

## Nr 90.

*Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen angående användande av medel ur domänverkets markinköpsfond för förvärv av fastigheterna Gamen nr 8 och 9 i Luleå stad; given Stockholms slott den 21 februari 1936.*

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

Under Hans Maj:ts

Min allernådigste Konungs och Herres frånvaro:

**GUSTAF ADOLF.**

*Per Edvin Sköld.*

*Utdrag av protokollet över jordbruksärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten i statsrådet å Stockholms slott den 21 februari 1936.*

### Närvarande:

Statsministern HANSSON, ministern för utrikes ärendena SANDLER, statsråden UNDÉN, SCHLYTER, WIGFORSS, LEVINSON, VENNERSTRÖM, LEO, ENGBERG, EKMAN, SKÖLD.

Chefen för jordbruksdepartementet, statsrådet Sköld, anför:

I skrivelse den 17 november 1919 hemställde domänstyrelsen med hänsyn dels till emotsedd nödvändighet av en ökning av domänverkets tjänstemannapersonal i Luleå och därigenom ökat behov av bostäder och tjänstelokaler, dels till i staden rådande bostadsbrist, att Kungl. Maj:t måtte föreslå riksdagen anvisa ett anslag av 250,000 kronor till inköp av fastigheterna nr 14 och 13 i kvarteret Gamen i Luleå stad, numera betecknade Gamen nr 8 och 9.

Sedan byggnadsstyrelsen häröver avgivit infordrat utlåtande, fann Kungl. Maj:t den 19 mars 1920 framställningen icke föranleda någon Kungl. Maj:ts vidare åtgärd.

I skrivelse den 31 januari 1936 har domänstyrelsen — med överlämnande av skrivelse från bostadsföreningen *Gamen* u. p. a. den 16 november 1934 och därtill fogade ritningar, ävensom utlåtande av byggnadsstyrelsen den 28 februari 1935 med av sistnämnda styrelse från vederbörande länsarkitekt infordrat yttrande samt andra ärendet rörande handlingar — hemställt, att Kungl. Maj:t måtte föreslå riksdagen medgiva, att av den i statens domäners fond ingående fonden för inköp av skogsbärande eller till skogsbörd tjänlig mark (markinköpsfonden) ett belopp av högst 355,000 kronor må användas till inköp för domänverkets räkning av fastigheterna nr 8 och 9 i kvarteret *Gamen* i Luleå stad samt till utförande av erforderliga ändrings- och reparationsarbeten å samma fastigheter.

Av handlingarna i ärendet inhämtas i huvudsak följande.

I avsikt att lösa bostadsfrågan för domänverkets tjänstemän i Luleå bildades därstädes i anledning av Kungl. Maj:ts förenämnda beslut den 19 mars 1920 för förvärv av nu ifrågavarande fastigheter bostadsföreningen *Gamen* u. p. a., vars medlemsantal var begränsat till att omfatta endast skogsstatstjänstemän. Föreningen inköpte fastigheterna till ett belopp av 250,000 kronor och erhöll lagfart å fånget den 14 februari 1921.

De å ifrågavarande tomter belägna byggnaderna äro uppförda åren 1899—1900 i tre våningar jämte inredd vindsvåning. De äro byggda av tegel med gemensam brandmur på grund och sockelmurar av granit samt under tak av oljemålad svartplåt. Till det yttre verka de som ett enda hus. Såväl huvud- som gårdstrappor äro utförda av sten, bjälklaget över källarna består av betongplattor, delvis välvda på järnbalkar. Å vindarna finnes brandbotten av 7,5 centimeters tegel. Efter sitt förvärv av fastigheterna har bostadsföreningen låtit verkställa omfattande grundförbättrings- och tillbyggnadsarbeten å desamma. Sålunda har en gemensam panncentral för värme och varmvatten installerats. Vidare hava inretts badrum i samtliga lägenheter, 8 garage med värmeledning från nyssnämnda central, två tvättstugor samt i källarvåningen arkivrum och lagerlokaler. Sedan vissa i bottenvåningen belägna bostadslägenheter år 1933 omändrats till kontorslokaler, finnas nu i byggnaderna bostadslägenheter till ett antal av 4 om 6 rum, 2 om 4 rum och 6 om 3 rum, varje lägenhet med jungfrukammare och kök. Dessa lägenheter användas delvis som expeditjonslokaler. Kostnaderna för av föreningen företagna grundförbättrings- och tillbyggnadsarbeten uppgå till ett belopp av i runt tal 75,000 kronor, varför fastigheterna kostat föreningen sammanlagt omkring 325,000 kronor. Fastigheterna hava gemensamt åsatts ett taxeringsvärde av 320,000 kronor och äro brandförsäkrade för 491,500 kronor. Envar av fastigheterna är intecknad för ett belopp av 149,500 kronor och de besväras således av inteckningar till ett sammanlagt belopp av 299,000 kronor, vilka enligt vad som blivit upplyst få lösas i samband med den ifrågasatta försäljningen.

