

## Nr 157.

Ankom till riksdagens kansli den 4 juni 1943 kl. 3 e. m.

### *Utlåtande i anledning av väckta motioner om nya direktiv för Djurgårdskommissionen m. m.*

(4:e avd.)

I en inom första kammaren av herr *F. Ström* väckt motion (I: 14) har hemställts, att riksdagen måtte anhålla hos Kungl. Maj:t om utredning och förslag till nya instruktioner för Djurgårdskommissionen till förhindrande av tomtspekulation, uppdrivande av bostadshyrorna och skövlande av oersättliga naturvärden.

Vidare har i en inom andra kammaren av herr *S. Persson* i Stockholm väckt motion (II: 236) hemställts, att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställer om utfärdandet av sådana direktiv till Djurgårdskommissionen, att Stockholms stad gives företrädesrätt framför enskilda vid förvärv av kronan tillhörig mark inom Stockholms stads områden, och att kronan därvid tillämpar en sådan prispolitik, att den sammanfaller med vad chefen för socialdepartementet deklarerat i förevarande avseende.

Över motionerna har, efter därom i vederbörlig ordning gjord framställning, *Djurgårdskommissionen* avgivit yttrande, vilket fogas som bilaga till utskottets utlåtande (*Bilaga A*).

Under den byggnadsmarknadens högkonjunktur, som rådde under de närmaste åren före nu pågående krig, uppnådde Djurgårdskommissionen mycket höga priser vid sina genom sedvanligt anbudsförfarande skedda försäljningar av tomter på Ladugårdsgärdet. I den mån motionerna ta sikte på mera aktuella förhållanden eller alltså förhållandena under krigsåren kan det dock konstateras att kronans tomtpris betydligt nedgått.

Tomtprisen i huvudstaden måste tvivelsutan alltjämt betecknas som mycket höga. Djurgårdskommissionens utredningar utvisa emellertid att kronans tomtförsäljningar inom Stockholm hållit sig vid en prisnivå, som understiger vad staden och enskilda betingat sig för tomter med motsvarande belägenhet. Enligt vad Djurgårdskommissionen framhållit ansåg den sig, då år 1940 exploateringen av Johanneshov—Kvarnängenområdena igångsattes, böra godtaga priser understigande kapitalvärdet av stadens intilliggande med tomträtt upplåtna tomter.

En reglering av tomtprisinivån i den inre staden kan, såsom allmänt erkänts, praktiskt taget icke ernås med mindre än att tillräckligt antal tomter

*Utskottet.*

föras till salu. I själva verket torde den främsta orsaken till de högt uppdrivna tomtpriis, som gällt i huvudstaden, vara av kommunalpolitisk natur, eller närmast en följd av fördröjd stadsplanering för den inre staden. Inom ytterområdena har visserligen stadsplaneringen nått längre, men bostadsproduktionen därstädes har, enligt vad Djurgårdskommissionen i sitt yttrande påvisat, ej kunnat avhjälpa bostadsbristen på grund av bland annat otillfredsställande kommunikationsanordningar. Genom stadens medverkan till stadsplanering utav kronan tillhörig mark i och invid den inre staden skulle måhända åtminstone i någon mån den höga tomtpriisnivån kunna motverkats. Även i avseende å dylik stadsplanering av kronans mark har emellertid den under de gångna åren från Stockholms stad förda politiken verkat fördröjande.

Gentemot de i motionen I: 14 så starkt hävdade naturskyddssynpunkterna må framhållas att vid all stadsplanering och i all synnerhet av sådan central storstadsbebyggelse, varom här är fråga, dessa synpunkter måste komma i starkt motsatsförhållande till andra och mera väsentliga samhällseliga krav, nämligen kraven på lämpliga bostäder till rimligt pris för en växande befolkning. Då i motionen med särskild tanke på Ladugårdsgärdet göres gällande att Djurgårdskommissionen »med sin exploateringspolitik gått mycket hårt fram över oersättliga naturvärden» må erinras att området tidigare utgjort vanlig ängs- och betesmark vilken efterhand avröjts till övningsplats för huvudstadens garnison. Erinras må att all exploatering i vad avser stadsplanens utformning skett i enlighet med överenskommelser med Stockholms stad. Såsom utskottet redan tidigare i andra sammanhang haft anledning framhålla har alltsedan sekelskiftet genom olika sakkunnigutredningar där naturskyddets intressen tillmåtts en ganska avgörande betydelse övertvägts formerna för den fortsatta exploateringen av Djurgården, häri inbegripet Ladugårdsgärdet samt också de stora skogs- och lövmarksområdena mellan Djurgårdsbrunnsviken och Brunnsviken, där den jämväl kronan tillhöriga men också för allmänheten upplåtna Hagaparken ansluter.

När det gällt möjligheterna att disponera stora områden värdefull kronomark till parker och friluftreservat har huvudstaden alltså intagit en ganska säregen förmånsställning i förhållande till andra kommuner, av vilka för övrigt det stora flertalet i ekonomiskt hänseende ingalunda befunnit sig i ett lika gynnsamt läge som huvudstaden.

Vad själva Ladugårdsgärdesområdet beträffar har vid ovannämnda utredningar en bebyggelse av stora delar av detsamma betraktats som ett fullt naturligt led i huvudstadens fortsatta utveckling. I sitt år 1917 avgivna betänkande ansågo exempelvis de sakkunniga för Djurgårdens bevarande som park att för bostadsbebyggelse skulle av Ladugårdsgärdet kunna försäljas en yta av omkring 2,747,600 kvadratmeter. På detta sätt avsågs också att finansiera de stora kapitalutlägg, varmed förflyttningen av de militära anläggningarna kring Ladugårdsgärdet väntades bliva förbundna. Det kan knappast anses rimligt att en dylik välbelägen och högst värdefull tomtmark skall av staten uppoffras för att i stort sett stå obegagnad som ett öppet markreservat med

uppgift allenast att användas för eventuella utställningar och andra tillfälliga anordningar, för vilka för övrigt lämpliga utrymmen borde av staden kunna anskaffas på andra platser.

