

Nr 140.

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen angående belåning i samband med försäljning av vissa av försvarets bostadsanskaffningsnämnd förvaltade bostadsfastigheter m. m.; given Stockholms slott den 16 februari 1945.

Kungl. Maj:t vill härmed, under återopande 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 16 februari 1945.

Närvarande:

Statsministern HANSSON, ministern för utrikes ärendena GÜNTHER, statsråden PEHRSSON-BRAMSTORP, WIGFORSS, MÖLLER, SKÖLD, QUENSEL, BERGQUIST, DOMÖ, GJÖRES, EWERLÖF, RUBBESTAD, OHLIN, ERLANDER, DANIELSON, ANDRÉN.

Chefen för försvarsdepartementet, statsrådet Sköld, anmäler, efter gemensam beredning med cheferna för social- och finansdepartementen, vissa frågor rörande belåning i samband med försäljning av fastigheter, som förvaltas av försvarets bostadsanskaffningsnämnd, m. m., och anför därvid följande.

Den för försvarets personal påkallade och i statlig regi genomförda bostadsproduktionen är av väsentligen två slag, nämligen å ena sidan tjänstebostadsbebyggelse i egentlig mening, som avser att frambringa bostäder, upplåtna med bostadstvång, och å andra sidan anskaffning av egna hem el-

ler hyreshus. Enligt de riktlinjer, som i samband med inrättandet av försvarets bostadsanskaffningsnämnd godtagits av statsmakterna, skall i princip uppförande av tjänstebostäder i egentlig mening ske genom försorg av vederbörande militära förvaltningsorgan, medan uppförande av övriga för försvarets personal avsedda bostäder skall ombesörjas genom bostadsanskaffningsnämndens försorg. Förvaltningen av tjänstebostäder i egentlig mening samt vissa bostäder utan bostadstvång ombesörjes av vederbörande militära förvaltningsorgan. Förvaltningen av övriga bostäder omhändervägs av bostadsanskaffningsnämnden. Sißtänmda fastigheter redovisas från och med den 30 juni 1944 å en särskild i rikshuvudboken uppförd kapitalfond, föfsvarets bostadsanskaffningsfond.

Redan från början har det varit statsmakternas avsikt, att bostadsbehovet på de olika militära förläggningssorterna i första hand skulle tillgodoses genom kommunal eller enskild byggnadsverksamhet, givetvis i erforderliga fall med statligt stöd enligt de grunder, som gälla för bostadsbyggnadsverksamheten i övrigt. Det har därför förutsatts, att, vid uppkommande svårigheter på en viss ort att tillgodose bostadsförsörjningen, åtgärder i första hand borde vidtagas i syfte att uppmuntra kommunal och enskild företagssamhet på orten. Endast för det fall att sådana åtgärder visade sig resultatlösa, borde staten mera direkt engagera sig i bostadsbyggandet, och bostadslägenheterna borde därvid snarast möjligt överlåtas till befattningshavarna. Av den för bostadsanskaffningsnämnden fastställda instruktionen framgår ock, att det åligger nämnden att vidtaga åtgärder för överförande i enskild ägo av ifrågavarande fastigheter, i den mån så ur statens synpunkt finnes ändamålsenligt.

Spörsmålet om försäljning av de av bostadsanskaffningsnämnden (före nämndens tillkomst av egnahemsstyrelsen) i statlig regi uppförda bostäderna för försvarets personal anmäldes i propositionen 1944: 175 (sid. 209 ff). Med bifall till därvid framställda förslag har riksdagen (skrivelse nr 322) bemyndigat Kungl. Maj:t att i huvudsaklig överensstämmelse med vad av mig i det förenämnda proposition bilagda utdraget av statsrådsprotokollet över försvarsärenden anförts i ämnet medgiva försäljning eller upplåtelse med tomträtt och i samband därmed belåning av de fastigheter, som förvaltades av bostadsanskaffningsnämnden, ävensom medgiva, att tertiärlån av statens byggnadslånebyrå finge utlämnas jämväl för av nämnden förvaltade fastigheter, som försäljas först sedan de färdigställts. Bemyndigandet förutsattes såvitt angår försäljning eller upplåtelse med tomträtt skola tills vidare gälla allenast under budgetåret 1944/45. Motsvarande bemyndigande har av Kungl. Maj:t i statsverkspropositionen till innevarande års riksdag (kapitalbudgeten, bilaga 2, punkt 8) begärts jämväl för budgetåret 1945/46.

