

Nr 82.

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen angående försäljning av vissa under väg- och vattenbyggnadsstyrelsens förvaltning stående fastigheter i Degerfors köping; given Stockholms slott den 9 februari 1945.

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

GUSTAF.

Fritiof Domö.

Utdrag av protokollet över kommunikationsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 9 februari 1945.

Närvarande:

Ministern för utrikes ärendena GÜNTHER, statsråden WIGFORSS, MÖLLER, SKÖLD, QUENSEL, BERGQUIST, DOMÖ, GJÖRES, EWERLÖF, RUBBESTAD, OHLIN, ERLANDER, DANIELSON, ANDRÉN.

Efter gemensam beredning med chefen för finansdepartementet anför chefen för kommunikationsdepartementet, statsrådet Domö.

I samband med vägväsendets förstatligande den 1 januari 1944 övertog kronan från Örebro läns västra vägdistrikt ett i Degerfors köping beläget markområde, omfattande lägenheterna Bottsbol 1⁶⁸⁷ och Bottsbol 1⁶⁸⁸ samt två från lägenheten Bottsbol 1⁴¹⁶ verkställda avstyckningar om 1184 kvadratmeter respektive 233 kvadratmeter, jämte tre å markområdet uppförda byggnader, nämligen en kontors- och garagebyggnad innehållande en golvyta av

470 kvadratmeter, en förrådsbyggnad av trä innehållande 210 kvadratmeter och en mindre förrådsbyggnad av trä om 85 kvadratmeter.

I skrivelse den 14 januari 1944 anhöll *Degerfors köping* att få inköpa ifrågavarande fastigheter samt förklarade sig villig erlægga ett belopp av 50 000 kronor för egendomen. Anbudet föranleddes därav, att köpingen enligt Kungl. Maj:ts förordnande från och med den 1 januari 1944 vore egen väghållare och därför hade behov av garage- och förrådsbyggnader.

Med överlämnande av köpingens framställning anförde *väg- och vattenbyggnadsstyrelsen* i skrivelse den 20 mars 1944 bland annat, att fastigheterna enligt numera gällande regler för redovisning av väg- och vattenbyggnadsväsendets fastigheter vore avsedda att tillföras väg- och vattenbyggnadsväsendets förrådsfond. Det värde, varmed fastigheterna skulle bokföras å förrådsfonden, vore ännu ej fastställt. I den fastighetsförteckning, som upprättats i samband med inventeringen av vägdistriktens tillgångar, hade tomtmarken preliminärt upptagits till ett värde av 6 000 kronor samt värdet av de därå uppförda byggnaderna till 80 000 kronor eller sålunda sammanlagt 86 000 kronor. Enligt en av vägdirektören i Örebro län verkställd utredning uppskattades fastighetens nuvarande värde till i runt tal 120 000 kronor.

Sedan *Degerfors köping* blivit egen väghållare, vore anläggningen — fortsatte styrelsen — mindre väl belägen för att användas för den styrelsen inom angränsande vägmästarområde åliggande väghållningen. För stationering av de vägmaskiner och motorfordon, som användes i det fortlöpande arbetet med vägunderhållet, lämpade sig andra inom vägmästarområdet belägna garage bättre. De för närvarande erforderliga maskinerna finge enligt från vägförvaltningen inhämtade uppgifter plats i sistnämnda garage. Anläggningen i *Degerfors* syntes därför icke vara erforderlig för det statliga vägväsendet.

Under återopande av det anförda tillstyrkte väg- och vattenbyggnadsstyrelsen försäljning av fastigheterna. Därest försäljningen ansåges böra ske under hand till *Degerfors köping* mot en köpesumma, som svarade mot fastighetens värde vid nuvarande prisläge, syntes ett saluvärde av 120 000 kronor böra läggas till grund för försäljningen.

Över köpingens framställning avgav *byggnadsstyrelsen* den 25 maj 1944 utlåtande, vari styrelsen meddelade, att anläggningen under nuvarande beredskapsförhållanden syntes kunna utnyttjas för militära ändamål men att något annat statligt behov av byggnaderna icke, såvitt styrelsen kunnat utröna, förefunnes. Det av väg- och vattenbyggnadsstyrelsen föreslagna saluvärdet, 120 000 kronor, fann byggnadsstyrelsen för sin del vara skäligt.

