

## Nr 186.

*Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen angående försäljning av förutvarande Kronprinsens husarregementes kasernetablisement i Malmö; given Stockholms slott den 8 mars 1935.*

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

Under Hans Maj:ts  
Min allernådigste Konungs och Herres frånvaro:

**GUSTAF ADOLF.**

*Henning Leo.*

---

*Utdrag av protokollet över kommunikationsärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten i statsrådet å Stockholms slott den 8 mars 1935.*

Närvarande:

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

Efter gemensam beredning med cheferna för försvars- och finansdepartementen anför chefen för kommunikationsdepartementet, statsrådet Leo:

Med anledning av ett utav riksdagen i skrivelse den 18 maj 1928, nr 208, gjort uttalande förordnade Kungl. Maj:t den 6 oktober 1928, att förutvarande Kronprinsens husarregementes kasernetablisement i Malmö med undantag av en å en handlingarna i ärendet bifogad situationsplan med nr 18 betecknad förrådsbyggnad skulle från och med den 1 november 1928 stå under bygg-

*Bihang till riksdagens protokoll 1935. 1 saml. Nr 186.*

616 35

nadsstyrelsens vård och förvaltning. Därjämte förordnade Kungl. Maj:t, bland annat, att arméförvaltningens fortifikationsdepartement skulle efter den 1 november 1928 inom kasernetablissemnet i Malmö utan vederlag disponera tills vidare de å planen med nr 16 och 17 utmärkta byggnaderna.

Genom beslut den 30 augusti 1929 bemyndigade Kungl. Maj:t byggnadsstyrelsen att till Malmöhus läns hushållningssällskap uthyra de å en vid handlingarna i sistberörda ärende fogad situationsplan söder om en linje a—b belägna delarna av förutvarande Kronprinsens husarregementes kasernetablissemnet med undantag av byggnaderna nr 16, 17 och 18 för en tid av tio år, räknat från och med den 1 oktober 1929, mot en hyra av 10,000 kronor för år och på de villkor i övrigt, som angävos i ett vid handlingarna i ärendet fogat förslag till hyreskontrakt. Tillika medgav Kungl. Maj:t, att vinden till den å nyssnämnda situationsplan med nr 8 betecknade stallbyggnaden finge tillsvidare avgiftsfritt disponeras av överstyrelsen för Svenska Röda Korset.

Hos Kungl. Maj:t hemställde härefter Malmöhus läns hushållningssällskap att för en köpesumma av 600,000 kronor få med äganderätt förvärva hela kasernetablissemnet med tillhörande stallar.

Över denna framställning avgav byggnadsstyrelsen den 28 januari 1931 utlåtande och anförde därvid följande:

Då en inom styrelsen verkställd värdering givit vid handen, att ifrågasvarande kasernetablissemnet med tillhörande stallar måste anses representera ett värde, som med omkring femtio procent överstege den av hushållningssällskapet erbjudna köpeskillingen å 600,000 kronor, funne styrelsen sig icke kunna tillstyrka en försäljning av fastigheten i fråga till nämnda pris. Emellertid tillåte styrelsen sig hemställa om uppdrag att ingå i underhandlingar med hushållningssällskapet om eventuell försäljning av fastigheten på andra villkor än de av sällskapet angivna.

Genom beslut den 13 februari 1931 anbefalldes Kungl. Maj:t — med förklaring att Kungl. Maj:t funne då föreliggande, av Malmöhus läns hushållningssällskap gjorda framställning icke föranleda någon Kungl. Maj:ts åtgärd — byggnadsstyrelsen att verkställa utredning dels angående huruvida ifrågasvarande kasernetablissemnet kunde beräknas framdeles bliva för något statligt ändamål erforderligt och för sådant ändamål bära i statsverkets ägo bibehållas, dels ock, därest så icke befundes vara förhållandet, angående möjligheten av en försäljning av detsamma på för statsverket godtagbara villkor ävensom att till Kungl. Maj:t inkomma med det yttrande och förslag, vartill berörda utredning kunde föranleda.

