bostadsstyrelsen och länsbostadsnämnden var för sig har verkställt på grundval av tillgängligt material har båda myndigheterna lämnat densamma utan erinran. Jag förordar att kommitténs förslag även i denna del godtages. Ej heller övriga bestämmelser i avtalsförslaget föranleder erinran från min sida.

Domänstyrelsens merkostnader vid förvaltningen av egendomen torde få täckas i den ordning som riksräkenskapsverket anvisat.

Under åberopande av det anförda hemställer jag, att Kungl. Maj:t måtte föreslå riksdagen

att godkänna av mig i det föregående förordat förslag till avtal angående försäljning av kronoegendomen Runö gård.

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

Ur protokollet:

Birgitta Liljefors

Köpeavtal

Mellan fångvårdens byggnadskommitté för Kungl. Maj:t och Kronan (kronan) och John Mattson Byggnadsaktiebolag (bolaget) har slutits följande avtal.

1. Kronan försäljer till bolaget fastigheterna Husby 1¹, 2² och 5¹ samt Runö 7¹ i Österåkers socken, vilka fastigheter bolaget har för avsikt att utnyttja för bostadsbebyggelse och annan bebyggelse.

Byggnader och andra fasta anläggningar, som kan finnas på fastigheterna och tillhöra annan än kronan, omfattas icke av försäljningen.

2. Fastigheterna försäljes i befintligt skick och tillträdes av bolaget den 14 mars 1962.

3. Köpeskillingen utgör enmiljonfemtiotusen (1 050 000) kronor och erlägges på tillträdesdagen.

Fastigheterna överlåtes fria från penninginteckningar.

4. Skatter, annuiteter å avdikningslån och andra avgifter, som utgår för fastigheterna, betalas av kronan i den mån de belöper på tiden före tillträdesdagen och av bolaget för tiden därefter.

5. Bolaget inträder från och med tillträdesdagen i kronans rättigheter och skyldigheter jämlikt det arrendeavtal rörande egendomen, vilket kronan kan komma att träffa med nuvarande arrendatorn Ingvar Bergengren för tiden den 14 mars 1961—den 14 mars 1963.

6. Lagfartskostnaderna gäldas av bolaget.

7. Detta avtal är för kronan bindande endast under förutsättning, att det godkännes av Kungl. Maj:t.

Av detta köpeavtal är två likalydande exemplar upprättade, varav kronan och bolaget tagit var sitt.

Sedan köpeskillingen erlagts och kvittering skett på bolagets exemplar av avtalet, gäller denna handling som köpebrev.

Stockholm den 15 november 1960.

Fångvårdens byggnadskommitté:

THORWALD BERGQUIST

O. Johnsson

John Mattson Byggnadsaktiebolag:

JOHN MATTSON

Bevittnas:

Karin Persson Karin Stenquist

Bevittnas:

Margit Franzén Gun Andersson