

Nr 181.

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen angående överlåtelse av vissa bostadsbyggnader för centrala torpedverkstaden m. m.; given Stockholms slott den 14 mars 1941.

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

G U S T A F.

Per Edvin Sköld.

Utdrag av protokollet över försvarsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 14 mars 1941.

Närvarande:

Statsministern HANSSON, ministern för utrikes ärendena GÜNTHER, statsråden PEHRSSON-BRAMSTORP, WESTMAN, WIGFORSS, MÖLLER, SKÖLD, ERIKSSON, BERGQUIST, ANDERSSON, DOMÖ, ROSANDER, GJÖRES, EWERLÖF.

Chefen för försvarsdepartementet, statsrådet Sköld, anmäler, efter gemensam beredning med cheferna för social- och finansdepartementen, fråga om överlåtelse av vissa bostadsbyggnader för centrala torpedverkstaden samt anför därvid följande:

Efter därom av Kungl. Maj:t i propositionen nr 38 till 1940 års urtima riksdag (punkten 13) framlagt förslag anvisade riksdagen (skrivelse nr 65) såsom kapitalinvestering i fonden för förslag till statsverket till bostadsbyggnader för centrala torpedverkstaden å tilläggsstat I för budgetåret 1940/41 ett reservationsanslag av 1,850,000 kronor. Anslaget ställdes genom Kungl.

Bihang till riksdagens protokoll 1941. I saml. Nr 181.

Maj:ts beslut den 15 november 1940 till försvarsväsendets verkstadsnämnds disposition för därmed avsett ändamål.

Vid anmälan i statsrådet den 20 september 1940 av förenämnda propositionsärende uttalade jag, att frågan om den slutliga formen för förvaltningen av ifrågavarande bostadsbyggnader borde göras till föremål för ytterligare överväganden, innan ståndpunkt därtill fattades, och framhöll tillika, att det syntes vara lämpligast, att byggnaderna i sinom tid övertoges av ett särskilt för ändamålet bildat rättssubjekt med uppgift att genom bostadsrättsföreningar eller på annat sätt organisera bostädernas försäljning eller uthyrning. Den ifrågasatta investeringen av kapitalmedel i byggnadsföretaget, vilken betingades av nödvändigheten att snabbt iordningställa bostäderna, kunde sålunda från statsverkets synpunkt betraktas såsom provisorisk och innebure ur budgetär synpunkt närmast en förskottering av statsmedel. Vid sådant förhållande syntes anslag för ändamålet böra uppföras under fonden för förslag till statsverket. Därest framdeles äganderätten till byggnaderna skulle komma att överföras till enskilt rättssubjekt, kunde vid överlåtelsen av egendomen statsverket tänkas komma att stå såsom långivare åt köparen. Under sådana förhållanden syntes det i förlagsfonden investerade kapitalet böra överföras till fonden för låneunderstöd.

I skrivelse den 22 februari 1941 har nu *försvarsväsendets verkstadsnämnd* till en början anmält, att nämnden med anlitande av omförmälda anslagsmedel enligt ett nämndens skrivelse i avskrift bilagt köpeavtal, dagtecknat den 11 oktober 1940, under förbehåll av Kungl. Maj:ts godkännande mot en köpskilling av 43,204 kronor och på i avtalet angivna villkor i övrigt inköpt erforderlig tomtmark för den ifrågavarande bostadsbebyggelsen. Verkstadsnämnden har vidare i sin skrivelse anfört, att då den ifrågavarande bebyggelsen inom en nära framtid komme att avslutas, nämnden nu ansåge sig böra framlägga förslag rörande fastigheternas förvaltning. Beträffande formen härför stode valet mellan, å ena sidan, förvaltning genom ett statsorgan (direkt eller genom för ändamålet särskilt bildad juridisk person under statens kontroll) och, å den andra, självförvaltning av lägenhetshavarna såsom delägare i bostadsrättsförening. Enligt nämndens mening vore det senare alternativet att föredraga. Erfarenhetsmässigt medförde bostadsrättsupplåtelse ej oväsentligt minskade reparationskostnader, i det att dels delägarna själva svarade för flertalet inre reparationer och dels delägarskapet uppmuntrade till större omvårdnad om den gemensamma egendomen. Ur statens synpunkt syntes anordningen dessutom medföra administrativa fördelar icke minst på grund av bebyggelsens stora omfattning.