De högt uppdrivna bostadskostnaderna i huvudstaden förtjäna förvisso allvarligt beaktas. Att utfinna de lämpliga åtgärderna för hithörande frågors lösning ankommer väl främst på närmast ansvariga kommunala organ i all synnerhet då fråga är om en kommun med Stockholms resurser både ekonomiskt och i andra avseenden. Självfallet kunna dock ej heller statsmakterna undgå att uppmärksamma dessa huvudstadens problem lika litet som det samband vilket råder mellan tomtpolis och byggnadskostnader. Utskottet inser tillfullo angelägenheten av att staten vid all markexploatering både i Stockholm och annorstädes tillämpar en tomtpolitik som — vid sidan av de ofrånkomliga ekonomiska synpunkterna — också tar sikte på de sociala kraven. På sätt i motionerna antytts förfogar kronan inom och invid Stockholm över markområden, så belägna att de äro nödvändiga för den fortsatta bostadsproduktionen för huvudstadens befolkning. Såsom Djurgårdskommisionen anfört torde kronans, stadens och den bostadssökande allmänhetens intressen överensstämma i att dessa områden utan onödig tidsutdräkt stadsplanläggas och exploateras, vadan det ligger vikt uppå att alla härför erforderliga åtgärder vidtagas under den stadens medverkan härtill för stadsplanering m. m. som lärer vara ofrånkomlig. Under förväntan att dessa synpunkter skola utan någon särskild riksdagens framställning beaktas får utskottet hemställa,

att motionerna I: 14 och II: 236 ej må av riksdagen bifallas.

Stockholm den 4 juni 1943.

På statsutskottets vägnar:

J. B. JOHANSSON.

---

Närvarande: se under utlåtandet nr 155.

---

## Bilaga A.

*Till riksdagens statsutskott.*

I en inom riksdagens första kammare väckt motion (nr 14 år 1943) har hemställts,

att riksdagen måtte anhålla hos Kungl. Maj:t om utredning och förslag till nya instruktioner för djurgårdskommissionen till förhindrande av tomtspekulation, uppdrivande av bostadshyrorna och skövlande av oersättliga naturvärden.

I en inom riksdagens andra kammare väckt motion (nr 236 år 1943) har föreslagits,

att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställer om utfärdandet av sådana direktiv till djurgårdskommissionen, att Stockholms stad gives företrädesrätt framför enskilda vid förvärv av kronan tillhörig mark inom Stockholms stads områden och att kronan därvid tillämpar en sådan prispolitik, att den sammanfaller med vad chefen för socialdepartementet deklarerat i Kungl. Maj:ts proposition nr 251 till 1941 års lagtima riksdag..

Genom beslut den 22 januari 1943 och den 12 februari 1943 har Kungl. Maj:t anbefallt djurgårdskommissionen att skyndsamt avgiva och till riksdagens statsutskott överlämna yttrande över ovannämnda motioner.

Då innehållet i motionerna avser de av statsmakterna åt djurgårdskommissionen anförtrodda exploateringsuppdragen beträffande kronan tillhöriga markområden å Ladugårdsgärdet, Marieberg-Konradsberg och Johanneshov i Stockholm och då de båda motionärerna, ehuru med något olika uttryckssätt åsyfta en ändring av hittills tillämpade grunder för försäljning av kronans innehav därstädes av tomtmark för bostadsbebyggelse, synes djurgårdskommissionen kunna över de båda motionerna avgiva ett gemensamt yttrande.

Båda motionärerna beröra de av djurgårdskommissionen erhållna tomtpriserna. Därvid göres i motionen I: 14 gällande, att djurgårdskommissionens tomtförsäljningar i Stockholm medfört ett starkt uppdrivande av tomtpriserna, »i synnerhet som staten numera och sedan rätt länge äger den övervägande delen av all mark inom Stockholms stad och därför kunnat diktera markpriserna efter behag». I motionen II: 236 framhålles, att djurgårdskommissionen förfogar över sådan tomtmark i Stockholm, som är relativt centralt belägen och nödvändig för den fortsatta bostadsproduktionen samt tillägges, att »detta har djurgårdskommissionen i rak motsättning till de av socialministern förordade principerna (Kungl. Maj:ts proposition nr 251 år 1941) utnyttjat i krasst vinstintresse».

Med hänsyn till dessa uttalanden synes det vara lämpligt att framlägga en redogörelse för de priser, som kronan, staden och enskilda tillämpat vid tomtförsäljningar ej blott under närmaste åren utan även under en längre tid tillbaka. Inom djurgårdskommissionen har därför verkställts vissa utredningar beträffande ifrågavarande tomtpriser, taxeringsvärden och kronans andel i under årens lopp bebyggda eldstäder i Stockholm. Innan resultatet av dessa utredningar närmare beröres, synes det lämpligt att erinra om några allmänna synpunkter på prisbildningen å hyresmarknaden.

Därvidlag tillåter sig djurgårdskommissionen till en början åberopa vissa Stockholms stads myndigheters principuttalanden i detta ämne. I en vid stadsfullmäktiges sammanträde den 17 mars 1930 väckt motion (nr 6 år 1930) hade hemställts, att vederbörande myndigheter måtte få i uppdrag att vid-

taga snara och effektiva åtgärder för färdigställande av tomtmark i den omfattning och så belägen, att möjligheter förefunnnes att vid fri prisbildning hålla priset på tomter på en sådan nivå, att bostadsproduktionen icke därigenom oskäligt fördrades. Med anledning av motionen avgav Stockholms stadskollegium den 27 oktober 1930 utlåtande nr 434. Stadskollegiet anförde därvid, att stadens fastighetsnämnd den 3 oktober 1930 hemställt, att motionen icke måtte till någon stadsfullmäktiges åtgärd vidare föranleda och att nämnden till stöd härvid återgav ett av fastighetsdirektören Axel Dahlberg i anledning av motionen avgivet tjänsteutlåtande, därvid Dahlberg till en början citerade ur gaturegleringsavdelningens utredning i ärendet följande:

»Den viktigaste faktor, som påverkar hyresnivån i en stad, är befolkningens allmänna betalningsförmåga. Liksom varje annan nyttighet rättar sig priset för bostaden i den fria marknaden efter den allmänna prisnivån. Därmed måste man ju förutsätta, att fastighetsägarna i likhet med andra affärsmän söka erhålla största möjliga betalning för sin vara, oavsett huru mycket den kostat dem. Men hyresnivån kan dock icke varaktigt stiga över en viss högsta gräns, som är bestämd av det högsta belopp, som hyresgästerna anse sig kunna betala för sin bostad. Skulle fastighetsägarna försöka höja hyresnivån över denna gräns, mötes detta av hyresgästerna med en inskränkning av bostadsutrymmet, d. v. s. en sänkning av bostadsstandarden. Det lediga bostadsbestånd, som då uppstår, tvingar automatiskt fastighetsägarna till en sänkning av hyror.