Beträffande frågan om finansieringen av här avsedda fastighetsöverlå-

telser inhämtas av förenämnda statsrådsprotokoll bland annat följande. Bostadsanskaffningsnämnden hade förutsatt, att finansieringen skulle ske på samma sätt som beträffande fastigheter, vilka uppföras av enskilda företagare, eller således med bottenlån och sekundärlån genom kreditinstitut, med tertiärlån genom statens byggnadslånebyrå samt med viss egen insats av köparen. Då emellertid den kontanta delen av den egna insatsen icke syntes kunna bestämmas till mer än 2—5 % av fastighetens saluvärde, kunde särskilda fyllnadslån bli erforderliga. Dessa borde löpa med 4 % ränta och amorteras på kort tid. För att täcka den skillnad, som huvudsakligen på grund av byggnadskostnadernas ökning sedan krigsutbrottet uppkommit mellan anskaffningskostnad och avkastningsvärde, borde nämnden kunna utlämna tilläggs lån, vilka — liksom motsvarande lån från egnahemsorganen och statens byggnadslånebyrå — tills vidare borde vara ränte- och amorteringsfria. Vidare hade nämnden ansett skäligt, att kostnader för lagfartsstämpel gjordes till föremål för subvention. Tertiärlån borde få utlämnas även till förvärv av färdigställd fastighet, som förvaltades av nämnden.

Beträffande de sålunda föreslagna låneformerna hade riksräkenskapsverket och statskontoret framhållit, att köparen icke borde erhålla förmånligare villkor än dem, som stode honom till buds vid bostadsanskaffning i allmänhet med anlitande av redan befintliga lånefonder. För egen del anförde jag, att i fråga om här avsedd egnahemsbebyggelse ett biträdande av denna ståndpunkt skulle innebära, att den egna insatsen skulle komma att uppgå till 15 % av det av statens byggnadslånebyrå fastställda fastighetsvärdet. En insats av denna storlek syntes regelmässigt icke kunna presteras av den personal, varom här vore fråga. Då det syntes vara med statens intresse ur skilda synpunkter förenligt att underlätta en försäljning av här avsedda fastigheter, syntes den utvägen leda till bästa resultat, att köpare på lämpliga villkor medgäves ytterligare kredit å köpeskillingen. Med hänsyn härtill föranledde bostadsanskaffningsnämndens förslag i princip icke någon erinran från min sida. Jag ansåg dock den kontanta delen av den egna insatsen böra utgöra lägst 3 % av fastighetens saluvärde. Jag framhöll i anslutning därtill, att det borde uppmärksammas, att bostadsbebyggelsens syfte vore att anskaffa bostäder åt i statens tjänst anställd personal och att ett biträdande av förslaget till den del det innefattade förmånligare villkor än dem som stode till buds vid bostadsanskaffning i allmänhet därför icke kunde påverka bedömandet av bostadsanskaffningsfrågorna i stort.

Någon försäljning av fastigheter som åsyftats med förenämnda bemyndigande har ännu icke kommit till stånd. Förhandlingar ha emellertid inletts rörande försäljning av vissa nu färdigställda fastigheter. Det har därvid visat sig, att vissa svårigheter uppstått med avseende å överlåtelse

finansiering, i det att endast ett fåtal bostadssökande visat sig äga förmåga eller vara villiga att inbetala egen kontantinsats. Under erinran, att Kungl. Maj:t genom brev den 29 oktober 1943 bemyndigat nämnden att med anlitan av vederbörliga anslag gå i författning om uppförande av fjorton bostadshus i Karlsborg, som numera färdigställt, har *försvarets bostadsanskaffningsnämnd* i särskild skrivelse härom anfört, bland annat, följande.

Vid försäljningen av ifrågavarande hus i Karlsborg till bostadsrättsförening beräknas primär-, sekundär- och tertiärlån kunna erhållas upp till 95 % av det av statens byggnadslånebyrå fastställda värdet. Av återstående 5 %, som utgöra den egna insatsen, torde med i propositionen 1944: 175 angivna förutsättningar 2 % kunna täckas med fyllnadslån, medan återstående 3 % skola erläggas kontant.