Med skrivelse den 13 februari 1935 har *byggnadsstyrelsen* inkommit med den sålunda anbefallda utredningen och därvid till en början meddelat, att styrelsen i anledning av Kungl. Maj:ts nyssberörda beslut den 13 februari 1931 anmält denna byggnadstillgång till statens organisationsnämnd, som av Kungl. Maj:t den 2 oktober 1931 erhållit i uppdrag att efter undersökning i erforderlig omfattning å de olika platser, där behov föreläge av nya eller utökade lokaler för statligt ändamål, uppgöra och inkomma med en plan för

de nybyggnads- eller ombyggnadsarbeten, som borde komma till utförande under den närmast kommande tioårsperioden. Enligt vad styrelsen inhämtat, hade emellertid nämnden icke kunnat finna någon lämplig användning för statligt ändamål av etablissemnet i fråga. Ej heller efter det nämnden den 25 oktober 1932 avgivit sitt betänkande, hade något statligt behov uppstått, som lämpligen kunde tillgodoses genom etablissemnets användning.

I detta sammanhang har styrelsen vidare meddelat, att styrelsen ännu icke funnit tidpunkten vara inne för ett utbudande till försäljning av komplexet med hänsyn till att mer än hälften av området vore uthyrt till Malmöhus läns hushållningssällskap för tiden till den 30 september 1939. En exploatering av området kunde givetvis icke genomföras förrän efter upphörandet av denna förhyrning, då spekulanter kunde tänkas uppträda.

Emellertid hade, har byggnadsstyrelsen härefter meddelat, under någon tid underhandlingar förts mellan styrelsen och representanter för nämnda hushållningssällskap om eventuell försäljning till sällskapet av etablissemnet i dess helhet. Dessa underhandlingar hade resulterat i en vid styrelsens framställning fogad skrivelse från sällskapet till styrelsen av den 29 januari 1935, däri sällskapet anhölle att få köpa etablissemnet och stallar med tillhörande tomtområden för ett pris av 700,000 kronor. För att bedöma skäligheten av den sålunda föreslagna köpesumman, som tidigare under hand meddelats styrelsen, hade inom styrelsen en ny prövning verkställts beträffande värdet av ifrågavarande fastighetsobjekt. Vid underhandlingarna hade från styrelsens sida till sällskapets representanter överlämnats ett vid styrelsens här ifrågavarande framställning fogad, av byggnadsrådet G. A. Nilsson gjort uttalande av den 26 september 1934 rörande fastighetens värde.

Enligt det i berörda uttalande använda beräkningssättet skulle den stora kasernbyggnaden jämte närmast angränsande mark betraktas som ett objekt för sig och bedömas efter räntabilitetsförhållandena, medan den övriga, med låg bebyggelse försedda delen av området skulle värderas som ett markexploateringsområde utan egentligt värde å byggnaderna. På detta sätt hade kasernbyggnadsobjektet, med utgång från en bruttoinkomst av hyror å 34,000 kronor samt en kapitaliseringsberäkning efter 7 procent, fått ett värde av 486,000 kronor. Markexploateringsobjektet åter hade beräknats hava ett nettovärde av 395,000 kronor, om icke avdrag gjordes för ränteförluster under exploateringstiden. Hela fastighetsobjektet skulle alltså i runt tal vara värt omkring 880,000 kronor.