Ett viktigt undantag från denna allmänna regel är dock det fall, att i staden en hastig folkökning pågår, framförallt vid stor inflyttning. I sådant fall tvingas de inflyttande att hyra de lediga bostadslägenheterna, även om priset för dessa är oskäligt högt. Under dessa omständigheter kan tydligen en abnormt hög hyresnivå upprätthållas. Men endast för en tid. I den fria marknaden orsaka höga hyror en stegrad byggnadsverksamhet, och i den mån ett bostadsöverskott därigenom uppstår, måste hyror så småningom falla till normal nivå.

Under kristiden under och efter (det förra världs-)kriget förde det sjunkande penningvärdet med sig en fortgående stegring av hyror. För stora samhällsklasser, särskilt för dem, som voro hänvisade till de minsta bostadslägenheterna, var den hastiga hyresstegringen omöjlig att bära och skulle vid fri prisbildning för många hava blivit ruinerande. Under sådana tider torde från det allmännas sida icke finnas någon möjlighet att hastigt träda hjälpende emellan på annat sätt än att subventionera bostadsproduktionen och genomföra en hyresreglering, avseende ett fastställande av maximihyror för de olika lägenheterna. Så länge hyresreglering finnes och således byggnadsföretagarnas vinst nedbringas till ett minimum eller på grund av byggnadskostnadernas ökning kan utbytas mot en direkt förlust, minskas eller upphör den enskilda bostadsproduktionen. Under den tid, hyresstegringslagen gällde (<sup>25</sup>/<sub>3</sub> 1917—<sup>1</sup>/<sub>10</sub> 1923), var den årliga bostadsproduktionen i Stockholm den lägsta, som förekommit sedan år 1900. Bostadsproduktionen under denna tid hölls till stor del i gång om även i ringa omfattning genom stadens subvention. När emellertid kristiden upphörde, åstadkom hyresstegringslagens upphävande ett återupptagande av den enskilda bostadsproduktionen. De senare årens byggnadsverksamhet i Stockholm har varit rekordartad och kan till stor del tillskrivas de avsevärda vinstmöjligheter, som locka de enskilda byggmästarna. Den fria prisbildningen på hyresmarknaden och den fortfarande starka inflyttningen till Stockholm möjliggör för byggmästarna att uthyra de nybyggda lägenheterna mot hyror, som giva en mycket hög avkastning på det i byggnaden insatta kapitalet.

Såsom förut framhållits bestämmes maximihyran för bostaden av den del

av inkomsten, som ifrågavarande befolkningsskikt anser sig kunna betala för sin bostad, eller med andra ord av befolkningens betalningsförmåga. Å andra sidan bestämmes i längden minimihyran av produktionskostnaden för bostaden, d. v. s. tomtkostnaden plus byggnadskostnaden. Det verksammaste medlet att åstadkomma sjunkande hyror kommer därför städse att bliva dels en stegrad bostadsproduktion, som så småningom åstadkommer en tillräcklig stor bostadsreserv, dels ett nedbringande av tomtpris och byggnadskostnader.

En tämligen allmänt utbredd åsikt är, att staden enbart genom att hålla låga tomtpris skulle kunna medverka till åstadkommandet av låga hyror. Detta kan betecknas som en sanning endast under vissa förutsättningar. I tider med ringa byggnadsverksamhet är uppenbart låga tomtpris ett effektivt medel att stimulera byggnadsverksamheten, men när, som nu är fallet i Stockholm, byggnadsverksamheten är rekordartad och i själva verket efterfrågan på tomtmark under åratall varit större än tillgången på bebyggbara tomter, innebära låga tomtpris vid stadens försäljningar endast en direkt present till byggmästarna, som icke kommer hyresgästerna till godo. Så länge en livlig byggnadsverksamhet pågår, torde det därför icke finnas något rimligt skäl att vid stadens tomtförsäljningar tillämpa ett lägre pris än i allmänna marknaden för motsvarande tomtmark såvida icke tomtägarna lämna garanti för stadens kontroll av hyror. Å andra sidan kan det icke alltid vara försvarligt att vid kommunal tomtförsäljning, särskilt när det gäller bostadstomter, alltid söka erhålla högsta möjliga pris i likhet med enskilda markexploatörer. Om staden vid varje tomtförsäljning skulle infordra köpeanbud och sälja till den högstbjudande, erhöles ett överpris, vilket byggmästaren, då han givetvis strävar efter att ej förlora på bygget, söker kompensera genom minskade byggnadskostnader och därför bygger med lägre standard, än han eljest skulle hava gjort. För den enskilde tomtförsäljaren är det likgiltigt, hur tomtköparen bygger, men för staden bör det vara angeläget att medverka till att byggnader av god kvalitet uppföras på stadens tomter. Härav följer, att tomtpriset vid kommunal tomtförsäljning bör avpassas så, att byggmästaren kan uppföra byggnad av god standard och ändock erhålla skälig vinst.»

Själv anförde Dahlberg bl. a.:

»Såsom gaturegleringsavdelningen ovan framhållit, förhåller det sig utan tvivel så med bostäder såväl som med andra nyttigheter, att prisnivån på ett avgörande sätt influeras av relationen mellan tillgång och efterfrågan, och att i sista hand den bostadssökande allmänhetens betalningsförmåga blir bestämmande för hyresnivån. Detta kommer ju också klart till uttryck genom det faktum, att hyresnivån utjämnas, så att hyror i likvärdiga lägenheter äro lika höga, oavsett om den ena lägenheten frambringats för ett väsentligt högre pris än den andra.