Nämnden har i samråd med statens byggnadslånebyrå fastställt de hyror, som skolat utgå, därest bostäderna skolat uthyras, till i genomsnitt 20 kronor per kvadratmeter golvyta. Med ledning av dessa hyror ha kontantinsatser och årsavgifter för bostadsrätterna beräknats i samråd med Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund (HSB). Kontantinsatserna, beräknade efter omkring 3 % av anskaffningskostnaden, komma därvid att uppgå till lägst 490 kronor och högst 625 kronor med variationer inom dessa gränser, beroende på lägenheternas storlek och belägenhet i respektive hus.

Vid jämförelse har det visat sig, att hyresnivån i de hus, som nämnden uppfört, ligger betydligt högre än hyresnivån i de försvarets tjänstebostäder, som finnas i Karlsborg. Tilldelningen av tjänstebostäder synes enligt utfärdade tjänstebostadsföreskrifter ske enligt den principen, att de befattningshavare, som äro äldst i tjänsten inom respektive grader, i regel ha företräde till tjänstebostad. Härvid bli de befattningshavare, som äro yngre i tjänsten och till följd därav ofta ekonomiskt sämre ställda, hänvisade till ifrågavarande av nämnden uppförda hus. Emellertid har det då visat sig, att dessa befattningshavare ansett hyresnivån och övriga fordringar i nämndens hus alltför höga i förhållande till sina löner. I synnerhet har från ifrågavarande befattningshavares sida framhållits, att det vore omöjligt för de flesta att prestera erforderlig kontantinsats och att de såge sig nödsakade att avstå från ifrågavarande bostäder, om icke möjligheter funnes att låna erforderligt belopp. Det synes därför nödvändigt, om de uppförda bostäderna skola komma försvarets personal till godo, att lån utlämnas för gäldande av kontantinsatsen.

Med hänsyn till förenämnda svårigheter för bostadssökandena att prestera erforderlig kontantinsats synes det sålunda nämnden nödvändigt, att möjlighet beredes nämnden att utlämna lån för hela den normalt erforderliga egna insatsen. Denna insats utgöres, såsom i det föregående nämnts, av de 5 % av det av statens byggnadslånebyrå fastställda värdet, som icke täckes av primär-, sekundär- och tertiärlån, vilka lån kunna beviljas upp till 95 % av sagda värde. Nämnden föreslår nu, att den del av värdet, som ligger mellan 95 och 97 %, täckes genom ett fyllnadslån (nr 1), som utlämnas till bostadsrättsföreningen mot inteckningssäkerhet. Lånet föreslås skola löpa med 4 % årlig ränta samt återbetalas med fast annuitet, innefattande amortering och ränta, av sådan storlek, att lånet är slutförbetalt efter

15 år. Den del av värdet, som ligger mellan 97 och 100 %, föreslås på motsvarande sätt skola täckas genom ett fyllnadslån (n:r 2), som utlämnas till bostadsrättsföreningen mot inteckningssäkerhet. Detta lån föreslås skola löpa med 4½ % årlig ränta och amorteras under 10 år med en tiondel av lånebeloppet årligen. Om dessa fyllnadslån beviljas föreningen, kan föreningen i sin tur utlåna erforderliga belopp till sina medlemmar. Under förutsättning att nämnden medgives rätt att utlämna föreslagna lån, torde samtliga eller så gott som samtliga lägenheter kunna försäljas till försvarsanställd personal i Karlsborg. Eljest torde, därest ett stort antal av lägenheterna icke skola förbli oupplåtna, endast två möjligheter återstå, nämligen dels att nämnden inköper det antal bostadsrätter, som icke kunna försäljas till enskilda, samt uthyr de inköpta lägenheterna till försvarsanställd personal och dels att lägenheter säljas till icke försvarsanställda. Båda dessa utvägar synas såvitt möjligt böra undvikas.

Med hänvisning till vad sålunda anförts har försvarets bostadsanskaffningsnämnd anhållit om medgivande att av de medel, som anvisats för uppförande av förenämnda bostäder i Karlsborg, få utlämna lån enligt angivna grunder för gäldande av hela den kontantinsats som avses skola erläggas av bostadsrättsköpare, därest de fastigheter, å vilka bostäderna uppförts, skulle försäljas till bostadsrättsförening.