Mot de sålunda använda beräkningssätten hade emellertid, har byggnadsstyrelsen vidare meddelat, från sällskapets sida anförts i huvudsak följande:

De tidigare utgående hyror kunde icke i fortsättningen hållas, utan måste nedsättningar ske, då hyresmarknaden för dylika lokaler vore i fallande. En köpare måste även taga hänsyn till att de senaste årens inskränkningar i underhållet, framtvingade av anslagsmedlens beskäring, innebure en värdesänkning av byggnaderna och medförde under de närmaste åren, på grund av nödvändigheten att bekosta dyrbara reparationsarbeten, en väsentligt minskad nettoavkastning. Slutligen ansåges, att det vid en markexploatering icke kunde undvikas, att ränteförluster uppstode, då uthyrningen av de å exploateringsområdet liggande byggnaderna svårligen kunde fortgå i större omfattning under exploateringstiden.

I anslutning härtill har byggnadsstyrelsen anfört, att styrelsen ansåge sig icke kunna bestrida det i viss mån berättigade i de synpunkter, som från sällskapets sida framhållits. Med utgångspunkt från värderingen av den 26 september 1934 hade styrelsen därför ansett sig böra göra ett försök till justering av värdeberäkningen på följande sätt:

Med hänsyn till fallande hyreskonjunkturer hade den beräknade bruttoinkomsten av hyror sänkts från det förut angivna beloppet, 34,000 kronor, med ungefär 10 procent till avrundat 31,000 kronor. Till följd av de ökade kraven på underhållskostnader hade räntan för kapitaliseringsberäkningen höjts från tidigare angivna 7 procent till 8 procent. Värdet av själva kasernbyggnaden med närmast omgivande mark bleve då omkring 390,000 kronor. Tomtområdet söder om kasernen hade i värderingen av den 26 september 1934 varit upptaget till ett värde av 395,000 kronor, varvid dock ränteförlusten under exploateringstiden icke medräknats. Om dylikt avdrag gjordes, exempelvis med 4 procent under tre års tid, vilket innebure en exploateringstid av sex år, sänktes värdet med 47,400 kronor till i runt tal 348,000 kronor. Hela fastighetsobjektets värde skulle då bliva  $390,000 + 348,000 = 738,000$  kronor, alltså obetydligt mera än den erbjudna köpeskillingen 700,000 kronor.

Värdeberäkningen av den 26 september 1934 vore icke baserad på fastighetsobjektets nuvarande förräntning utan på andra, i det föregående i huvuddrag angivna förutsättningar, och hade det varit på grund härav som det tidigare ansetts möjligt att under normala förhållanden genom exploatering utvinna ett värde av 880,000 kronor av fastighetsobjektet.

Om i stället den nuvarande avkastningen lades till grund för värderingen komme man till följande resultat.

Under de senaste tre budgetåren hade bruttohyrorna för hela objektet i medeltal uppgått till i runt tal 54,500 kronor per år. Häri inginge emellertid hyror från vissa byggnader och delar av byggnader, som senast den 1 oktober 1939 skulle vara bortförda. Bruttohyrorna av dessa objekt utgjorde 7,500 kronor. Återstående bruttohyror vore alltså 47,000 kronor. Om en förräntning av 7 procent beräknades, skulle denna bruttoinkomst förränta ett kapital av i runt tal 670,000 kronor. I ovanstående beräkning hade icke hänsyn tagits till bristande underhåll och till fallande hyror och detta av följande skäl. De köparen tillfallande hyrorna å de byggnader och byggnadsdelar, som senast den 1 oktober 1939 skulle vara bortförda, till vilken hyresinkomst hänsyn icke tagits i ovanstående beräkning, kunde av köparen användas för reparation av sådana skador, som ett försummat underhåll kunde hava åstadkommit. Beträffande hyrorna ansåge styrelsen, att i detta fall ingen nedskrivning vore motiverad, då i desamma inginge hushållnings-sällskapets egen hyra, vilken hade visat sig vara väl låg och synnerligen fördelaktig för sällskapet, och ansåge styrelsen denna omständighet kunna kompensera eventuell nedgång i övriga hyror.

