

Nr 101.

Ankom till riksdagens kansli den 29 april 1941 kl. 4 e. m.

Utlåtande i anledning av Kungl. Maj:ts proposition angående överlåtelse av vissa bostadsbyggnader för centrala torpedverkstaden m. m.

(1:a avd.)

I proposition nr 181 har Kungl. Maj:t, under åberopande av propositionen bilagt utdrag av statsrådsprotokollet över försvarsärenden för den 14 mars 1941, föreslagit riksdagen att

dels medgiva, att i ovannämnda proposition 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 i propositionen angivits överlåtas på en för beredande av bostäder åt centrala torpedverkstadens personal bildad bostadsrättsförening med i huvudsak i samma proposition angiven organisation;

dels ock godkänna den i berörda proposition angivna redovisningen av de tillgångar, som i enlighet med vad i propositionen anförts erhållas vid överlåtelsen av de ifrågavarande bostadsbyggnaderna.

Efter därom av Kungl. Maj:t i propositionen nr 38 till 1940 års urtima riksdag framlagt förslag anvisade riksdagen 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. 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 departementschefen, 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 övertogs 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 långgivare åt köparen. Under sådana förhållanden syntes det i förlagsfonden investerade kapitalet böra överföras till fonden för låneunderstöd.

I skrivelse den 22 februari 1941 har *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 köpeskilling 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 kapprum 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 förutsättes 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 förutsättes staten skola läm-

na ett ränte- och amorteringsfritt lån till föreningen å 16,630 kronor för erläggande av föreskriven lagfartsstämpel. Årsavgifterna för lägenheterna, inklusive värme och varmvatten samt amorteringar, ha beräknats till 750 å 850 kronor för enrumslägenheterna och något över 1,000 kronor för tvårumslägenheterna. Därvid har avgiften för värme och varmvatten baserats på ett kokpris av 2 kronor 10 öre för hektoliter, d. v. s. i fredstid gällande pris.

Departementschefen, som redogjort för myndigheternas i ärendet avgivna yttranden, har för egen del anfört följande:

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, vadå den dessa belopp i sak äro att betrakta som subvention från statens sida.

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 köpeskillingens belopp 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 kom-

munens 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 förklarar 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.

Utskottet.

Såsom i propositionen erinrats anvisade 1940 års urtima riksdag ett anslag av 1,850,000 kronor till bostadsbyggnader för centrala torpedverkstaden. Enligt det nu föreliggande förslaget skulle ifrågavarande fastigheter övertagas till förvaltning av en för ändamålet bildad bostadsrättsförening och skulle överlåtelsen ske på sådant sätt, att staten försäljer fastigheterna till föreningen ifråga mot vissa i propositionen närmare angivna villkor. Mot den sålunda föreslagna formen för fastigheternas förvaltning och köpe-skillingsvillkoren har utskottet intet att erinra. Ej heller har utskottet någon invändning att rikta mot den framlagda kalkylen, vilken är uppgjord med hänsyn till de blivande föreningsmedlemmarnas ekonomiska resurser. Vidkommande sättet för redovisningen av de tillgångar, som erhållas vid överlåtelsen av de ifrågavarande bostadsbyggnaderna, tillstyrker utskottet förslaget jämväl härutinnan.

Då propositionen ej heller i övrigt givit utskottet anledning till erinran, får utskottet hemställa,

att riksdagen må

a) medgiva, att i propositionen nr 181 avsedda fastigheter må mot en köpeskilling av 1,663,000 kronor eller det högre eller lägre belopp, vartill det slutliga utfallet av byggnads-kostnaderna kan giva anledning, och på det sätt och de villkor i övrigt som i propositionen angivits överlätas på en för beredande av bostäder åt centrala torpedverkstadens personal bildad bostadsrättsförening med i huvudsak i berörda proposition angiven organisation;

b) godkänna den i samma proposition angivna redovisningen av de tillgångar, som i enlighet med vad i propositionen anförts erhållas vid överlåtelsen av de ifrågakvarande bostadsbyggnaderna.

Stockholm den 29 april 1941.

På statsutskottets vägnar:

J. B. JOHANSSON.

Vid förestående ärendes slutbehandling inom utskottet hava närvarit

från första kammaren: herrar *Johan Bernhard Johansson, Joh. Nilsson* i Malmö, *Oscar Olsson, Asplund, Per Gustafsson, Bernhard Nilsson, Bergman, Heiding, Andrén, Sven Larsson, Karl Andersson* och *Boman*; samt

från andra kammaren: herrar *Jonsson* i Eskilstuna, *Törnkvist, Skoglund* i Dovers-torp, *Eriksson* i Stockholm, *Svensson* i Grönvik, *Ward, Lindberg* i Umeå, *Isacsson, Holm-dahl, Andersson* i Malmö, *Hansson* i Rubbestad och *Bergvall*.