

Nr 163.*Utlåtande i anledning av Kungl. Maj:ts proposition angående vissa ägoutbyten och fastighetsförsäljningar.*
(4:e avd.)

I propositionen nr 252 har Kungl. Maj:t, under åberopande av bilagt utdrag av statsrådsprotokollet över kommunikationsärenden för den 25 april 1947, föreslagit riksdagen medgiva, dels att viss under järnvägsstyrelsens respektive väg- och vattenbyggnadsstyrelsens förvaltning stående fast egendom i Luleå och Södertälje må på de villkor, som angivas i två berörda statsrådsprotokoll bifogade avtal, lämnas i utbyte för förvärv genom ägoutbyte av viss annan mark, dels att ett under vattenfallsstyrelsens förvaltning stående markområde inom kvarteret Näktergalen i Trollhättan må försälas på de villkor, som angivas i ett vid samma statsrådsprotokoll fogat köpekontrakt, dock med de ändringar däri, som av departementschefen förordats, dels ock att Kungl. Maj:t må tills vidare utan riksdagens samtycke i varje särskilt fall försälja ytterligare fastigheter från det under vattenfallsstyrelsens förvaltning ställda Skrällebergsområdet i Trollhättan, oavsett att sådan fastighets taxerings- eller uppskattningsvärde överstiger 25 000 kronor, samt vid dessa försäljningar i huvudsaklig överensstämmelse med av departementschefen angivna riktlinjer föreskriva de former och villkor, under vilka försäljningarna skola äga rum.

Med bifall till Kungl. Maj:ts därom i propositionen 1946:198 framlagda förslag har riksdagen i skrivelse 1946:151 bemyndigat Kungl. Maj:t, bland annat, att under budgetåret 1946/47 utan riksdagens samtycke i varje särskilt fall besluta om försäljning av kronan tillhörig fast egendom, såframt taxeringsvärdet eller det vid särskild uppskattning utrönta saluvärdet å egendomen uppgår till högst 25 000 kronor. Vidare förklarade riksdagen, att vad sålunda medgivits rörande försäljning av kronan tillhörig fast egendom skulle gälla jämväl beträffande byte av sådan egendom. Därjämte har riksdagen lämnat utan erinran ett i propositionen framfört förslag, att i avvaktan på resultatet av särskild utredning rörande statens försäljningspolitik beträffande fastigheter för bostadsbyggnadsändamål Kungl. Maj:t skulle tills vidare erhålla befogenhet att vid försäljning jämlikt nyssberörda bemyndigande av dylika fastigheter göra avsteg — där så befunnes påkallat och garantier funnes för att det lägre försäljningspriset icke föranledde enskild spekulationsvinst — från den allmänna regeln, att priserna skola ur affärssynpunkt vara så fördelaktiga för staten som möjligt. Nämnade förslag var föranlett av en framställning av statens byggnadslånebyrå, som påtalat, att vissa myndigheter vid försäljning och värdering av mark tillämpade principer, vilka icke stode i

överensstämmelse med statsmakternas intresse av att underlätta bostadsproduktionen och förhindra stegring av hyresnivån.

Med skrivelse den 6 mars 1947 har *järnvägsstyrelsen* underställt Kungl. Maj:ts prövning ett den 27 februari 1947 dagtecknat, mellan statens järnvägar, å ena, samt Luleå stad, å andra sidan, upprättat avtal, enligt vilket staden av kronan förvärvat ett markområde om 51 615 m² av stadsågan nr 400 i staden med därå uppförda bostadshus samt staden till kronan överlätit vissa markområden om tillhoppa samma areal vid Notvikens station samt mellan Notviken och staden.

Avtalet, vilket såsom bilaga (Bilaga A) fogats till statsrådsprotokollet, har godkänts av stadsfullmäktige i Luleå den 27 februari 1947.