Genom tomtpolitiken kan dock tillgången på bostäder tänkas reglerad och härigenom hyresnivån påverkad i ena eller andra riktningen. En restriktiv tomtpolitik av den, som behärskar huvudparten av tillgänglig tomtmark, måste sålunda i längden föranleda höga hyror, även om tomtpriset i och för sig icke är högt. Givetvis möjliggör sådan politik också hållandet av höga tomtpriser. Stora utbud av tomtmark till låga priser måste däremot kunna medverka till en sänkning av hyresnivån till den gräns, som betingas av de oundgängligen nödvändiga produktionskostnaderna. Tomtpriset, som för övrigt endast utgör en mindre del av produktionskostnaden, är sålunda icke det väsentliga i fråga om tomtpolitikens inverkan på hyresnivån, utan denna inverkan sker indirekt genom den omfattning, i vilken tomtmark utbjudes.»

I enlighet med vad stadskollegiet hemställt i sitt berörda utlåtande beslöto stadsfullmäktige att motionen icke skulle till någon stadsfullmäktiges vidare åtgärd föranleda.

I anslutning till vad fastighetsdirektören i sitt utlåtande anfört rörande bostadsproduktionen efter förra världskriget får kommissionen tillägga följande.

Redan år 1924 hade bostadsproduktionen jämfört med de föregående åren mångdubblats och åren därefter blev byggnadsverksamheten rekordartad. Denna rekordartade byggnadsverksamhet i Stockholm fortsatte sedan med undantag för några kortare perioder, då arbetskonflikt eller penningkris inträffade, ända fram till år 1939, tidpunkten för det andra världskrigets utbrott. Den stegrade bostadsproduktionen i den inre staden hämmades endast av bristen på tillgänglig, centralt belägen, obebyggd tomtmark. På grund av den stora efterfrågan på bostadstomter inköpte byggnadsföretagarna gamla fastigheter, å vilka husen revos och nya byggnader uppfördes. De nybyggda bostädernas antal var icke tillräckligt för att tillgodose den starka inflyttningen, varigenom bostadsöverskottet höll sig avsevärt under det normala. Huvudstaden var under dessa år i avsaknad av en tillräcklig tomtreserv för att möta den stora efterfrågan på centralt belägna bostadstomter, så att vid fri prisbildning tomtpriserna kunde hållas på en normal nivå. Huvudorsaken härtill torde främst hava varit, att stadsplanerings- jämte tillhörande kommunikations- och generalplanefrågor icke blivit lösta. Den stora efterfrågan på bostadstomter i inre staden under åren 1937—1939 medförde en så stark prisstegring, att för obebyggda tomter betalades ända till 4,000 kronor per normaleldstad och för rivningsfastigheter med visst affärsläge 5,000—6,000 kronor per normaleldstad. Den fria prisbildningen på hyresmarknaden, den alltjämt starka inflyttningen till huvudstaden och det låga ränteläget möjliggjorde för byggnadsföretagarna att betala dessa höga eldstadspriser, då de nybyggda lägenheterna, som allmänt erhöles en modernare utrustning och högre standard än det gamla fastighetsbeståndet, funno avsättning mot hyror, som gävo en hög avkastning på det i byggnaden insatta kapitalet.

Från och med det andra världskrigets utbrott avstannade byggnadsverksamheten främst på grund av höjt ränteläge, och den avvaktande hållningen på penningmarknaden och det förut knappa bostadsöverskottet inom den inre staden minskades till ett minimum. Emellertid visade inflyttningen till Stockholm icke någon tendens att minska och efterfrågan på bostäder var alltjämt stor. För att förhindra en allmän hyresstegring infördes åter hyresregleringen, varvid den år 1939 rådande hyresnivån lades till grund som maximipris. När byggnadsverksamheten började återupptagas, hade byggnadskostnaderna avsevärt ökats, vilket föranledde subventionsåtgärder från stat och kommun.

Vid bedömande av frågan, huruvida djurgårdskommissionen genom återhållsamhet vid tillhandahållandet av tomtmark åstadkommit en åtstramning på tomtmarknaden må erinras, förutom att kronan icke är ensam tomtproducent, följande.

Det kan konstateras, att djurgårdskommissionen på grund av den stora efterfrågan på tomter icke vid någon tidpunkt haft någon nämnvärd reserv av iordningställd tomtmark till förfogande å Ladugårdsgärdet. Beträffande Ladugårdsgärdet har det åt kommissionen anförtrodde exploateringsuppdraget omfattat mark, vilken endast successivt kunnat tagas i anspråk för bebyggelse allt eftersom densamma kunnat frigöras från användningen för militära ändamål. Kommissionen har vid varje utbud sökt tillföra bostadsmarknaden största möjliga antal bostadstomter. Då vid vissa tillfällen utbud omfattat endast ett mindre antal tomter, har orsaken varit svårigheter vid lösandet av nödvändiga stadsplane- och avloppsfrågor, vilkas avgörande icke legat hos kommissionen. Arbetena med övriga delars av Ladugårdsgärdet in-

tagande i stadsplan påbörjades år 1932 av kommissionen, men ännu har icke något resultat kunnat uppnås i denna stadsplanefråga på grund av stadens obenägenhet att vilja medverka därtill.

Stadsplaneringen av Mariebergs- och Konradsbergsområdena tog omkring fem år. På grund av nuvarande användning för militärt och sjukhusändamål har hittills endast en obetydlig del av detta välbelägna och ur bostadssynpunkt högklassiga exploateringsområde kunnat ställas till kommissionens förfogande för tomtmarkens iordningställande och försäljning.

För de under kommissionens förvaltning lydande Johanneshov—Kvarnängenområdena avslutades stadsplanearbetena icke förrän år 1939. Omedelbart därefter påbörjades gatornas iordningställande, men tomterna rönste till en början icke någon efterfrågan på grund av det ovissa läget med hänsyn till det samtidigt utbrutna världskriget. Sedan byggnadsverksamheten så småningom kom i gång, har kommissionen hitintills haft en tillgång på tomter större än som motsvarat efterfrågan. Om några månader har kommissionen färdigställt gator och ledningar för ännu ett område för omkring 2,000 eldstäder. De övriga delarna av Johanneshovsområdet ävensom det av kronan i utbyte mot Bellevueområdet år 1941 förvärvade Årstaområdet hava, på grund av svävande stadsplane- och kommunikationsfrågor, icke kunnat iordningställas för att tillgodose bostadsmarknadens tomtbehov.

