

Nr 43

Utlåtande i anledning av framställning från fullmäktige i riksbanken angående försäljning av riksbankens fastighet i Uppsala.

I skrivelse till bankoutskottet den 22 april 1965 har *fullmäktige i riksbanken* hemställt, att utskottet ville föreslå riksdagen att medgiva försäljning av riksbankens fastighet i Uppsala till Svenska Frimurare orden tillhöriga Brödraföreningen Vidar och S:t Johanneslogen Stenbocken i Uppsala i enlighet med ett upprättat köpekontrakt (fogat såsom *bilaga* till detta utlåtande).

Fullmäktige anför i skrivelsen följande.

Enligt medgivande av 1901 års riksdag (BoU:s mem. 1901: 8) inköpte riksbanken en tomt om 1 890,7 m², belägen i hörnet av Kungsängs- och Bangårdsgatorna i kvarteret Bryggaren i Uppsala för en köpeskilling av 55 400 kronor. Å tomten — betecknad Bryggaren 27 — med adress Kungsängsgatan 19, uppfördes sedermera enligt medgivande av 1902 års riksdag (BoU:s mem. 1902: 5) den å tomten nu befintliga byggnaden, avsedd att inrymma lokaler förutom för riksbanken även för tele- och postverken. Byggnadskostnaden beräknades därvid till 430 000 kronor och den inflytande hyran uppskattades till c:a 18 000 kronor per år, exklusive vad som kunde belöpa på de lokaler och lägenheter, över vilka riksbanken själv skulle disponera. Till fastigheten hör även stadsägan nr 900, vilken är utlagd till gatumark.

Fastigheten, som är uppförd i tre fulla våningar — med bottenvåningen delvis entresolerad — jämte källare under hela huset och med vinden delvis inredd, disponeras för närvarande, bottenvåningen av postverket, våningen en trappa upp till en del av riksbankens avdelningskontor och återstoden av postverket; tredje våningen upptages av kontorslokaler uthyrda till länsbostadsnämnden i Uppsala län respektive till Uppsala Kaféaktiebolag samt tre bostadslägenheter uthyrda, en (den största) till avdelningskontorets direktör och de två övriga till utomstående personer. Den i entresolvåningen belägna lägenheten har uthyrts som bostad till fastighetens gårdskar. Å vindsvåningen inrymd lägenhet förhyrs av enskild person. Inklusive de av riksbanken disponerade kontorslokaler men frånsett utrymme för entré, korridorer och trappor uppgår den för kontorslokaler och bostadsvåningar ianspråktaga golvytan till omkring 3 100 m². Grundhyran för de uthyrda lokalerna utgör omkring 33 750 kronor per år. Därtill kommer generellt hyres-tillägg samt vattentillägg å för närvarande c:a 7 000 kronor. Totalt uppgår hyresintäkten enligt gällande hyresöverenskommelser följaktligen till i runt tal 40 000 kronor för år, vartill kommer bränsletillägg, respektive beträffande postverkets lokaler ersättning för de faktiska bränslekostnaderna. Därvid har någon hyra för riksbankens egna kontorslokaler icke medräknats. Kon-

torslokalerna och lägenheterna är försedda med centralvärme, varmvatten och, beträffande tre bostadslägenheter, även med badrum.

Såsom förut omnämnts uppfördes huset ursprungligen för att bereda utrymme för riksbanken, televerket och postverket. Televerket har sedermera år 1918 avträtt från de förhyrda lokalerna i fastigheten och utrymme motsvarande dessa lokaler övertogs då av postverket (se BoU:s utl. 1917: 9). Sedan postverket nu uppsagt sina lokaler i fastigheten, vilka upptager nära 60 procent av den nyttiga golvytan, till avflyttning omkring den 1 april 1966, har uppkommit problemet angående dispositionen av dessa lokaler.

Sonderingar har gjorts angående möjligheterna att finna någon lämplig hyresgäst till postverkets nuvarande lokaler. Kontorets direktör har sålunda hänvänt sig till byggnadsstyrelsens representant i Uppsala samt till representanter för Uppsala universitet och de kommunala fastighetsförvaltande organen i staden. Därvid har något intresse för att förhyra lokalerna icke framkommit. Detsamma gäller televerket, som visserligen är i behov av utökade utrymmen men funnit att ett övertagande av ifrågakvarande lokaler icke skulle möjliggöra en realiserbar lösning av verkets lokalfråga, detta främst på grund av byggnadens konstruktion.