Järnvägsstyrelsen har anfört, att det område, som skulle överlätas till staden, vore avsett att utnyttjas för bostadsändamål. De å området belägna byggnaderna innehölle sammanlagt 20 bostadslägenheter, vilka för närvarande utnyttjades såsom bostäder åt vid statens järnvägar anställd personal. För byggnaderna skulle staden erlagga 275 000 kronor samt tillförsäkra befattningshavare vid statens järnvägar viss företrädesrätt att hyra lägenheter i hus, som komme att uppföras på det avsedda bebyggelseområdet, samt i de överlättna husen så länge dessa kvarstode å sin nuvarande plats.

Den mark, som statens järnvägar skulle erhålla, utgöres dels av vissa områden vid Notvikens station och dels av områden, som erfordrades för anordnande av ytterligare ett järnvägsspår mellan Luleå och Notviken. Någon mellanavgift för marken skall icke utgå.

Departementschefen har för sin del funnit avtalet böra godtagas.

I samband med ombyggnad av Södertälje kanal har Södertälje stad, genom ett mellan staden och vattenfallsstyrelsen ingånget, den 29 maj och den 11 juli 1917 dagtecknat s. k. huvudavtal, förbundet sig att utan ersättning med full äganderätt till kronan överlämna vissa markområden.

För att möjliggöra en utvidgning av kanalen har sedermera träffats ett den 5 juli 1922 dagtecknat tilläggsavtal om utbyte mellan kronan och staden av viss mark.

Slutligen har mellan väg- och vattenbyggnadsstyrelsen och staden uppgjorts ett den 28 januari och den 11 februari 1947 dagtecknat avtal, avsett att utgöra överlåtelsehandling enligt bestämmelserna i förenämnda båda avtal.

Sistnämnda avtal, vilket såsom bilaga (Bilaga B) fogats till statsrådsprotokollet, har den 12 februari 1947 godkänts av stadsfullmäktige i Södertälje. Enligt avtalet överlämnar staden till kronan mark med en sammanlagd areal av 132 102,60 m², medan kronan till staden överlämnar 10 059,95 m². Värdet för den mark, som överlämnas till kronan, utgör 528 410 kronor 40 öre och för den mark, som lämnas till staden, 40 239 kronor 80 öre.

Väg- och vattenbyggnadsstyrelsen har hemställt, att Kungl. Maj:t måtte godkänna det den 28 januari och den 11 februari 1947 dagtecknade avtalet.

Departementschefen har tillstyrkt, att avtalet måtte godkännas, under framhållande att ingen mellangift vore avsedd att utgå vid fastighetsbytet.

Med skrivelse den 19 mars 1947 har *vattenfallsstyrelsen* underställt Kungl. Maj:ts prövning ett den 18 och 19 mars 1947 dagtecknat, mellan styrelsen och Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsförening i Trollhättan u. p. a. (HSB) upprättat köpekontrakt, enligt vilket styrelsen mot en köpeskillning av 154 900 kronor till föreningen försålt ett markområde om cirka 13 330 m² av stadsägan nr 434 + 435 + 436 + 498 + 499 + 500 + 501 + 502 + 523 i Trollhättan, vilket enligt fastställd stadsplan utgör kvarteret Näktergalen i staden.

Kontraktet har såsom bilaga (Bilaga C) fogats till statsrådsprotokollet.

Vattenfallsstyrelsen har anfört, att ifrågavarande tomtmark låge inom det s. k. Skrällebergsområdet, som vore beläget på de av styrelsen förvaltade egendomarna Lilla Hojum och Stavared och för vilket stadsplan — fastställd enligt Kungl. Maj:ts beslut den 18 oktober 1946 — och exploateringsplaner nyligen uppgjorts.

Försäljningen till Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsförening avsåge tomter för lamellhusbebyggelse. Köpeskillingen vore baserad på ett pris av 20 kronor per m² våningsyta för bostadsändamål och 40 kronor per m² våningsyta för affärsändamål.

Ytterligare en del försäljningar från Skrällebergsområdet, omfattande så stora områden, att köpeskillingen överstege 25 000 kronor, vore nära förestående, ehuru några kontrakt ännu icke uppgjorts. Det syntes med hänsyn härtill kunna övervägas, att Kungl. Maj:t utverkade riksdagens bemyndigande att framdeles godkänna försäljningar från Skrällebergsområdet oberoende av köpeskillingens storlek.