I enlighet med vad sålunda anförts hävdar djurgårdskommissionen, att kommissionen städse tillhandahållit tomter i den utsträckning, som varit möjlig med hänsyn till stadsplane- och andra frågor, samt att kommissionen alltså icke i prisstegrande syfte vid något tillfälle tillbakahållit utbudet av tillgängliga tomter inom djurgårdskommissionens olika exploateringsområden.

Djurgårdskommissionens exploateringsverksamhet under åren 1912—1928 omfattade de s. k. Karlaplans- och Fredrikshovsområdena. I och med det att mellan kronan och Stockholms stad avslutats 1928 och 1931 års stadsplaneavtal rörande vissa delar av Ladugårdsgärdet, kunde exploateringen av dessa områden igångsättas, och därmed börjar hösten 1931 det andra skedet av kommissionens exploateringsverksamhet å Ladugårdsgärdet.

Till belysande av den omfattning djurgårdskommissionens tomtförsäljningar under sagda tidsskeden haft samt den totala bostadsproduktionen och bostadsbeståndets storlek inom den inre staden under tiden från och med år 1912 har djurgårdskommissionen låtit utarbete den ovan antydda, härvid såsom bilaga fogade sammanställningen. Denna sammanställning avser att visa antalet normaleldstäder och erhållna medelpriser per eldstad vid djurgårdskommissionens och vissa andra exploatörers tomtförsäljningar jämte de taxeringsvärden, vilka i 1936 och 1941 års taxeringslängder upptagas för de av djurgårdskommissionen till och med år 1935 försålda tomterna. Att djurgårdskommissionen icke medtagit taxeringsvärden för senare försålda tomter beror på att den efter försäljningen skedda taxeringen ansluter sig till försäljningspriserna samt att därefter icke skett någon omtaxering.

Av sammanställningen torde framgå, att omfattningen av det bostadstillskott, som djurgårdskommissionen genom sina försäljningar vid varje särskild tidpunkt tillfört det totala bostadsbeståndet, icke varit av den storleksordning, vare sig absolut eller relativt, att därigenom prisbildningen på hyresmarknaden kunnat påverkas. Visserligen har under några år bostadsproduktionen å de av djurgårdskommissionen exploaterade områdena varit relativt stor i förhållande till den totala bostadsproduktionen, men icke heller under dessa år kan, av nyss angiven orsak, den allmänna hyresnivån hava påverkats i stegrande riktning. Det är andra faktorer, som varit bestämmande för



den allmänna hyresnivån, bland annat den ringa bostadsreserven i förhållande till folkökningen och kraven på ökad bostadsstandard. Kommissionen hänvisar därvid till de synpunkter, som i detta ämne framförts av Stockholms stads fastighetsdirektör i hans ovan citerade uttalanden av år 1930.

Vid djurgårdskommissionens försäljningar inom det s. k. Karlaplansområdet under åren 1912—1925 höll sig medelpriset per normaleldstad hela tiden på i stort sett en och samma nivå, med variationer mellan 1,100 och 1,300 kronor beroende på tomtmarkens olika belägenhet och byggnadsgrundens beskaffenhet. Dessa priser, som voro i överensstämmelse med den allmänna prisnivån för tomtmark med motsvarande belägenhet och stadsplaneutformning i den inre staden, visade efter år 1925 en tendens att vilja stiga på grund av större efterfrågan på tomtmark genom den kraftigt ökade byggnadsverksamheten och penningvärdet fall efter det första världskriget. Prisstegringen hölls något tillbaka under åren 1926—1929 genom exploateringen av bland andra Rörstrands-, Atlas- och Rödabergsområdena i Vasastaden och kvarteren Isbrytaren och Skutan å Kungsholmen. De av djurgårdskommissionen år 1928 försålda tomterna, belägna vid Strandvägen mitt för Nobelparken, betingade ett medelpris av 1,673 kronor per eldstad, men samtidigt betalades för enstaka tomter i kvarteret Sländan vid Norrtullsgatan-Ynglingagatan över 2,000 kronor per eldstad. Nyssberörda kronans tomter hade icke kunnat säljas tidigare, då de å tomterna belägna militära förrådsbyggnaderna icke därförinnan utrymtes. Under år 1930, som var ett rekordår för byggnadsverksamheten i inre staden, stego tomtpriserna ytterligare, och de högsta priserna, med över 2,000 kronor per eldstad, betalades å de av staden för lågt pris från kronan förvärvade områdena i kvarteren Göken m. fl. vid Norr Mälarstrand. Den ökade efterfrågan på bostadstomter och den påtagliga bristen på iordningställd tomtmark i den inre staden gjorde sig gällande så, att den genomsnittliga prisnivån för välbelägna tomter under våren 1931 höll sig omkring 2,000 kronor per eldstad.

När under november 1931 djurgårdskommissionens försäljningar av tomterna vid Valhallavägen å Ladugårdsgärdet började, var i enlighet med det ovanstående medelprisnivån för likabelägna tomter c:a 2,000 kronor per eldstad. Ladugårdsgärdesexploateringen började då med ett medelpris per eldstad av 2,002 kronor. Under åren 1932—1934 sjönk medelpriset något hundredal kronor, orsakat av den mindre efterfrågan på tomter i följd av arbetskonflikt inom byggnadsfacket och penningkris. År 1935 stegrades tomtpriserna. Därvidlag må erinras, att det, på sätt här nedan vidare utvecklas, bl. a. var den stora efterfrågan och den ringa tillgången på centralt belägna tomter i den inre staden samt den ökade penningtillgången med lågt ränteläge, som orsakade prisstegringen. Av enskilda exploaterade tomter betalades våren 1938 med ett medelpris av 3,400 kronor per eldstad och år 1939 med 3,700 kronor under det att medelpriset för de av djurgårdskommissionen försålda tomterna samma år höll sig vid 2,934 kronor per eldstad.