Med anledning av vad sålunda förekommit uppdrog Kungl. Maj:t genom remissbeslut den 1 juni 1944 åt väg- och vattenbyggnadsstyrelsen att förhandla med *Degerfors köping* om försäljning till köpingen av ifrågavarande fastigheter ävensom att, om för kronan godtagbar överenskommelse kunde träffas, sluta avtal om försäljningen under förbehåll av Kungl. Maj:ts godkännande före den 1 juli 1945.

I utlåtande den 30 november 1944 har *väg- och vattenbyggnadsstyrelsen*

inledningsvis erinrat om att styrelsen i sin skrivelse den 20 mars 1944 ansett ett belopp av i runt tal 120 000 kronor böra läggas till grund för försäljningen av fastigheterna. Detta belopp hade grundat sig på en av vederbörande vägdirektör gjord beräkning av fastigheternas värde. Beräkningen utginge från de verkliga byggnadskostnaderna samt förutsatte å ena sidan ett avdrag för avskrivning under 4 år, beräknat efter en total avskrivningstid för byggnaderna av 50 år, och å andra sidan en ökning av byggnadsvärdet med omkring 16 000 kronor på grund av byggnadskostnadernas stegring sedan år 1940, då anläggningen uppfördes. Räknades avskrivningstiden i stället till 40 år, vilken avskrivningstid av styrelsen föreslagits för vägväsendets anläggningar av motsvarande slag, uppginge nuvärdet av anläggningen, beräknat på grundval av de verkliga byggnadskostnaderna, till cirka 100 000 kronor, om något tillägg icke gjordes på grund av byggnadskostnadernas stegring sedan år 1940.

Vid de förhandlingar, som på grund av remissbeslutet den 1 juni 1944 förts med representanter för Degerfors köping, hade det, fortsätter styrelsen, visat sig, att köpingen icke vore villig att erlægga en köpesumma, som svarade mot anläggningens sålunda beräknade nuvärde, även om någon hänsyn ej toges till inträdd värdestegring motsvarande byggnadskostnadernas fördyring sedan tidpunkten för anläggningens uppförande. Köpingen hade dock höjt sitt erbjudande från förut omnämnda 50 000 kronor till 81 000 kronor. Att förmå köpingen att ytterligare höja sitt erbjudande syntes icke vara möjligt.

Styrelsen ingår här efter på ett bedömande av frågan, huruvida köpingens sista anbud kunde anses för kronan godtagbart. Här om anför styrelsen i huvudsak följande.

Om vid bedömandet av föreliggande fråga hänsyn tages allenast till anläggningens med utgångspunkt från de verkliga byggnadskostnaderna beräknade nuvärde, är den av köpingen erbjudna köpesumman, 81 000 kronor, låg.

Vid bedömandet av köpesummans storlek bör emellertid bemärkas, att en köpesumma motsvarande hela det med utgångspunkt från de verkliga byggnadskostnaderna beräknade nuvärdet av anläggningen endast kan påräknas vid en försäljning under förutsättning att anläggningen utan nämnvärd ändring kan av köparen helt utnyttjas för det ändamål, vartill densamma avses.

Analogt härmed har väg- och vattenbyggnadsstyrelsen vid anläggningens invärdering bland tillgångarna på väg- och vattenbyggnadsväsendets förrådsfond föreslagit ett invärderingspris av endast 86 000 kronor, enär anläggningen icke ansetts i sin helhet kunna komma till användning för den statliga väghållningen.

Degerfors köping torde också, enligt vad som under hand framkommit, anse sig icke åtminstone till en början hava full användning för anläggningens samtliga utrymmen.

Den av köpingen erbjudna köpesumman kan dock även i beaktande av nyss anförda omständigheter anses låg, varför det syntes styrelsen tveksamt, huruvida det gjorda erbjudandet kunnat utgöra grund för en för kronan godtagbar överenskommelse om fastighetens försäljning.