I detta sammanhang har styrelsen framhållit, att Trollhättans stad förklarat sig önska förhandla om inköp av de styrelsens fastigheter vid Trollhättan, som passade för bostadsbebyggelse. En sådan transaktion framstode ur flera synpunkter som rationell med hänsyn till att staden vid nuvarande storlek borde vara väl i stånd att omhändertaga markexploateringen och då denna verksamhet låge något vid sidan av vad som numera blivit styrelsens huvuduppgift. I avvaktan på utredningar om stadens framtida utveckling hade förhandlingarna ännu icke kommit i gång. Det vore emellertid tydligt, att de tomtpris, som visade sig ernåeliga nu och under den kommande förhandlingstiden, komme att inverka i fråga om den betalning, som kunde ernås vid överlåtelse av bostadsmarken till staden.

Över vattenfallsstyrelsens framställning har *statens byggnadslånebyrå* avgivit utlåtande och därvid hänvisat till innehållet i en vid utlåtandet fogad promemoria. Byrån har förordat att köpeskillingen beräknas efter 17 kronor per m² våningsyta för bostäderna och i enlighet med styrelsens förslag efter dubbla priset för affärslokalerna eller till $(7\ 812 \times 17)$ 132 800 kronor + (110×34) 3 700 kronor, alltså tillhopa 136 500 kronor.

Departementschefen har anfört följande.

I anslutning till sitt förslag om godkännande av köpeavtalet har vattenfallsstyrelsen lämnat en närmare redogörelse för den försäljningspolitik, som enligt styrelsens mening bör tillämpas vid den fortsatta exploateringen av styrelsens för bostäder och småindustri avsedda markområden i Trollhättan,

varav Skrällebergsområdet utgör en del. Enligt styrelsens uttalande bör eftersträvas ett affärsmässigt riktigt resultat av ifrågakvarande exploateringsverksamhet. Denna hade hittills lämnat en direkt avkastning, som nått och jämnt täckte de rena driftutgifterna. Styrelsen räknar med att markförsäljningarna under de närmaste åren komma att få den största omfattning, som någonsin kommer att uppnås. Med hänsyn härtill böra markpriserna enligt styrelsens uppfattning bestämmas så, att de motsvara icke blott exploateringskostnaderna och de ursprungliga anskaffningsvärdena utan även förräntning av tillgångskomplexets totalvärde, vilket framräknats såsom ett med ränta på ränta ackumulerat nettovärde av anskaffningskostnader, driftöverskott eller driftunderskott samt försäljningsinkomster, ävensom viss nedskrivning av nyssnämnda totalvärde.

Med utgångspunkt härifrån och under antagande att de årliga tomtförsäljningarna under de närmaste tio åren komma att omfatta 30 000 à 35 000 m², har styrelsen kommit fram till ett genomsnittligt råmarksvärde av 2 kronor 50 öre per m² tomtyta. Exploateringskostnaderna ha beräknats till genomsnittligt 7 kronor 20 öre per m² tomtmark. Med den avvägning mellan tomter av olika slag, som styrelsen ansett lämplig, har styrelsen för Skrällebergsområdet räknat med följande tomtpriser, nämligen för mark för hyreshus 20 kronor per m² våningsyta samt för tomter med radhus- eller villabebyggelse 10 kronor respektive 8 kronor 50 öre per m² tomtyta.

I likhet med byggnadslånebyrån anser jag, att den dominerande ställning, staten i förevarande fall har såsom markexploatör, icke bör utnyttjas för att uttaga större ersättning för marken än vad som betingas av den avkastning, som marken vid tillämpning av principerna för den allmänna statliga bostadspolitiken kan beräknas giva. En prissättning enligt sådana normer, vilka tillämpas eller i varje fall äro avsedda att tillämpas även för kommunal och privat markexploatering, kan uppenbarligen icke anses innebära någon subvention av bostadsproduktionen i den meningen att vattenfallsverket skulle få underkasta sig ofördelaktigare villkor än vad som gäller för dylik exploateringsverksamhet i allmänhet. Med denna utgångspunkt har jag efter närmare övervägande av byggnadslånebyråns beräkningar funnit de av byrån föreslagna sänkningarna av priserna för exploaterad mark till 17 kronor per m² våningsyta för hyreshus samt 8 kronor och 7 kronor per m² tomtyta för radhus respektive villabebyggelse böra godtagas.