För bedömande av i vad mån fastighetsobjektet kan vara av värde att bibehållas i kronans hand för eventuella framtida byggnadsbehov har styrelsen funnit följande vara att beakta:

Styrelsen kunde för närvarande icke angiva något statligt behov av denna anläggning. För den händelse i en framtid ett dylikt behov skulle uppstå, måste man emellertid beräkna, att huvudbyggnaden komme att behöva undergå en genomgripande och kostsam ombyggnad. Den nuvarande planläggningen med logement av 9.70 meters djup kunde givetvis icke bibehållas, utan måste en mittkorridor anordnas, ungefär enligt det på sin tid

framlagda förslaget till kasernens ombyggnad till landsstatshus. Liksom det då ansetts ekonomiskt fördelaktigare att bygga ett nytt landsstatshus, torde man kunna anse, att även andra statliga behov lämpligare tillfredsställas genom nybyggnader. Byggnadsstyrelsen utginge härvid ifrån den förutsättningen, att kasernen icke heller framdeles kunde komma att vara behöflig för ett liknande ändamål, vartill den på sin tid uppförts.

Med hänsyn till vad sålunda anförts rörande värdet av fastighetsobjektet har byggnadsstyrelsen — då fastighetsobjektet icke syntes lämpligen kunna användas för något statligt ändamål ävensom i betraktande därav, att genom en försäljning till hushållningssällskapet ett i viss mån allmänt intresse komme att på lämpligt sätt tillgodoses — ansett sig böra tillstyrka antagandet av berörda anbud å 700,000 kronor.

I detta sammanhang har styrelsen framhållit, att kronan genom kasernkommittén den 5 juli 1929 träffat en viss överenskommelse med Malmö stad genom drätselkammarens tredje avdelning rörande nu ifrågakarande kasernetablissemment. Detta avtal avsåge, bland annat, dels viss rätt för kronan att kostnadsfritt hava kvarstående å stadens mark vissa byggnader och delar av byggnader utanför det område, som nu skulle försälgas, och dels skyldighet för kronan att låta bortföra dessa byggnader före den 1 oktober 1939. Det torde därför vara nödvändigt att ingå i underhandlingar med Malmö stad om medgivande från staden att ovannämnda rättigheter och skyldigheter få överlåtas på hushållningssällskapet.

I anslutning till vad sålunda anförts, har byggnadsstyrelsen hemställt, att Kungl. Maj:t måtte dels föreslå 1935 års riksdag att till Malmöhus läns hushållningssällskap försälja f. d. Kronprinsens husarregementes kasernetablissemment och stallar med därtill hörande tomtområden i Malmö för en köpeskilling av 700,000 kronor, dels ock, för den händelse detta bleve riksdagens beslut, bemyndiga byggnadsstyrelsen att uppgöra och till Kungl. Maj:t inkomma med förslag till köpeavtal med hushållningssällskapet och till avtal med Malmö stad rörande medgivande från staden att vissa kronans rättigheter och skyldigheter i fråga om byggnader och byggnadsdelar på stadens mark finge överlåtas på hushållningssällskapet.

Över denna framställning har *statskontoret* den 27 februari 1935 avgivit utlåtande och därvid anført följande:

Av riksdagens skrivelse nr 85 vid 1894 års riksdag framginge, att för uppförande av förutvarande Kronprinsens husarregementes kasernetablissemment i Malmö tagits i anspråk dels försäljningsmedel för vissa kronan tillhöriga av Malmö stad inköpta områden, dels visst av staden lämnat bidrag till kasernanläggningen i ersättning för avlösen av staden åliggande inkvartering till följd av bristande kasernutrymme, dels ock av riksdagen beviljade anslagsmedel, anvisade på extra stat för år 1895 och följande år. Kostnaderna för detta kasernetablissemment hade alltså icke — såsom fallet vore beträffande åtskilliga andra av de för lantförsvarets truppförband avsedda kasernerna — förskotterats för att framdeles ersättas av inflytande markförsäljningsmedel, vilka skolat tillföras lantförsvarets fond för byggnader och andra försvarsändamål. Det oaktat hölle statskontoret före, att nu ifrågakarande köpeskilling borde tagas i anspråk för täckande i den utsträckning, vartill densamma försloge, av de kostnader, som förskotterats för uppförande av vissa kasernetablissemment. Statskontoret ville därför föreslå, att de köpeskillingsmedel, som komme att inflyta till statsverket genom den nu föreslagna försäljningen, tillgodofördes lantförsvarets fond för byggnader och