Därest köpingens anbud icke skulle anses vara för kronan godtagbart och

en försäljning av fastigheterna till köpingen på den grund icke anses böra ske, får som alternativ härtill uppställas, att fastigheterna fortsättningsvis förvaltas av kronan i avvaktan på tillfälle, då annan köpare kan finnas. Även om annan köpare torde vara svår att finna — enligt vad styrelsen uttrönt torde det nu ej finnas möjlighet att försälja anläggningen till högre pris än vad köpingen erbjudit — kan dock tänkas, att av en tillfällighet annan köpare framdeles uppträder. Vid detta alternativ synes man dock icke böra räkna med att vid en framtida försäljning köpesumman bestämmes med hänsyn till den värdestegring, som för närvarande måhända kan beräknas vara för handen till följd av nuvarande höga byggnadskostnader. Det kan nämligen ej förväntas, att en tillfällig köpare skall uppträda vid tillfälle, då byggnadskostnaderna äro lika höga eller högre än för närvarande. Det pris, som senare skulle kunna erhållas, torde därför icke böra beräknas komma att överstiga 100 000 kronor. Kronan skulle under sådana förhållanden i bästa fall kunna för fastigheterna erhålla ett pris, som med högst cirka 20 000 kronor överstiger det belopp, som nu kan erhållas, om fastigheterna försäljas till köpingen. I detta fall får man tänka sig att tillsvidare hava fastigheterna uthyrda till köpingen för nuvarande, av hyresnämnden fastställt hyresbelopp av 2 600 kronor per år. Då detta hyresbelopp ej motsvarar ränta och avskrivning å fastighetens beräknade nuvärde, är redan detta ett för kronan ogynnsamt förhållande. Vidare löper man risken, att vid nuvarande hyrestids utgång, den 31 december 1945, eller senare fastigheten kan komma att stå outhyrd, om köpingen täcker sitt behov av sådana lokaler på annat sätt. Räknas med en ränta av 4 % och med att avskrivning bör verkställas med 2,5 % per år även om byggnaderna stå outhyrda, blir den årliga annuiteten så stor, att fastigheten behöver stå outhyrd endast under tre år för att kronan skall gå förlustig praktiskt taget hela det belopp, som eventuellt kan vinnas genom en försäljning till annan än köpingen. Man riskerar också möjligen att så småningom få realisera fastigheterna till ett pris understigande det av köpingen nu erbjudna. Denna risk har blivit mera påtaglig därigenom, att omkring anläggningen numera uppförts ett antal bostadshus, vilket skulle kunna medföra att anläggningen framdeles icke må användas för verkstads- eller liknande ändamål.

Därest fastigheterna icke nu försäljas till Degerfors köping, får man också räkna med, att anläggningen framdeles ej alls kommer den allmänna väghållningen till nytta.

Väg- och vattenbyggnadsstyrelsen anför sammanfattningsvis, att styrelsen — även om det syntes tveksamt, huruvida det av Degerfors köping erbjudna priset kunde vara för kronan godtagbart — med hänsyn till de konsekvenser, som ett bibehållande i kronans ägo av fastigheterna kunde medföra, ej heller ansett sig böra tillstyrka, att kronan behölle dessa i förhoppning att framdeles kunna erhålla en större köpesumma än den av köpingen erbjudna, särskilt som man måste räkna med att den allmänna väghållningen därvid icke komme att kunna få någon nytta av anläggningen. På denna grund hade det syntes styrelsen, som om den av köpingen erbjudna köpesumman likväl möjligen skulle kunna anses utgöra en grundval för en för kronan godtagbar överenskommelse. Styrelsen hade i anslutning härtill under förbehåll av Kungl. Maj:ts godkännande träffat preliminärt avtal om försäljning till Degerfors köping av ifrågavarande fastigheter. Enligt avtalet hade styrelsen vid försäljningen undantagit en till 1 400 kronor värderad bensinläggning, som

styrelsen måste disponera över för att kunna fullgöra bestämmelserna i ett med statens reservförrådsnämnd löpande avtal.

Det med Degerfors köping träffade preliminära avtalet torde såsom bilaga få fogas till dagens statsrådsprotokoll.

I anledning av remiss har *byggnadsstyrelsen* den 7 december 1944 ånyo avgivit utlåtande i ärendet och därvid anfört, att styrelsen i betraktande av den avkastning, fastigheterna beräknades lämna, funnit den erbjudna köpeskillingen av 81 000 kronor icke kunna anses oförmånlig för statsverket. Då man dessutom icke syntes kunna finna någon lämplig användning av byggnaderna ifråga för något statligt ändamål, ansåge sig styrelsen kunna tillstyrka en försäljning på angivna villkor.

Av den i ärendet förebragta utredningen framgår, att ifrågavarande anläggning icke erfordras för det statliga vägväsendets behov och icke heller annat än temporärt synes användbart för annat statligt ändamål. Vid sådant förhållande finner jag i likhet med väg- och vattenbyggnadsstyrelsen, att försäljning av anläggningen bör ske.

*Departements-
chefen.*

Med utgångspunkt från de verkliga byggnadskostnaderna kan anläggningens nuvärde efter vederbörliga avskrivningar beräknas till omkring 100 000 kronor. Hänsyn har därvid icke tagits till värdeökning på grund av byggnadskostnadernas stegring sedan år 1940, då byggnadsarbetena utfördes.