Riksbanken har därför undersökt möjligheterna att försälja fastigheten och även i sådant syfte har hänvädelse skett till ovan avsedda statliga och kommunala myndigheter utan att något positivt besked erhållits. I stället har Svenska Frimurare orden i Uppsala anmält sig som spekulant å fastigheten. Efter förhandlingar har man enats om villkoren för en dylik försäljning och köpekontrakt har upprättats av den lydelse som angivits i härvid fogade bilaga. Såsom framgår av kontraktet utgör köpeskillingen 1 milj. kronor, varav 350 000 kronor skall erläggas kontant senast vid tillträdet, vilket är angivet till den tidpunkt då postkontoret avflyttar från lokalerna, medan det återstående beloppet, 650 000 kronor, får inestå bundet under 20 år från tillträdesdagen mot inteckningar med bästa förmånsrätt. Riksbanken har förbehållit sig att efter tillträdet få förhyra sina nuvarande kontorslokaler och hyran har bestämts så att den skall motsvara räntan å 360 000 kronor av det inestående beloppet. Å den återstående delen av beloppet om 650 000 kronor, d. v. s. å 290 000 kronor, skall utgå bunden ränta efter 6 %.

Fastigheten är omodern och de lokaler som postverket lämnar är svåra att utnyttja för kontorsändamål; de passar inte heller att använda för inredande av butiker eftersom golvet i bottenvåningen ligger närmare en meter över gatunivån. I bottenvåningen är det högt i tak — omkring 4,5 meter — och taket är försedd med kryssvalv. Fastigheten behöver genomgå en omfattande renovering när postkontoret avflyttar, detta oavsett vilket ändamål som lokalerna skall användas till, och kostnaden härför måste bli avsevärd. Någon beräkning av kostnadernas storlek har inte kunnat göras, då det ej varit möjligt att ange det framtida användningsområdet. Byggmästare, som tillfrågats, har icke ansett sig böra betala mera för fastigheten än taxeringsvärdet, vilket hittills utgjort 666 200 kronor — därav markvärde 477 100 och byggnadsvärde 189 100 kronor — ett taxeringsvärde som kommer att bli gällande även enligt den nu pågående fastighetstaxeringen, dock med en sänkning av byggnadsvärdet till 188 700 kronor.

Med hänsyn till föreliggande förhållanden finner fullmäktige en försäljning till Svenska Frimurare orden i enlighet med villkoren i det upprättade köpekontraktet vara förmånlig för riksbanken. Priset måste bedömas som fullt acceptabelt, särskilt som fastighetens värde icke torde väsentligt överstiga tomtvärdet. En fördel är att riksbanken får behålla sina kontorslokaler

i fastigheten och inte nödgas skaffa nya lokaler till årskostnader som kan förmodas komma att ligga i en storleksordning av tre gånger den hyra som riksbanken kommer att få beräkna för nuvarande lokaler. Därtill kommer att riksbanken icke i samma mån som vid förhyrning av andra lokaler blir bunden av långtidskontrakt.

Utskottet biträder fullmäktiges förslag och hemställer således,
att riksdagen måtte bifalla fullmäktiges i riksbanken förevarande framställning.

Stockholm den 18 maj 1965

På bankoutskottets vägnar:

C. G. REGNÉLL

Närvarande:

från första kammaren: herrar Ståhle, Gustaf Henry Hansson, Åke Larsson, Palm, Åkerlund*, Augustsson* och Per Jacobsson;

från andra kammaren: herrar Regnéll, Berglund, Franzén i Motala, Bengtsson i Landskrona, Larsson i Umeå, Ekström i Iggesund*, Börjesson i Falköping och Gustavsson i Ängelholm.

* Ej närvarande vid justeringen.

Köpekontrakt

Sveriges Riksbank försäljer härmed under förutsättning av riksdagens godkännande till Svenska Frimurare orden tillhöriga Brödraföreningen Vidar och S:t Johanneslogen Stenbocken i Uppsala den riksbanken tillhöriga fastigheten tomten nr 27 i kvarteret Bryggaren och stadsägan nr 900 i Uppsala stad med adress Kungsängsgatan 19 på följande villkor:

1:o)

Köpeskillingen utgör EN MILLION (1 000 000) kronor.

2:o)

Köpeskillingen erlägges av köparen sålunda:

- a) 75 000 kronor betalas kontant vid undertecknandet av detta kontrakt.
- b) 275 000 kronor erlägges å tillträdesdagen.
- c) Riksbanken medgiver att återstående 650 000 kronor må erläggas genom av köparen å tillträdesdagen utfärdade skuldebrev, ett å 360 000 kronor samt ett eller flera å sammanlagt 290 000 kronor jämte sex procent årlig ränta, samtliga försedda med inteckningsmedgivande i fastigheten. Beträffande betalning av lånen skall gälla vad nedan säges under punkterna 3:o) och 4:o).