Med hänsyn till tomtbristen och den stora efterfrågan på moderna bostadslägenheter i inre staden företogs samtidigt rivning av gamla fastigheter i stor utsträckning för att lämna plats för nybyggnader med väsentligt högre standard. För sådana rivningsfastigheter med visst affärsläge betalades ända upp till 5,000 å 6,000 kronor per eldstad. Under denna tidsperiod var bostadsreserven mindre än den normala. På grund av den alltjämt stora folkökningen genom inflyttning kunde bostadsproduktionen icke tillgodose det alltjämt ökade behovet av bostadslägenheter i inre staden. Produktionen av lägenheter i stadens ytterområden under samma tidsperiod var rekordartad, men dessa lägenheter rönste mindre efterfrågan från de hyressökandes sida på grund av deras från stadens centrum avlägsna belägenhet och otillfreds-

ställande kommunikationer. I slutet av år 1939 förefanns därför bostadsreserv i stort sett endast i stadens ytterområden.

I detta sammanhang kan nämnas följande ur den offentliga statistiken<sup>1</sup> hämtade uppgifter angående hyresnivåns fluktuationer inom den inre staden beträffande lägenheter med centralvärme. År 1929 hade hyrorna stigit till 100 % över 1914 års nivå, men föllo år 1932 till 91 % och priset fort-satte fram till år 1936 och hyrorna lågo då 66 % över 1914 års nivå. Där-efter började ånyo en hyresstegring, som år 1939 motsvarade 71 % ökning i förhållande till 1914 års nivå. Hyresfallet från år 1929 till år 1936 var så-ledes omkring 17 % men hade år 1939 reducerats till omkring 15 % under 1929 års hyresnivå.

En återblick på utvecklingen å bostadsmarknaden i den inre staden un-der åren 1926—1939 ger vid handen, att tomtpriserna fördubblats, att ny-produktionen av bostäder omfattat 169,278 bostadseldstäder men det totala bostadsbeståndet ökat med endast 128,322 eldstäder. Av detta bostadstill-skott har djurgårdskommissionens tomtförsäljningar bidragit med 18,557 bostadseldstäder eller med c:a 10.9 % av nyproduktionen. På sätt tidigare an-givits är det uppenbart, att djurgårdskommissionens exploateringsverksam-het icke varit av en sådan storleksordning, att den kunnat vare sig i ena eller andra riktningen inverka på den inträffade utvecklingen på tomt- och bostadsmarknaden under åren 1926—1939. Orsakerna till utvecklingen på bostads- och hyresprisnivån under sistberörda tidsperiod i den inre staden torde få tillskrivas förhållanden, som ej ens de större markexploatörerna kunnat råda över och som icke kunnat förhindras genom ett tillhandahål-lande av tomter till priser under marknadsvärdet. Prisstegringen på tomt-marknaden torde, utöver de ovan angivna, kunna hänföras till huvudsaklig-gast även följande omständigheter. Under tidsperioden efter 1926 började stadsplanerna så småningom utformas efter nyare principer med en öpp-nare bebyggelse av fristående lamellhus och punkthus, vilket möjliggjorde ett effektivare och mer ekonomiskt utnyttjande av byggnadsytan jämfört med det gamla byggnadssättet, med hus i stora fyrkantblock samt gårds- och fly-gelbyggnader inuti kvarteren. Den nya stadsplaneringen medförde en utök-ning av den nyttiga byggnadsytan och en minskning av den onyttiga eller mindre nyttiga. Härav följde, att, per kvadratmeter våningsyta räknat, den nya bebyggelsen ägde större värde ur nyttosynpunkt och kunde betinga högre pris. Härtill kom, att kostnaderna för alla s. k. moderna bekvämligheter ge-nom våningsytans minskning blev fördelad å det mindre antal kvadratmeter, den moderna lägenheten representerade. Penningvärdets fall efter förra världs-kriget och efter 1933 års kris har bidragit till en höjning av olika realvär-den, vilket i sin tur inverkat stegrande på tomtpriset. Dessa förhållanden framgå av de i sammanställningen enligt 1936 och 1941 års taxeringslängder angivna taxeringsvärdena å de av djurgårdskommissionen försålda tomterna. De under åren 1912—1926 försålda tomterna hava undergått en värdesteg-ning av från omkring 50 till 60, % samt de under åren 1931—1934 försålda tomterna med c:a 25 %.

Såsom ovan antytts äro dessa stora stegringar tilldels att härleda ur pen-ningvärdets fall. En annan orsak till tomtprisstegringen är den stora efter-frågan på tomtmark och bostadslägenheter i den inre staden, där under hela tidsperioden efter 1926 tillgången på tomtmark för nybyggnader icke kun-nat tillgodose bostadsproduktionens behov. Stadsplaneringen för den inre

<sup>1</sup> Statistisk månadskrift 1941 häfte 1, sid. 5 (utgiven av Stockholms stads statistiska kontor).

staden har icke bedrivits så, att en tillräcklig tomtreserv kunnat erhållas för att möta efterfrågan på bostadstomter och inverka hindrande och återhållande på prisstegringen. Den stora generalplanen för nedre Norrmalm har varit under utarbetande ett otal år, utan att en lösning på denna fråga ännu vunnits. Stadsplaneringen har inriktats på stadsplaneläggning av periferiskt belägna ytterområden, dit också en stor del av bostadsproduktionen måst förläggas. De å dessa ytterområden nytillkomna bostadslägenheter, ehuru utgörande ett stort antal, ha icke kunnat avhjälpa bostadsbristen i den inre staden, bl. a. när kommunikationerna till dessa ytterområden icke äro tillfredsställande.

Efter tidpunkten för andra världskrigets utbrott har djurgårdskommissionen försålt tomter enligt nedanstående sammanställning.

	Låghus 3—4 våningars höjd		Höghus mer än 4-våningars höjd	
	Antal eldstäder	Medelpris	Antal eldstäder	Medelpris
<i>Inom Ladugårdsgärdesområdet.</i>				
År 1940 .....	142	2,065	174	2,247
» 1941 .....	120	2,054	—	—
» 1942 .....	—	—	1,270	2,244
» 1943 .....	283	2,000	—	—
<i>Inom Johanneshov—Kvarnängen-områdena.</i>				
År 1941 .....	727	972	288	1,273
» 1942 .....	547	1,129	1,619	1,417
» 1943 .....	368	1,105	68	1,500
<i>Inom Mariebergs—Konradsbergs-områdena.</i>				
År 1942 .....	—	—	400	12,583
» 1943 .....	—	—	350	2,381

Av denna sammanställning jämförd med den tidigare här ovan intagna framgår att de genom djurgårdskommissionen försålda tomterna inom Ladugårdsgärdesområdet tillhandahållits byggnadsföretagarna till pris väsentligt understigande såväl 1935 års som 1939 års medelprisnivå för av andra än djurgårdskommissionen försålda tomter med motsvarande belägenhet.