Från Degerfors köping, som för närvarande förhvir anläggningen mot en nettohyra av 2 600 kronor om året, föreligger anbud om förvärv av anläggningen för en köpeskillning av 81 000 kronor och på villkor i övrigt, som framgå av det upprättade villkorliga köpeavtalet.

Såsom väg- och vattenbyggnadsstyrelsen framhållit, är den av köpingen erbjudna köpesumman att betrakta såsom låg, om hänsyn tages allenast till anläggningens på angivet sätt beräknade nuvärde. Det värde anläggningen ansetts representera vid användning inom den statliga väghållningen har emellertid av styrelsen i annat sammanhang beräknats till 86 000 kronor. I betraktande av nämnda omständighet och då ett bibehållande av fastigheten i kronans ägo icke med säkerhet kan väntas leda till ett för kronan gynnsammare resultat vid en framtida försäljning utan tvärtom synes vara förenat med vissa förlustrisker, anser jag mig böra förorda, att Kungl. Maj:t inhämtar riksdagens bemyndigande att försälja anläggningen för lägst 81 000 kronor. Bemyndigandet torde icke böra begränsas till att avse viss köpare. Därest högre anbud före den 1 juli 1945 skulle avgivas av annan solvent spekulant än Degerfors köping, bör Kungl. Maj:t sålunda vara oförhindrad att efter prövning godkänna köpeavtal på grundval av dylikt anbud.

Beträffande dispositionen av inflytande medel torde det få ankomma på Kungl. Maj:t att meddela beslut i anslutning till övriga i dylika fall tillämpade föreskrifter.

Jag hemställer, att Kungl. Maj:t måtte föreslå riksdagen medgiva,

att ifrågavarande under väg- och vattenbyggnadsstyrelsens förvaltning stående fastigheter i Degerfors köping må försäljas för en köpeskillning ej understigande 81 000 kronor.

Till denna av statsrådets övriga ledamöter biträdda hemställan behagar Hans Maj:t Konungen lämna bifall samt förordnar, att proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar skall avlätas till riksdagen.

Ur protokollet:

Nils Hellenius.

Bilaga.

Köpeavtal.

Mellan Kungl. väg- och vattenbyggnadsstyrelsen och Degerfors köping, här nedan kallad köparen, har träffats följande avtal.

§ 1.

Under förutsättning av Kungl. Maj:ts godkännande före den 1 juli 1945 upplåter och försäljer härmed styrelsen till köparen fastigheterna Bottsbol 1⁶⁸⁸, 1⁶⁸⁷ samt ett område om 1 184 kvadratmeter, avsett att ingå i tomten nr 2 i kvarteret Rönnen, ävensom ett område om 233 kvadratmeter, avsett att ingå i tomten nr 3 i kvarteret Rönnen, vilka båda områden avstyckats från lägenheten Bottsbol 1⁴¹⁶, med därå uppförda kontors- och förrådsbyggnader.

§ 2.

Från köpet undantages den å markområdet belägna bensinläggningen. Sedan köpet fullföljts, upplåter köparen under en tid av 25 år till väg- och vattenbyggnadsstyrelsen utan ersättning erforderlig mark för nämnda anläggning.

§ 3.

Den överenskomna köpeskillingen utgör 81 000 (åttioentusen) kronor och erlägges 3 månader efter Kungl. Maj:ts godkännande av detta avtal.

§ 4.

Markområdet och byggnaderna försäljas i befintligt skick och må av köparen tillträdas, så snart köpeskillingen blivit till fullo gulden.

§ 5.

Fastigheterna försäljas fria från varje penninginteckning.

§ 6.

Köparen skall ensam vidkännas alla med köpet förenade lantmäteri- och lagfartskostnader. Köparen svarar för alla å fastigheterna från och med tillträdesdagen belöpande skatter och andra onera.

§ 7.

Köparen förbinder sig att uppfylla de åtaganden, som angivits i § 15 i köpekontrakt den 16 december 1941 mellan Degerfors Egnahems A.-B. och Örebro läns västra vägdistrikt.

Av detta avtal äro två likalydande exemplar upprättade, av vilka parterna tagit vardera ett.

Stockholm den 25 november 1944.

Degerfors den 28 nov. 1944.

Kungl. väg- och vattenbyggnadsstyrelsen

Nils Bolinder.

E. Nelander.

För Degerfors köping

Fritz Ohlsson

Kommunalfullmäktiges ordförande.