3:o)

Riksbanken förbehåller sig och köparen medgiver att riksbanken må för sitt avdelningskontor i Uppsala under en tid av tjugu år, räknat från tillträdesdagen, förhyra de lokaler i fastigheten, som avdelningskontoret nu disponerar för sin verksamhet, med rätt för riksbanken att uppsäga hyresrätten att upphöra dessförinnan, dock tidigast två år efter uppsägningen. Hyresrätten är icke under nämnda tid uppsägbar från köparens sida. Uppsäges icke hyresrätten av någondera parten senast två år före 20-årsperiodens utgång skall hyresrätten på oförändrade villkor anses förlängd på fem år i sänder med samma uppsägningsregler.

Hyran skall anses motsvara räntan å det i punkten 2:o) c) omförmälda skuldebrevet å 360 000 kronor. Hyran skall vara oförändrad under hela hyrestiden och inkludera värme, varmvatten, vattenavgifter samt erforderliga reparationer. Skulle riksbanken önska vidtaga ändringsarbeten inom lokalerna är detta medgivet, men kostnaderna för dylika arbeten skola bestridas av riksbanken.

Skuldebrevet å 360 000 kronor förfaller till betalning vid tidpunkten för hyresrättens upphörande, dock tidigast 20 år från skuldebrevets utfärdande. I det fall hyresrätten upphör före tjuguarsperiodens utgång skall ränta å skuldebrevet från tidpunkten för hyresrättens upphörande betalas efter sex procent per år. Skuldebrevet må i sådant fall återbetalas före förfallodagen.

4:o)

Det (De) under punkten 2:o) omförmälda skuldebrevet (skuldebreven) å 290 000 kronor förfaller till betalning 20 år från skuldebrevets utfärdande med rätt för köparen till återbetalning dessförinnan.

Räntan å skuldebrevet (skuldebreven) skall under hela lånetiden utgöra sex procent per år.

5:o)

Tillträdet av fastigheten sker vid den tidpunkt, då postverket utrymt de av postverket nu förhyrda lokalerna i fastigheten och dessa följaktligen kunna ställas till köparens förfogande. Om dagen för tillträdet skall riksbanken lämna köparen medelände senast en månad dessförinnan.

6:o)

Köparen medgiver att den nuvarande direktören vid riksbankens avdelningskontor i Uppsala, Carl-Elis Leffler, får kvarbo i den av honom nu förhyrda lägenheten i fastigheten på de villkor, som gäller enligt hyreskontrakt mellan honom och riksbanken av den 30 september 1955. Köparen förklarar sig beredd att, när efterträdare till Leffler som direktör vid avdelningskontoret blivit utsedd, på framställning av riksbanken söka medverka till att denne efterträdare får förhyra Lefflers nuvarande bostadslägenhet. Rörande villkoren för dylik hyresupplåtelse träffas uppgörelse mellan köparen och hyresgästen, därvid förutsättes att köparen icke fordrar strängare villkor än som tillämpas för närmast motsvarande hyresgäster i fastigheten.

7:o)

Riksbanken förbinder sig att före tillträdesdagen laga uppkomna skador på fastighetens tak. I övrigt åtager sig riksbanken icke att verkställa några reparationer å fastigheten.

8:o)

Skulle fastigheten före tillträdesdagen skadas av eld, äger köparen häva avtalet, därest ej riksbanken förklarar sig beredd att låta reparera skadorna före tillträdesdagen eller att utge skäligen ersättning genom avdrag å köpeskillingen. Kunna parterna ej enas om storleken av dylikt avdrag, avgöres frågan, på yrkande av part, av skiljemän enligt lagen om skiljemän.

9:o)

På fastigheten belöpande skatter och andra avgifter, som avser tiden före tillträdesdagen, bekostas av riksbanken, för tiden därefter av köparen.

Lagfartskostnaderna betalas av köparen.

Stockholm den 22 april 1965

Stockholm den 13 april 1965

Sveriges Riksbank

Svenska Frimurare orden i Uppsala
tillhöriga

KRISTER WICKMAN

Brödräforeningen Vidar

säljare

BERTIL LINDGREN

Karin Winberg

S:t Johanneslogen Stenbocken

Bevittnas:

ERIK HEDVALL

Torsten Bengtson *Emil Ahlkvist*

Befullmäktigat ombud

MATTS VIGBORG

köpare

Bevittnas:

C. O. Nordgren

D. Nilsson