*Bostadsföreningen Gamen* u. p. a. har i sin skrivelse den 16 november 1934 hembjudit ifrågavarande fastigheter till domänstyrelsen för inköp till ett pris av 325,000 kronor, motsvarande det av föreningen anskaffade, i fastigheterna nedlagda kapitalet.

Enligt därvid av föreningen lämnade uppgifter utgjorde dess årliga hyresinkomster å fastigheterna 34,775 kronor, varav 19,600 kronor belöpte på såsom bostäder använda lägenheter.

Sedan domänstyrelsen i anledning av föreningens hembud av fastigheterna anhållit, att byggnadsstyrelsen måtte verkställa värdering av desamma, har *byggnadsstyrelsen* i sin skrivelse den 28 februari 1935 utlåtit sig i huvudsak sålunda.

Av från t. f. länsarkitekten i Norrbottens län infordrat yttrande framginge, att fastigheterna vore i behov av rätt omfattande ändrings- och reparationsarbeten, vilka beräknats draga en kostnad av minst 60,000 kronor. Lades detta belopp till det begärda inköpspriset, skulle alltså fastigheterna betinga en kostnad av sammanlagt 385,000 kronor. De till ett belopp av 34,775 kronor utgående hyrorna låge enligt t. f. länsarkitektens mening något över den allmänna prisnivån i staden beträffande bostäder men motsvarade ungefär hyresnivån beträffande expeditiionslokaler. Vid en räntabilitetskalkyl borde man därför ifråga om bostadsutrymmen räkna med en sannolik hyressänkning av åtminstone 20 procent. Hyresinkomsterna kunde alltså beräknas till i runt tal 30,850 kronor om året. De årliga omkostnaderna för fastigheterna hade av t. f. länsarkitekten beräknats till sammanlagt 19,012 kronor, vilket förefölle styrelsen väl högt, särskilt i fråga om posten för underhåll, som av t. f. länsarkitekten upptagits till 8,125 kronor. Därest av t. f. länsarkitekten såsom erforderlig betecknad reparation av byggnader jämte utbyte av äldre ledningar m. m. vidtoges, skulle posten för underhåll för en avsevärd tid framåt antagligen kunna begränsas till omkring 4,000 kronor och de totala omkostnaderna således beräknas till omkring 15,000 kronor för år. Om sistnämnda belopp fråndroges den beräknade hyresinkomsten å 30,850 kronor, återstode 15,850 kronor till förräntning av det investerade kapitalet å 385,000 kronor, vilket alltså skulle lämna en avkastning efter 4,12 procent. Från fastigheternas ägare hade under hand uppgivits att kostnaderna för de av t. f. länsarkitekten förordade reparationerna enligt anbud skulle stanna vid en summa av 32,000 kronor. I sådant fall skulle förräntningen av det investerade kapitalet komma att uppgå till 4,44 procent.

I anslutning till vad sålunda anförts ville styrelsen framhålla, att ett förvärv av ifrågavarande fastigheter till det begärda priset av 325,000 kronor knappast i och för sig kunde anses särskilt förmånligt. Med hänsyn till nu rådande ränteläge kunde priset emellertid icke anses så ogynnsamt, att det borde utgöra hinder för domänverket att förvärva fastigheterna, därest ett sådant förvärv av skäl, vilka styrelsen icke vore i tillfälle att närmare bedöma, skulle befinnas önskvärt.