Inom Johanneshov—Kvarnängenområdena har för tomtprisnivån varit avgörande de av Stockholms stad betingade tomträttsavgälderna för intilliggande områden — Södra Hammarby och Gamla Enskede. Då år 1940 exploateringen igångsattes, ansåg sig djurgårdskommissionen av särskilda då föreliggande omständigheter böra godtaga tomtpriser, som understego kapitalvärdet av stadens intilliggande, med tomträtt upplåtna tomter. Vid efterföljande försäljningar anpassades tomtpriserna till de av staden tidigare avtalade tomträttsavgälderna inom angränsande områden. Därvidlag har en skillnad i eldstadspriserna för låghus och höghus ägt rum med hänsyn till de lägre produktionsprisen m. m. per eldstad, som förefinnes beträffande höghus i förhållande till låghus.

I fråga om Marieberg—Konradsbergsområdena har tomtpriset av kommissionen bestämts i samråd med särskilt tillkallade sakkunniga och under iakt-

<sup>1</sup> För 232 eldstäder 2,793 kronor och för 168 eldstäder 2,292 kronor.

tagande av de priser, som betingats för tomter med motsvarande belägenhet enligt 1935 års prisnivå.

I den mån ovan omnämnda försäljningar skett under tid, då Statens byggnadslånebyrå utövat reglerande verksamhet, ha därjämte de av djurgårdskommissionen avtalade försäljningspriserna bestämts i samråd med Statens byggnadslånebyrå.

I enlighet med det förestående anser kommissionen sig hava påvisat, att ingalunda under någon försäljningsperiod eller inom något av kommissionens exploateringsområden betingats priser, som uppgått till vad övriga i sammanställningsbilagan redovisade tomtförsäljare inom staden uttagit för tomter med belägenhet, motsvarande den inom djurgårdskommissionens förberörda exploateringsområden. Erfarenheterna från exploateringen av Karlaplans- och de före år 1936 försälda delarna av Ladugårdsgärdesområdena torde utvisa, att de av kommissionen avtalade eldstadspriserna lämnat rum för en genom de ökade taxeringsvärdena åskådlig jord stegring av tomtvärdena i respektive tomtköparens hand. En lägre prisnivå skulle blott medfört, att tomtköparna tillförts en ytterligare vinst på det allmännas bekostnad.

I detta sammanhang vill kommissionen ånyo framhålla, att liksom bland annat tomtprisnivå och byggnadsstandard betydligt varierar mellan och inom landets olika samhällen, så varierar också tomtprisnivå och byggnadsstandard inom Stockholms olika stadsdelar. Sålunda föreligger en avsevärd skillnad i angivna hänseenden mellan inre och yttre områden av Stockholms stad men därjämte en påtaglig differentiering mellan olika stadsdelar. Detta förklarar det olika tomtpriset mellan t. ex. å ena sidan Ladugårdsgärdet, områdena vid Östra station, Norr Mälarstrand och Marieberg—Konradsberg samt å andra sidan Hammarby- och Enskedeområdena samt Johanneshov—Kvarnängenområdena. En ytterligare differentiering av tomtpriset sker dessutom inom varje särskilt område med hänsyn till den enskilda tomtens markbeskaffenhet och belägenhet samt för densamma fastställt byggnads-sätt.

I motionen I: 14 göres gällande, att djurgårdskommissionen gått mycket hårt fram över oersättliga naturvärden. Kommissionen får då erinra, att all kommissionens exploatering till omfattning bestämts genom beslut av Kungl. Maj:t och riksdagen samt i vad avser stadsplanens utformning i enlighet med överenskommelser med Stockholms stad.

Genom djurgårdskommissionens exploateringsverksamhet har som ovan anförts väl icke ägt rum en påvisbar sänkning av tomtpris- och hyresnivån i Stockholms stad, men det torde dock kunna anses säkert att, därest denna exploateringsverksamhet icke ägt rum, tomtpriserna torde hava stegrats ännu mer än fallet varit.

Vad särskilt angår det i motionen II: 236 framförda förslaget, att Stockholms stad skulle givas företrädesrätt vid förvärv av kronan tillhörig mark inom Stockholms stads områden, torde av vad i det föregående anförts angående omfattningen av djurgårdskommissionens tomtförsäljningar samt av staden vid dess tomtförsäljningar betingade priser framgå, att på den vägen icke står att vinna någon sänkning i vare sig tomtpris- eller hyresnivå. Därvid må särskilt hänvisas till vad här förut citerats ur Stockholms stadskollegii utlåtande nr 434 år 1930.

Djurgårdskommissionen finner icke något i de föreliggande motionerna vara anført, som borde föranleda en ändring i statsmakternas hittillsvarande beslut om sättet för försäljning av kronans mark inom Stockholms stads om-

råde. Kommissionen finner ej heller i övrigt något vara anfört, som kunde giva anledning till ändring av de utav Kungl. Maj:t och riksdagen för djurgårdskommissionen meddelade direktiven i fråga om försäljningen av tomtmark inom Stockholms stad.

Djurgårdskommissionen finner vad ovan anförts vara av den art, att de föreliggande motionerna icke böra föranleda någon åtgärd i den riktning motionärerna angivit.

På sätt i den nyssberörda motionen antytts förfogar kronan inom och invid Stockholm över markområden, så belägna att de äro nödvändiga för den fortsatta bostadsproduktionen i inre staden och Stor-Stockholm. Kronans, stadens och den bostadssökande allmänhetens intressen överensstämman i att dessa områdena utan onödig tidsutdräkt stadsplanläggas och exploateras. Det ligger därför stor vikt vid, att statsmakterna för sin del vidtaga alla de åtgärder och lämna de direktiv, som erfordras för sagda ändamål. Det bör också då kunna påfordras, att Stockholm stad visar den största beredvilighet att medverka, i första hand till den stadsplanering som härvidlag är erforderlig.