På grund av vad sålunda anförts har verkstadsnämnden såsom sin åsikt uttalat, att en, eventuellt flera bostadsrättsföreningar borde bildas genom nämndens försorg i ändamål att övertaga de ifrågavarande fastigheterna. De ekonomiska betingelserna för ett dylikt övertagande framginge av vid nämndens skrivelse fogade, genom nämndens försorg upprättade kalkyler.

Av de nämnda kalkylerna inhämtas bland annat följande: Fastigheterna ifråga, sju till antalet, innehålla sammanlagt 136 bostadslägenheter om ett rum

och kök med matvrå eller två rum och kök, samtliga lägenheter med kapp-
rum och badrum. Byggnadskostnaderna inklusive köpeskillingen för tomterna
uppgå till ett sammanlagt belopp av 1,663,000 kronor. Vid ett överförande
av äganderätten till de färdigställda bostadsbyggnaderna från statsverket till
en blivande bostadsrättsförening förutsattes nämnda belopp skola täckas på
det sätt, att 50 procent av beloppet eller 831,500 kronor lämnas av staten som
bottenlån löpande med $4\frac{1}{2}$ procent ränta, 32.5 procent av beloppet eller
540,475 kronor lämnas som statligt sekundärlån löpande med $4\frac{1}{2}$ procent
ränta att amorteras under 40 år, 15 procent av beloppet eller 249,450 kronor
lämnas av staten i form av ett ränte- och amorteringsfritt tertiärlån samt
återstående $2\frac{1}{2}$ procent av beloppet eller 41,575 kronor inbetalas av delägarna
som grundavgifter. Därutöver förutsattes staten skola lämna ett ränte- och
amorteringsfritt lån till föreningen å 16,630 kronor för erläggande av före-
skrivna lagfartsstämpel. Årsavgifterna för lägenheterna, inklusive värme och
varmvatten samt amorteringar, ha beräknats till 750 å 850 kronor för en-
rumslägenheterna och något över 1,000 kronor för tvårumslägenheterna. Där-
vid har avgiften för värme och varmvatten baserats på ett kokspris av 2 kro-
nor 10 öre för hektoliter, d. v. s. i fredstid gällande pris.

I anslutning till de sålunda framlagda kalkylerna har verkstadsnämnden
anfört följande:

Verkstadsnämnden vore medveten därom, att grundavgifterna — 2.5 procent
av lägenhetsvärdena — egentligen vore alltför låga, men någon höjning syntes
icke kunna ifrågakomma med hänsyn till ekonomin hos kretsen av speku-
lanter. Det låge i sakens natur, att kalkylerna i fråga om driftkostnaderna
under nuvarande ovissa förhållanden icke med säkerhet vore hållbara. Av
nyss angivna skäl finge det emellertid anses uteslutet att nu bestämma högre
årsavgifter. Slutligen finge framhållas, att kalkylen utginge från att staten
definitivt eftergäve anspråk på ränta och amortering å tertiärlånet å 249,450
kronor samt å lånet för lagfartsstämpel å 16,630 kronor; eljest föreläge ett
osäkerhetsmoment, som vore ägnat att avhålla spekulanter från teckning.

På grundval av de upprättade kalkylerna hade i Karlskrona verkställtts en
försöksteckning för att utröna inställningen hos den personal, som skulle
överflyttas. Resultatet hade blivit, att teckning skett för omkring 70 lägen-
heter, d. v. s. ungefär hälften av totala lägenhetsantalet.

Vad beträffar övriga villkor i samband med överförande av förenämnda
bostadsfastigheter till förvaltning genom bostadsrättsförening har verkstads-
nämnden anfört:

För att trygga bostadshusens användning för sitt syfte att bereda torped-
verkstadens personal bostäder borde föreskrivas, att de ränte- och amorterings-
fria lånen av staten kunde utkrävas, därest bostadsrättsföreningen utan statens
medgivande avhände sig eller med penninginteckning belastade en eller flera
av fastigheterna eller exekutiv auktion inträffade eller förvaltningen eljest
ågte rum på sådant sätt, att ändamålet uppenbarligen äventyrades.