Med anledning av vad byggnadsstyrelsen anført har domänstyrelsen underhandlat med delägarna i bostadsföreningen om en reducering av den begärda köpeskillingen, varvid dessa förklarar sig kunna medgiva en sänkning av priset med 10,000 kronor, därest en sänkning utgjorde en nödvändig förutsättning för domänverkets inköp av fastigheterna. I samband med dessa förhandlingar har föreningen åberopat en förteckning över våren 1935 av föreningen infordrade anbud å avhjälpande av de brister, med vilka fastigheterna vid vederbörande länsarkitekts besiktning befunnits vara behäftade. Ehuru dessa anbud, enligt meddelande från domänstyrelsen, i

vissa avseenden synas räkna med betydligt grundligare reparationer än länsarkitekten förutsatt, i det att anbuden omfatta bland annat fullständig lagning och omfärgning av samtliga fasaders putsytor i stället för blott gårdsfasadernas samt i det närmaste fullständig omtäckning av taken i stället för lagning och målning, uppgå kostnaderna icke till högre belopp än sammanlagt 15,000 kronor.

I skrivelse den 31 januari 1936 har *domänstyrelsen* för egen del anfört följande.

I Luleå stad hade för närvarande följande befattningshavare vid domänverket sin tjänstgöringsort, nämligen överjägmästarna i övre Norrbottens och nedre Norrbottens distrikt, jägmästarna i Råneå och Bodens revir, två överjägmästarassistenter, två distriktsassistenter och två revirassistenter. För expeditionslokaler åt vissa av dessa befattningshavare förhyrde domänstyrelsen i föreningens fastigheter lägenheter för sammanlagt 3,045 kronor, varjämte befattningshavarna själva i fastigheterna i viss utsträckning disponerade bostadsvåningar. Enligt för fastigheternas uthyrning föreliggande plan skulle följande våningar tagas i anspråk för domänverkstjänstemän, nämligen av överjägmästarna och jägmästarna 4 om vardera 6 rum och kök, av överjägmästarassistenterna 2 om vardera 4 rum och kök samt av revirassistenterna 2 om vardera 3 rum och kök. Till skogsvårdsstyrelsen i Norrbottens län vore expeditionslokaler uthyrda för 6,400 kronor om året. För 2 källarlokalerna, 4 arkivrum och 8 garage utgjorde hyrorna tillhoppa 2,575 kronor. En ändring av två nu i expeditionslokalerna ingående dubletter till 2 bostadslägenheter om vardera 1 rum och kök hade ifrågasatts. För dessa beräknades i så fall en årshyra av sammanlagt 1,000 kronor. I nu utgående hyresbelopp, tillsammans 34,775 kronor, beräknades en sänkning med 3,920 kronor till 30,855 kronor, därigenom att hyrorna för de till tjänstemännen avsedda bostadsvåningarna skulle reduceras med 20 procent till respektive 2,400, 1,760 och 1,280 kronor för varje våningstyp för att komma i närmare överensstämmelse med hyresnivån i staden.

Den nuvarande anordningen med expeditionslokaler och bostadsvåningar i samma fastighet hade visat sig vara av stor betydelse för arbetet inom domänverkets distriktsförvaltningar i Norrbotten. Med hänsyn till utvecklingen av domänverkets rörelse inom detta län vore det nödvändigt att utvidga de redan nu alltför trånga tjänstelokalerna. Möjlighet härtill skulle beredas genom ett förvärv av fastigheterna. Styrelsen — som visserligen funne fastigheternas ägare hava vid inköpet av fastigheterna handlat lika mycket i statens som eget intresse och följaktligen vore benägen att förorda ett förvärv för den ursprungligen begärda köpeskillingen — ansåge sig dock ej kunna tillstyrka högre inköpspris än 315,000 kronor. Med ledning av i ärendet inhämtade uppgifter hade styrelsen funnit sig böra till grund för bedömandet av frågan om inköp av fastigheterna framlägga följande beräkning.