I handläggningen av förevarande ärende, som föredragits av undertecknade Grönvall och Frölén gemensamt, hava deltagit kommissionens samtliga ledamöter, dock att ledamoten Bauer på grund av sjukdom ej deltagit i justeringen av detta utlåtande.

Stockholm den 7 maj 1943.

På djurgårdskommissionens vägnar:

HARALD MALMBERG.

HARALD FRÖLÉN.

STEN GRÖNVALL.

*Nils Edling.*

---

Sammanställning över medelpriset per normaleldstad för djurgårdskommissionens område (åren 1931—1942) jämfört med medelpriset för ungefär likabelägen produktionen i den inre staden

Å r	Fullbordade bostadseldstäder antal	Fullbordade bostadseldstäder på av djurgårdskommissionen försålda tomter <sup>1</sup>		Bostadseldstäder i hela beståndet (i inre staden) vid årets slut <sup>2</sup>
		antal	procent av hela antalet fullbordade eldstäder	
1912.....	7,293	—	—	252,997
1913.....	10,191	669	6.6	262,457
1914.....	7,768	917	11.8	269,763
1915.....	4,151	865	20.8	273,006
1916.....	3,080	671	21.8	275,923
1917.....	4,329	280	6.5	279,889
1918.....	1,416	117	8.3	280,923
1919.....	1,739	298	17.1	282,556
1920.....	1,224	238	19.4	282,572
1921.....	2,892	212	7.3	285,464
1922.....	963	—	—	286,385
1923.....	3,652	495	13.5	289,798
1924.....	8,130	1,647	20.2	297,507
1925.....	9,111	1,603	17.6	307,596
1926.....	13,193	731	5.5	319,966
1927.....	14,491	253	1.7	332,901
1928.....	11,315	187	1.6	341,661
1929.....	10,782	352	3.3	348,814
1930.....	16,093	103	0.6	359,879
Våren 1931.....	15,874	73	0.5	373,990
Hösten 1931.....	—	—	—	—
1932.....	15,967	2,577	16.1	389,187
1933.....	5,921	418	7.1	394,516
1934.....	5,344	1,515	28.3	397,052
1935.....	10,544	3,273	31.0	400,505
1936.....	12,830	1,340	10.4	410,912
1937.....	10,722	2,286	21.3	419,526
Våren 1938.....	10,639	3,280	30.8	423,631
Hösten 1938.....	—	—	—	—
1939.....	15,570	2,169	13.9	435,918
1940.....	8,743	185	2.1	437,799
1941.....	2,727	252	9.2	439,127
1942.....	—	—	—	—

<sup>1</sup> Tomterna för enfamiljshus i den s. k. Diplomatstaden hava icke medtagits. — <sup>2</sup> Siffrorna tiva år; siffrorna för övriga år äro av Stockholms stads statistiska kontor approximativt bestad. — <sup>3</sup> Rörstrandsområdet i Vasastaden. — <sup>4</sup> Atlasområdet i Vasastaden. — <sup>5</sup> Kvarteret rådet i Vasastaden. — <sup>6</sup> Norr Mälarstrand mellan St Eriksgatan och Pilgatan. — <sup>7</sup> Området — <sup>8</sup> Bergsundsområdet.

tomtförsäljningar inom Karlaplansområdet (åren 1912—1942) och Ladugårdsgårdes-tomtmark i Inre staden, vilken försålts av annan exploatör, samt bostads-åren 1912—1941 m. m.

Av staden eller enskild exploatör försålda tomter		Av djurgårdskommissionen försålda tomter			
Antal eldstäder	Medelpris per eldstad kronor	Antal eldstäder	Medelvärde per eldstad		
			vid försäljningen	enligt 1936 års taxeringslängd	enligt 1941 års taxeringslängd
—	—	2,412	1,232	2,015	2,085
—	—	735	1,178	1,802	1,830
—	—	825	1,115	2,000	2,018
—	—	137	1,233	2,190	2,190
—	—	776	1,291	2,281	2,294
—	—	905	1,305	2,254	2,254
—	—	1,213	1,134	2,020	2,020
—	—	200	1,285	1,950	1,950
—	—	248	1,242	1,855	1,855
—	—	—	—	—	—
—	—	684	1,056	1,776	1,776
—	—	802	1,238	1,976	2,000
—	—	479	1,177	1,827	1,837
—	—	226	1,328	1,969	1,969
{ 1,511	{ 1,978	122	1,338	2,131	2,131
1,506	1,317				
1,778	1,118	—	—	—	—
1,025	1,266	—	—	—	—
843	1,400	498	1,673	1,837	1,897
139	2,050				
1,081	1,392	—	—	—	—
176	1,273	—	—	—	—
165	2,780	—	—	—	—
773	1,862	—	—	—	—
476	1,823	—	—	—	—
2,745	2,010	—	—	—	—
472	1,936	—	—	—	—
537	1,790	—	—	—	—
870	2,060	—	—	—	—
—	—	2,870	2,002	2,057	2,540
—	—	232	1,930	1,927	2,505
—	—	1,647	1,843	1,994	2,665
—	—	3,315	1,941	1,941	2,437
—	—	934	2,391	2,391	2,470
—	—	2,575	2,475	—	—
—	—	3,025	2,628	—	—
{ 317	{ 103,400	—	—	—	—
—	—	2,501	2,934	—	—
623	103,700	—	—	—	—
91	3,676	316	2,159	—	—
—	—	120	2,054	—	—
{ 283	{ 3,343	1,270	2,244	—	—
198	2,901				

för 1915, 1920 och 1925 äro hämtade ur de allmänna bostadsräkningarna i Stockholm respektive räknade. Siffrorna från och med 1930 äro hämtade direkt ur statistisk årsbok för Stockholms Sländan i Vasastaden. — <sup>6</sup> Kvarteren Isbrytaren och Skutan å Kungsholmen. — <sup>7</sup> Rödabergs-om-vid Östra station utmed Valhallavägen. — <sup>10</sup> Området vid Norr Mälmarstrand—Fridhemsgatan.