Vid uppdragandet av riktlinjerna för den bostadsanskaffning för försvarspersonal, som icke gällde tjänstebostäder och som avsågs skola ske genom försvarets bostadsanskaffningsnämnd, förutsattes, att man skulle eftersträva att till enskild ägo överföra färdigställda bostadsfastigheter i den mån detta ur statens synpunkt funnes ändamålsenligt. I syfte att snabbt kunna meddela beslut om försäljning vid lämplig tidpunkt begärde och erhöi Kungl. Maj:t av 1944 års riksdag bemyndigande att efter prövning i varje särskilt fall medgiva dylik försäljning. För underlättande av finansieringen av ifrågakommande överlåtelser erhöi Kungl. Maj:t jämväl bemyndigande att, i samband med försäljning, vid sidan av eljest till buds stående finansieringsmöjligheter — bottenlån, sekundärlån, tertiärlån och tilläggs lån — medgiva särskilda mot inteckningssäkerhet beviljade s. k. fyllnadslån till sådan storlek, att den kontanta insatsen från köparens — bostadssökandens — sida skulle komma att utgöra lägst 3 % av fastighetens saluvärde.

Nämnda försäljningsbemyndigande avsåg nu löpande budgetår. Erforderlig förlängning har som nämnts föreslagits i årets statsverksproposition. Fråga har enligt det föregående uppkommit om viss jämkning i hittills beslutade regler för utlämnande av fyllnadslån.

Av bostadsnämndens föreliggande framställning framgår sålunda, att planerad försäljning till en av bostadssökande bildad bostadsrättsförening av vissa genom nämndens försorg uppförda bostadsfastigheter icke torde kunna komma till stånd, därest fordran på kontantinsats av angivna stor-

Departements-
chefen.

lek upprätthålles. Nämnden har med hänsyn härtill föreslagit, att fyllnads-lån må kunna beviljas motsvarande hela det belopp, som förutsatts skola gäldas såsom egen kontantinsats.

Såsom alternativ till detta förslag har nämnden ifrågasatt försäljning till bostadsrättsförening, därvid nämnden skulle inköpa det antal bostadsrät-ter, som icke kunna försälas till enskilda, och i sin tur uthyra lägenheter-na till försvarets personal. Ett tredje alternativ är givetvis, att förvaltning-en av fastigheterna kvarbliver hos nämnden, som driver dem som rena ut-hyrningsfastigheter. Icke något av sistnämnda båda alternativ tillgodoser det huvudsakliga syftet med fastigheternas överlåtande, nämligen önskemålet att undgå en betungande fastighetsförvaltning. Med hänsyn här-till och då anledning fortfarande synes föreligga att i möjligaste mån söka begränsa förvaltningen i statens regi av här avsedda fastigheter, lär den av bostadsanskaffningsnämnden förordade utvägen att medgiva fyllnads-lån utöver den gräns som i propositionen 1944: 175 förutsatts böra stå öp-pen för att underlätta fastighetsöverlåtelser, som befinnas ur statens syn-punkt ändamålsenliga. Jag anser mig därför böra förorda, att riksdagens bemyndigande inhämtas för Kungl. Maj:t att vid här avsedd försäljning efter prövning i varje särskilt fall medgiva belåning av fastighet i huvud-saklig överensstämmelse med de riktlinjer som angivits i bostadsanskaff-ningsnämndens framställning. Anmärkas må att ifrågavarande fyllnads-lån vid bifall till föreliggande förslag komma att amorteras och förräntas genom inflytande hyror.

I detta sammanhang torde få anmälas ytterligare ett spörsmål avseende bostadsanskaffningsnämndens anskaffning av bostäder för försvarets per-sonal.