Köpeskillning .....	kronor 315,000
Reparations- och ändringskostnader samt oförutsedda utgifter .....	» 40,000
	<hr/>
	Summa kronor 355,000

## Hyresinkomster:

4 bostadslägenheter om vardera 6 rum, jungfrukammare och kök å kronor 2,400	kronor	9,600
2        »       »       »       4       »       »       »       »       »       »       »		3,520
2        »       »       »       3       »       »       »       »       »       »       »		2,560
2        »       »       »       1       » och kök		1,000
Expeditionslokal om 16 rum, uthyrd för .....		6,400
»        »       4       » , överjägmästaren i Övre Norrbottens distr. ....		1,600
»        »       4       » ,       »       » Nedre       »       »       »       »       »       »		1,600
»        »       2       » , Råneå revir .....		1,000
»        »       2       » , Bodens       »       »       »       »       »       »       »       »		1,000
Källarvåning för uthyrning .....		275
4 arkivrum.....		300
8 garage .....		2,000
	Summa kronor	30,855
Årliga omkostnader enligt byggnadsstyrelsen .....		15,000
	Överskott kronor	15,855.

Det sålunda erhållna årliga överskottet motsvarade en ränta efter 4,47 procent å det för fastighetsförvärvet nedlagda kapitalet 355,000 kronor.

Styrelsen, som ansåge det ur förvaltningssynpunkt värdefullt att ifrågavarande fastighetsförvärv komme till stånd, borde, för det fall framställningen därom bifölles, bemyndigas att inköpa fastigheterna till angivet pris av 315,000 kronor samt på villkor i övrigt, som kunde bli mellan styrelsen och säljaren överenskomna.

Av utredningen i ärendet framgår, att de av domänverket för närvarande disponerade tjänstelokalerna i Luleå äro otillräckliga ävensom att det är till gagn för arbetet, att expeditionslokaler och befattningshavarnas bostadsvåningar äro sammanförda i en byggnad. Genom förvärv för domänverkets räkning av de bostadsföreningen Gamen u. p. a tillhöriga fastigheterna synas styrelsens önskemål med hänsyn till nu berörda förhållanden kunna tillfredsställande tillgodoses. De av domänstyrelsen beräknade kostnaderna för statsverket eller köpeskilling 315,000 kronor och reparationskostnader 40,000 kronor, tillhopa 355,000 kronor, torde i betraktande av förräntningsmöjligheterna och övriga i ärendet upplysta omständigheter kunna godtagas. Jag vill på grund av vad nu anförts icke motsätta mig ifrågavarande fastighetsförvärv.

Domänstyrelsen har hemställt, att de för ändamålet erforderliga medlen måtte anvisas ur markinköpsfonden. Enligt uppgift uppgår nämnda fond för närvarande till 6,000,000 kronor i kontanta medel. Jämlikt gällande bestämmelser få markinköpsfondens medel endast användas, förutom till inlösen av ströängar å kronoparker i Norrland och Dalarna, för inköp av skogbärande och till skogsbörd tjänlig mark. Erinras må emellertid, att 1932 års riksdag (prop. nr 24; r. skr. nr 35) medgav användande av visst belopp av markinköpsfonden för ett ändamål, likartat det nu förevarande, nämligen förvärvande för domänverkets räkning av en fastighet i Umeå samt ändrings- och reparationsarbeten å densamma. Jag tillstyrker, att jämväl det belopp, varom här är fråga, må på sätt domänstyrelsen föreslagit utgå ur fondens medel. Härvid må dock framhållas, att en dylik vid sidan av

fondens egentliga ändamål liggande medelsanvändning givetvis icke bör komma till stånd annat än i rena undantagsfall. Jag förutsätter således, att ett bifall till vad jag här förordat icke utan vidare blir prejudicerande för framtiden. En disposition av fondens medel på sätt nu föreslagits torde icke kunna ske utan riksdagens hörande.

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

att av den i statens domäners fond ingående fonden för inköp av skogbärande eller till skogsbörd tjänlig mark (markinköpsfonden) ett belopp av högst 355,000 kronor må användas för inköp för domänverkets räkning av fastigheterna nr 8 och 9 (förut nr 14 och 13) inom kvarteret Gamen i Luleå stad samt för utförande av erforderliga ändrings- och reparationsarbeten å samma fastigheter.

Denna av statsrådets övriga ledamöter biträdda hemställen bifaller Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten samt förordnar, att proposition i ämnet av den lydelse, bilaga till detta protokoll utvisar, skall avlätas till riksdagen.

Ur protokollet:

*Hugo Nordlander.*