Vid bildandet av bostadsrättsföreningen borde tillses, bland annat, att
föreningen i allmänhet skulle vara öppen blott för verkstadens personal,
att stadgarna i övrigt avfattades på sådant sätt, att föreningen kunde erkännas
såsom sådant allmännyttigt bostadsföretag, varom förmåles i kungörelsen den
4 september 1935 (nr 512) om lån och bidrag av statsmedel för beredande av

hyresbostäder åt mindre bemedlade, barnrika familjer, samt att verkstaden och vederbörande kommunala organ erhöle var sin representant i styrelsen, varemot övriga, förslagsvis tre, ledamöter valdes å föreningsmöte.

Då man icke kunde räkna med att de för bostadsrättsupplåtelse avsedda lägenheterna tecknades av verkstadspersonalen före husens färdigställande eller att hyreslägenheterna från samma tidpunkt kunde uthyras, vore det för att icke kalkylerna skulle kullkastas nödvändigt, att verkstadsnämnden erhöle bemyndigande att teckna och förhyra samtliga lägenheter, som icke eljest toges i anspråk av spekulanter, med rätt och skyldighet för nämnden att så snart ske kunde avveckla engagemanget genom överlåtelse av bostadsrätt respektive uthyrning.

I anslutning till vad sålunda anförts har verkstadsnämnden hemställt, att Kungl. Maj:t måtte, med godkännande av förenämnda köpeavtal rörande förvärv av tomtmark, dels bemyndiga nämnden att överlåta ifrågavarande fastigheter å en eller flera bostadsrättsföreningar i enlighet med i det föregående angivna villkor ävensom att i anslutning till vad förut angivits teckna de bostadsrätter eller förhyra de lägenheter, som vid respektive bostadsbyggnaders färdigställande icke av annan tecknats eller förhyrts, dels ock lämna föreskrift beträffande vilken myndighet, som skulle omhänderhava förvaltningen av de ifrågavarande statslän.

Över verkstadsnämndens framställning hava, efter remiss, utlåtanden afgivits av statens byggnadslånebyrå den 24 februari samt av statskontoret den 5 mars 1941.

I sitt utlåtande har byggnadslånebyrån till en början förordat den av verkstadsnämnden föreslagna förvaltningsformen genom bostadsrättsförening, dock att fastighetsförvaltningen i dess helhet borde omhänderhavas av en enda förening. Beträffande de utav verkstadsnämnden uppdragna riktlinjerna för föreningsstadgar har byggnadslånebyrån förklarat sig icke hava något att däremot erinra samt framhållit, att hinder icke torde möta mot att giva stadgarna en sådan utformning, att den blivande bostadsrättsföreningen kunde godkännas såsom allmännyttigt bostadsföretag jämlikt bestämmelserna i förenämnda kungörelse den 4 september 1935 (nr 512). — Vad angår de av verkstadsnämnden framlagda finanskalkylerna har byggnadslånebyrån i allt väsentligt vitsordat deras riktighet och sålunda anslutit sig till det av nämnden framförda kravet på ränte- och amorteringsfrihet för tertiärlån och lån för lagfartsstämpel. Jämväl verkstadsnämndens förslag om en subsidiär rätt för nämnden att teckna bostadsrätter till eller förhyra lägenheter inom ifrågavarande fastigheter har tillstyrkts av byggnadslånebyrån, som emellertid förutsatt, att nämnden vid eventuell uthyrning av sålunda av nämnden disponerade lägenheter komme att betinga sig hyra, som icke blott täckte årsavgiften utan även kostnad för inre reparationer och god förräntning av insatsen. Vidare har byggnadslånebyrån framhållit, att till följd av statssubventionen och de från staten erhållna krediternas billighet finansieringen av här ifrågavarande byggnadsföretag finge anses ordnad på sådant sätt, att i förenämnda kungörelse den 4 september 1935 (nr 512) omförmält familjebidrag kunde utgå, ehuru kostnad för tomt — i och för sig

låg i förhållande till hela fastighetsvärdet — belastade anskaffningskostnaden. — Slutligen har byggnadslånebyrån uttalat, att statskontoret lämpligen borde åläggas bestyret med förvaltningen av de för ifrågavarande ändamål utlämnade lånen av statsmedel.