andra försvarsändamål för att i samband med övriga tillgångar å denna fond disponeras för täckande av i första hand de förskott, som av riksgäldskontoret lämnats till byggnadsföretag i samband med 1914 års härordning. För detta ändamål återstode för närvarande att täcka ett belopp av ungefär 15,750,000 kronor.

Vidare har arméförvaltningens *fortifikationsdepartement* efter hörande av *chefen för södra arméfördelningen* den 5 mars 1935 avgivit utlåtande i ärendet.

Chefen för södra arméfördelningen har erinrat, att jämlikt Kungl. Maj:ts förutberörda beslut den 6 oktober 1928 förordnats, bland annat, att de å den omförmälda situationsplan med nr 16 och 17 utmärkta byggnaderna skulle av fortifikationsdepartementet utan vederlag tillsvidare disponeras. Sagda byggnader användes såsom förråd för viss för landstormen avsedd materiel, och kvarstode behovet av desamma allt fortfarande. Enligt från Södra skånska infanteriregementet inhämtade upplysningar disponerades dessutom vid mobilisering en avsevärd del av själva kasernbyggnaden för förläggning av landstorm. Då kasernetablissemnetet sålunda fortfarande såväl i fred som krig tjänade vissa försvarsändamål, borde i ett eventuellt försäljningsavtal inrymmas bestämmelser av sådan art, att ovannämnda försvarsändamål ej äventyrades, och torde på grund härav särskilda förhandlingar mellan av försäljningen berörda myndigheter m. fl. vara erforderliga.

Arméförvaltningens fortifikationsdepartement har — under framhållande av att av arméfördelningschefens yttrande framginge, att de ifrågasatta byggnaderna tjänade viktiga försvarsintressen — avstyrkt den ifrågasatta försäljningen, därest icke i samband därmed dessa försvarsintressens tillgodoseende för framtiden säkerställdes.

Departements-  
chefen.

Frågan om den framtida användningen av förutvarande Kronprinsens husarregementes kasernetablissemnet i Malmö har tidigare varit föremål för ingående överväganden av såväl Kungl. Maj:t som riksdagen. I detta hänseende torde jag få hänvisa till Kungl. Maj:ts proposition nr 183 till 1929 års riksdag ävensom statsutskottets i anledning härav avgivna utlåtande nr 101 och riksdagens skrivelse i ämnet nr 231, varvid ett tidigare av riksdagen förordat förslag om husarkasernens utnyttjande som landsstatshus definitivt avskrevs.

Sedermåra har, såsom av den av mig i det föregående lämnade redogörelsen framgår, frågan om kasernetablissemnetets framtida disposition, jämlikt av Kungl. Maj:t den 13 februari 1931 lämnat uppdrag, varit föremål för utredning genom byggnadsstyrelsen. Denna utredning har givit vid handen, att varken statens organisationsnämnd — som haft frågan under omprövning i samband med fullgörandet av sitt den 2 oktober 1931 erhållna uppdrag att uppgöra och inkomma med en plan för de nybyggnads- eller ombyggnadsarbeten, som borde komma till utförande under då närmast kommande tioårsperiod — eller byggnadsstyrelsen kunnat finna någon lämplig användning för statligt ändamål av etablissemnetet i fråga. För ett utbudande till försäljning av komplexet har byggnadsstyrelsen ännu icke funnit tiden vara inne med hänsyn till att mer än hälften av området är uthyrt till Malmöhus läns hushållningssällskap för tiden till den 30 september 1939.