I överensstämmelse härmed förordar jag, att i enlighet med byggnadslånebyråns förslag köpeskillingen i det nu aktuella fallet nedsättes från 154 900 kronor till 136 500 kronor.

Vad angår den av byrån berörda frågan om den i § 5 av det föreliggande köpekontraktet intagna bestämmelsen om återköpsrätt för säljaren, därest vissa i paragrafen närmare angivna villkor av stadsplanemässig natur icke iakttagas, anser jag mig med hänsyn till vad byggnadslånebyrån anfört i ämnet böra föreslå, att denna bestämmelse får utgå ur avtalet.

Jag torde slutligen till behandling få upptaga det förslag, som framlagts av vattenfallsstyrelsen i fråga om ordningen för statsmakternas fortsatta prövning av försäljningsärenden beträffande mark inom Skrällebergsområdet. Med förmålan att ytterligare försäljningar vore nära förestående inom nämnda område och avsåge så stora delar, att köpeskillingen i varje särskilt fall komme att överstiga 25 000 kronor, har styrelsen ifrågasatt, huruvida icke Kungl. Maj:ts borde utverka riksdagens bemyndigande att framdeles utan riksdagens samtycke i varje särskilt fall få besluta om försäljningar från detta område oberoende av köpeskillingens storlek. Styrelsens förslag har tillstyrkts av byggnadslånebyrån. Skälet för en dylik utvidgning av Kungl. Maj:ts befogenhet är närmast det, att en behandling av hithörande ärenden i nuva-

rande ordning torde komma att medföra en stagnation av bostadsproduktionen i Trollhättan under år 1948. Byggnadsproduktionen i staden är nämligen i väsentlig mån beroende av ifrågavarande försäljningar, och behovet av mark för bostadsbyggnadsändamål är samtidigt så trängande, att beslutet om fortsatta försäljningar icke utan väsentliga olägenheter lär kunna uppskjutas till nästa års riksdag. Med hänsyn härtill och då det icke torde kunna ifrågakomma att framlägga ytterligare en proposition i ämnet till innevarande års riksdag, har jag funnit mig böra tillstyrka vattenfallsstyrelsens sålunda framlagda förslag. Vid ifrågavarande försäljningar torde Kungl. Maj:t böra, i likhet med vad som nu gäller beträffande försäljning av fastigheter med ett värde av högst 25 000 kronor, äga befogenhet att göra avsteg — där så med hänsyn till den statliga bostadspolitiken befinnes påkallat och garantier finnas för att det lägre försäljningspriset icke föranleder enskild spekulationsvinst — från den allmänna regeln, att priserna skola ur affärssynpunkt vara så fördelaktiga för staten som möjligt.

Kungl. Maj:t har i förevarande proposition (punkterna 1:o och 2:o) hemställt om riksdagens medgivande att vissa i statsrådsprotokollet angivna, under järnvägsstyrelsens respektive väg- och vattenbyggnadsstyrelsens förvaltning stående markområden i Luleå och Södertälje må avhändas kronan i samband med vissa markbyten mellan kronan och Luleå stad respektive mellan kronan och Södertälje stad. Utskottet tillstyrker, att riksdagen lämnar de begärda medgivandena.