Statskontoret har i sitt utlåtande anfört, bland annat, följande:

Staten är den verkliga ägaren och ende ekonomiska intressenten i företaget. Med hänsyn därtill och till det stora värde egendomen representerar ifrågasätter statskontoret, huruvida det icke vore för staten fördelaktigast att anförtro förvaltningen åt ett särskilt för ändamålet bildat aktiebolag. Såväl försvarsväsendets verkstadsnämnd som statens byggnadslånebyrå hava emellertid föreslagit, att förvaltningen skall omhändervaras av en för ändamålet bildad bostadsrättsförening, å vilken fastigheterna skulle överlåtas. Så som frågan utvecklats och då vissa skäl även anförts för denna förvaltningsform, vill statskontoret icke motsätta sig sistnämnda förslag. Statskontoret biträder härvid lånebyråns yrkande, att hela fastighetsförvaltningen handhaves av en enda förening.

Finanskalkylen är upprättad med hänsyn till de blivande föreningsmedlemmarnas ekonomiska resurser, och försöksteckning på grundval av kalkylen har redan verkställts bland de arbetare, som skola förflyttas. Ehuru grundavgifterna äro låga, anser sig statskontoret därför ej kunna påkalla någon jämkning av kalkylen.

Beträffande bostadsrättsföreningens stadgar får statskontoret särskilt framhålla, att de böra erhålla en sådan utformning, att föreningen kan erkännas såsom allmännyttigt bostadsföretag enligt kungörelsen nr 512/1935. Vidare bör tillses, att den person, som insättes såsom verkstadens representant i föreningens styrelse, besitter vederbörliga kvalifikationer.

Statskontoret tillstyrker förslaget, att förvaltningen av statslånet anförtros åt ämbetsverket.

Beträffande frågan om ordnandet av förvaltningen av de för centrala torpedverkstadens personal avsedda bostadsbyggnaderna förutsattes i propositionen nr 38 till 1940 års urtima riksdag ytterligare överväganden skola äga rum före det slutliga ståndpunktstagandet till detta spörsmål. Försvarsväsendets verkstadsnämnd har nu framlagt ett detaljerat förslag i nämnda hänseende, innebärande att de ifrågavarande fastigheterna skola övertagas till förvaltning av en för ändamålet bildad bostadsrättsförening, för vars stadgar vissa riktlinjer uppdragits. Överförandet av fastighetskomplexen till bostadsrättsföreningen skall enligt förslaget ske sålunda, att statsverket försäljer fastigheterna till föreningen för en köpeskilling av 1,663,000 kronor, motsvarande de verkliga kostnaderna för tomtmarken och byggnaderna, mot att föreningen ikläder sig betalningsansvar på sätt i det föregående sagts för statliga botten-, sekundär- och tertiärlån å sammanlagt belopp av 1,621,425 kronor, motsvarande 97.5 procent av fastighetsvärdena, ävensom för ett för erläggande av lagfartsstämpel avsett lån å 16,630 kronor samt kontant erlägger 41,575 kronor, motsvarande grundavgifterna för lägenheterna, beräknade efter 2.5 procent av fastighetsvärdena. Tertiärlånet å 249,450 kronor samt lånet för erläggande av lagfartsstämpeln å 16,630 kronor förutsättas därvid skola vara ränte- och amorteringsfria, vadan dessa belopp i sak äro att betrakta som subvention från statens sida.

*Departements-
chefen.*

Den sålunda föreslagna lösningen överensstämmer med vad som i sådant hänseende preliminärt angavs i förenämnda proposition och har ej heller föranlett erinran från remissmyndigheternas sida. Jag finner mig därför böra i princip biträda verkstadsnämndens förslag. I fråga om köpeskillingens belopp har under hand från verkstadsnämnden meddelats, att detsamma eventuellt komme att kunna sättas något lägre än förut angivits med hänsyn till att byggnadskostnaderna möjligen komme att understiga vad som i sådant hänseende tidigare beräknats. Man finge å andra sidan räkna med möjligheten, att byggnadskostnaderna kunde komma att något överstiga det beräknade beloppet. Köpeskillingen bör därför bestämmas till 1,663,000 kronor eller det högre eller lägre belopp, vartill det slutliga utfallet av byggnadskostnaderna må giva anledning. Vid en dylik förändring av köpeskillingsbeloppet kommer givetvis en motsvarande jämkning av lånebeloppen och den kontanta insatsen att äga rum.

Emot de av verkstadsnämnden uppdragna riktlinjerna för den tilltänkta bostadsrättsföreningens organisation synes i stort sett intet vara att erinra.