Under nu angivna förhållanden har byggnadsstyrelsen i stället ansett sig böra träda i underhandlingar med nämnda hushållningssällskap om eventuell försäljning till sällskapet av etablissementet i dess helhet. Som resultat av dessa underhandlingar föreligger nu en anhållan från sällskapet att få inköpa etablissementet och stallarna med tillhörande tomtområden för ett pris av 700,000 kronor.

Av den i ärendet förebragta utredningen finner jag framgå, att här förevarande fastighetsobjekt såvitt nu kan förutses icke lämpligen torde kunna komma till användning för något statligt ändamål. Ett bibehållande av det samma i statens ägo innebär, förutom att ett betydande kapital hålles bundet, att statsverket förr eller senare torde få vidkännas icke obetydliga underhållskostnader. Vid nu angivna förhållanden finner jag mig böra biträda förslaget om en försäljning av fastighetsobjektet till hushållningssällskapet, varigenom — på sätt byggnadsstyrelsen framhållit — jämväl ett i viss mån allmänt intresse kommer att på lämpligt sätt tillgodoses.

I fråga om försäljningspriset hava, såsom av den lämnade redogörelsen framgår, meningarna tidigare varit ganska divergerande. Nu har emellertid byggnadsstyrelsen ansett sig kunna tillstyrka hushållningssällskapets anbud å 700,000 kronor. Jag finner mig kunna instämma i denna styrelsens tillstyrkan och förordar alltså, att i enlighet härmed förslag om försäljning av ifrågavarande fastighetsobjekt framlägges för riksdagen.

I anslutning till vad statskontoret förordat vill jag tillstyrka, att de köpeskillingsmedel, som kunna komma att inflyta till statsverket genom den nu föreslagna försäljningen, tillgodoföras lantförsvarets fond för byggnader och andra försvarsändamål för att i samband med övriga tillgångar å denna fond disponeras för täckande av i första hand de förskott, som av riksgäldskontoret lämnats till byggnadsföretag i samband med 1914 års härordning. För denna medelsdisposition torde riksdagens medgivande böra inhämtas.

För den händelse riksdagen lämnar sitt bifall till den ifrågasatta försäljningen torde Kungl. Maj:t böra bemyndiga byggnadsstyrelsen att uppgöra och till Kungl. Maj:t inkomma med förslag till köpeavtal med hushållningssällskapet och till avtal med Malmö stad rörande medgivande från staden att vissa kronans rättigheter och skyldigheter i fråga om byggnader och byggnadsdelar på stadens mark må överlätas på hushållningssällskapet

Vid köpeavtalets upprättande torde byggnadsstyrelsen efter samråd med vederbörande militära myndigheter i möjligaste mån söka tillgodose av nämnda myndigheter i deras yttranden framhållna försvarsintressen.

I anslutning till vad sålunda anförts hemställer jag, att Kungl. Maj:t måtte föreslå riksdagen att medgiva

*dels* att förutvarande Kronprinsens husarregementes kasern-etablissement och stallar med därtill hörande tomtområden i Malmö må till Malmöhus läns hushållningssällskap och på de närmare villkor och bestämmelser, som av Kungl. Maj:t meddelas, försäljas för en köpeskillning av 700,000 kronor;

*dels ock* att de köpeskillingsmedel, som må komma att inflyta till statsverket genom den ifrågasatta försäljningen, må tillgodoföras lantförsvarets fond för byggnader och andra för svarsändamål för att i samband med övriga tillgångar å denna fond disponeras för täckande av i första hand de förskott, som av riksgäldskontoret lämnats till byggnadsföretag i samband med 1914 års härordning.

Till denna av statsrådets övriga ledamöter biträdda hemställan lämnar Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten bifall samt förordnar, att proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar skall avlätas till riksdagen.

Ur protokollet:

*Waldemar Wiens.*

---