I skrivelse 1943: 411 i anledning av propositionen 1943: 287 angående uppförande av bostäder för försvarets personal anförde riksdagen att, en-ligt vad riksdagen erfarit, inom bostadsanskaffningsnämnden förekommit överväganden rörande det sätt, på vilket byggnadsprogrammet borde ord-nas på orter, där de militära intressena dominerade och där bostadsmark-naden vore direkt beroende av de nuvarande militärförläggningarnas kvar-blivande. Därvid hade bland annat planer förelegat att i fråga om flerfa-miljshus låta ekonomiska föreningar uppföra ifrågakommande byggnader och i fråga om enfamiljshus låta en ekonomisk förening organisera bygge-na. För att möjliggöra en dylik lösning hade ifrågasatts, att nämnden skul-le äga att med anlåtande av för bostadsanskaffning avsedda anslag utläm-na lån *till bostadssökande* i flerfamiljshus eller till egnahemsspekulanter ävensom att i övrigt vidtaga erforderliga åtgärder med avseende å tomt-exploatering och förmedling av primär- och sekundärlån. Riksdagen, som ansåg det få ankomma på Kungl. Maj:t att på framställning av nämnden taga ställning till dessa spörsmål, gav emellertid uttryck åt den uppfattning-

en att, därest Kungl. Maj:t skulle finna övertygande skäl tala för ett anordnande av bostadsbyggande i enlighet med antydda principer, de av Kungl. Maj:t med avseende å bostadsprogrammets genomförande begärda bemyndigandena skulle anses innefatta möjlighet att träffa avgörande i ämnet.

Enligt vad som under hand upplysts från bostadsanskaffningsnämnden är det icke uteslutet att i ett eller annat fall genom samverkan av enskild och kommunal företagsamhet åstadkomma för tillgodoseende av bostadsbehovet för försvarets personal önskvärd bostadsbebyggelse. Enligt föreliggande planer skulle därvid bebyggelsen genomföras av ekonomiska föreningar. Finansieringen av bebyggelsen har förutsatts skola ordnas genom anlåtande av sedvanliga lånemöjligheter — botten-, sekundär-, tertiär- och tilläggsån intill 95 % av anskaffningskostnaden — samt genom medverkan av vederbörande kommun, som ställt i utsikt sin medverkan i form av borgen å lån upptaget av den ekonomiska föreningen inom 97—100 % av anskaffningskostnaden. En förutsättning för programmets realiserande vore emellertid, att bostadsanskaffningsnämnden skulle äga att av för bostadsanskaffning avsedda anslag till föreningen utlämna lån, motsvarande den del av anskaffningskostnaden som låge mellan 95 och 97 %. Lånen ha förutsatts skola lämnas mot säkerhet av in-teckning och amorteras på kort tid.

Denna långivning skulle uppenbarligen tjäna samma syfte som det i förenämnda riksdagsskrivelse avsedda. Då produktion av bostäder för försvarets behov därigenom skulle stimuleras och det på denna väg i vissa fall torde kunna undvikas, att statsverket behöver i egen regi uppföra bostäder, vill jag icke motsätta mig, att långivning i särskilda fall sker efter dessa riktlinjer. Formellt täckes en dylik anordning emellertid icke av riksdagens berörda uttalande, som närmast avsåg lån till den enskilde bostads-sökanden. Icke heller kan utlämnande av dylika lån grundas på det förut angivna av 1944 års riksdag givna lånebemyndigandet, som endast har avseende å beviljande av lån i samband med försäljning av redan uppförd fastighet. Bemyndigande för Kungl. Maj:t synes därför böra inhämtas av riksdagen att efter prövning av det konkreta fallet medgiva utlämnande jämväl av nu avsedda lån till ekonomisk förening eller annan sökande, som kan godkännas, mot ränta som befinnes skälig. Av det anförda framgår att förslaget innebär en huvudsakligen formell jämkning i utav riksdagen redan lämnat bemyndigande.

Under återopande av vad sålunda anförts får jag hemställa, att Kungl. Maj:t måtte — med ändring därutinnan av Kungl. Maj:t i statsverkspropositionen under kapitalbudgeten, bilaga 2, punkten 8 gjorda hemställan — föreslå riksdagen

att bemyndiga Kungl. Maj:t att intill utgången av budgetåret 1945/46, i huvudsaklig överensstämmelse med vad av mig i det föregående anförts, medgiva

dels försäljning eller upplåtelse med tomträtt och i samband därmed belåning av de fastigheter, som förvaltas av försvarets bostadsanskaffningsnämnd,

dels ock utlämnande av fyllnadslån för uppförande av för försvarets personal avsedda bostadsbyggnader.

Med bifall till denna av statsrådets övriga ledamöter biträdde hemställen förordnar Hans Maj:t Konungen, att till riksdagen skall avlåtas proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:

Erland Kock.