Vad angår den av verkstadsnämnden i ärendet framlagda finanskalkylen vill jag framhålla, att jag i likhet med nämnden funnit de föreslagna grundavgifterna väl låga i förhållande till lägenhetsvärdena. På av nämnden anförda skäl synes det emellertid icke vara möjligt att härutinnan vidtaga någon ändring, särskilt som redan med den föreslagna beräkningsgrunden de sammanlagda årsavgifterna komma att uppgå till belopp som i betraktande av såväl de blivande delägarnas ekonomiska ställning som ock kommunens dyrortsgruppsplacering — D-ort — måste i och för sig anses höga. Jag vill sålunda ansluta mig till nämndens förslag jämväl i förevarande avseende. Såsom statens byggnadslånebyrå påpekat torde familjebidrag enligt i förberörda kungörelse den 4 september 1935 (nr 512) angivna grunder kunna utgå till barnrika familjer bland bostadsrättsföreningens blivande delägare, vadan en viss reduktion av angivna årsavgifter åtminstone i en del fall kan påräknas.

I detta sammanhang torde böra framhållas, att verkstadsnämnden förklarat sig hava för avsikt att sedermera inkomma med förslag rörande disponerandet av de anslagsmedel, som återstå, sedan den ifrågavarande transaktionen genomförts. Till denna fråga torde jag sålunda få tillfälle att senare återkomma.

I anslutning till vad som anfördes vid framläggandet av propositionen nr 38/1940 U torde i samband med överlåtelsen av äganderätten till ifrågavarande bostadsfastigheter i enlighet med de angivna riktlinjerna ett mot de verkliga tomt- och byggnadskostnaderna jämte lagfartsstämpeln svarande belopp böra överföras från det förenämnda, under fonden för förslag till statsverket anvisade anslaget till att redovisas under fonden för låneunderstöd. De ifrågavarande statslånen å sammanlagt 97.5 procent av fastighetsvärdena jämte det belopp som åtgår till lagfartsstämpeln torde därefter böra redovisas under sistnämnda fond. Det kontantbelopp, som enligt vad förut sagts skall erläggas av bostadsrättsföreningen, torde över låneunderstödsfonden böra inlevereras

till riksgäldsfonden. I fråga om den del av nyssnämnda under förlagsfonden anvisade anslag, som icke kommer att tagas i anspråk för de ifrågavarande byggnaderna, får jag, som nyss nämnts, tillfälle att senare framlägga förslag.

Förvaltningen av statslånen i fråga torde i enlighet med myndigheternas förslag böra åvila statskontoret. De närmare föreskrifter, som må erfordras rörande denna förvaltning, torde få meddelas av Kungl. Maj:t.

På Kungl. Maj:t torde jämväl böra ankomma att godkänna det av verkstadsnämnden å kronans vägnar avslutade preliminära avtalet om inköp av tomtmark för den ifrågavarande bebyggelsen.

Emot verkstadsnämndens förslag, att nämnden skulle bemyndigas att till en början teckna bostadsrätter till eller förhyra samtliga de lägenheter som icke eljest tagas i anspråk av spekulanter, med rätt och skyldighet för nämnden att så snart ske kan avveckla engagemanget, synes intet vara att erinra.

I anslutning till vad jag sålunda anfört får jag hemställa, att Kungl. Maj:t måtte föreslå riksdagen att

dels medgiva, att här avsedda fastigheter må mot en köpeskilling av 1,663,000 kronor eller det högre eller lägre belopp, vartill det slutliga utfallet av byggnadskostnaderna kan giva anledning, och på det sätt och de villkor i övrigt som förut angivits överlåtas på en för beredande av bostäder åt centrala torpedverkstadens personal bildad bostadsrättsförening med i huvudsak förut angiven organisation;

dels ock godkänna den i det föregående angivna redovisningen av de tillgångar, som i enlighet med det anförda erhållas vid överlåtelsen av de ifrågavarande bostadsbyggnaderna.

Vad föredragande departementschefen sålunda, med instämmande av statsrådets övriga ledamöter, hemställt behagar Hans Maj:t Konungen bifalla samt förordnar, att proposition av den lydelse bilaga vid detta protokoll utvisar skall avlåtast till riksdagen.

Ur protokollet:

Lennart Österholm.