Vidare har (punkt 3:o) föreslagits, att under vattenfallsstyrelsens förvaltning stående tomter i Trollhättan om cirka 13 330 m² skola få försäljas för att utnyttjas för bostads- och affärsändamål. Det avtal som styrelsen under förbehåll av Kungl. Maj:ts godkännande träffat med köparen — Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsförening i Trollhättan — är upprättat på grundval av ett pris per m² våningsyta av 20 kronor för bostadsändamål och av 40 kronor för affärsändamål, vilket motsvarar en köpeskillning av 154 900 kronor. Departementschefen har emellertid med hänvisning till vissa av statens byggnadslånebyrå angivna normer för fastställande av försäljningspriset å mark som inom Trollhättan kunde ifrågakomma till försäljning — vilka äro upprättade med utgångspunkt från att tomtpriserna icke borde överstiga den för orten år 1935 gällande tomtprisnivån — förordat en försäljning till ett pris per m² våningsyta av 17 kronor för bostadsändamål och av 34 kronor för affärsändamål, vilket motsvarar en köpeskillning av 136 500 kronor. Utskottet — som uppmärksammat departementschefens uttalande, att en prissättning enligt berörda normer icke kan anses innebära någon subvention av bostadsproduktionen i den meningen att vattenfallsverket skulle få underkasta sig ofördelaktigare villkor än vad som gäller för dylik exploateringsverksamhet i allmänhet — har icke något att erinra mot en försäljning på av departementschefen i angivna hänseende eller i övrigt förordade villkor.

Kungl. Maj:t har vidare (punkt 3:o) föreslagit att Kungl. Maj:t måtte erhålla bemyndigande att tills vidare utan riksdagens hörande försälja ytterligare fastigheter från nu ifrågavarande under vattenfallsstyrelsens förvalt-

Utskottet.

ning stående tomtområde i Trollhättan även om fastighetens värde överstiger 25 000 kronor. På av departementschefen anförda skäl finner sig utskottet kunna tillstyrka detta förslag. Vad departementschefen förordat i fråga om de former och villkor under vilka försäljningarna böra äga rum har icke föranlett utskottet till någon erinran.

Under åberopande av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,

a) att ifrågavarande under järnvägsstyrelsens förvaltning stående markområde av stadsågan nr 400 i Luleå jämte därå uppförda fyra bostadshus må, för förvärv genom ägoutbyte av vissa Luleå stad tillhöriga markområden på de villkor, som angivas i det vid stadsrådsprotokollet över kommunikationsärenden för den 25 april 1947 fogade avtalet, lämnas i utbyte till staden;

b) att ifrågavarande under väg- och vattenbyggnadsstyrelsens förvaltning stående markområdena i Södertälje må, för förvärv genom ägoutbyte av vissa Södertälje stad tillhöriga markområden på de villkor, som angivas i det vid berörda statsrådsprotokoll fogade avtalet, lämnas i utbyte till staden;

c) att förenämnda under vattenfallsstyrelsens förvaltning stående markområde inom kvarteret Näktergalen i Trollhättan må försälas på de villkor, som angivas i det vid samma statsrådsprotokoll fogade köpekontraktet, dock med de ändringar däri, som av departementschefen förordats;

d) att Kungl. Maj:t må tills vidare utan riksdagens samtycke i varje särskilt fall försälja ytterligare fastigheter från det under vattenfallsstyrelsens förvaltning ställda Skrällebergsområdet i Trollhättan, oavsett att sådan fastighets taxerings- eller uppskattningsvärde överstiger 25 000 kronor, samt vid dessa försäljningar i huvudsaklig överensstämmelse med i berörda statsrådsprotokoll angivna riktlinjer föreskriva de former och villkor, under vilka försäljningarna skola äga rum.

Stockholm den 3 juni 1947.

På statsutskottets vägnar:

J. B. JOHANSSON.

Vid förestående ärendes slutbehandling inom utskottet hava närvarit:

från första kammaren: herrar Johan Bernhard Johansson, Oscar Olsson, Gränebo, Karl Andersson, Andrén, Boman, Gustaf Iwar Anderson, fröken Andersson, herrar Albertsson, Näsström, Rosenberg och Gustav Emil Andersson; samt

från andra kammaren: herrar Eriksson i Stockholm, Svensson i Grönvik, Malmberg i Skövde, Bergström, Falla, Andersson i Malmö, Rubbestad, Mårtensson, Lindholm, Åkerström, Holmström och Persson i Vinberg.