

Nr 249.

Utlåtande

angående förslag om stadens medverkan till uppförande av en bostadsbyggnad i kvarteret Fasanen (vid Lindhagensgatan och Drottningholmsvägen) inom stadsdelen Kristineberg.

I skrivelse till stadsfullmäktige den 26 november 1946 har fastighetsnämnden framlagt förslag om stadens medverkan till genomförande av ett av Anna Johansson-Visborgs stiftelse planerat bostadsbyggnadsföretag i kvarteret Fasanen inom stadsdelen Kristineberg. Byggnaden skall enligt förslaget inrymma — förutom affärslokaler, biograf och restaurang — sammanlagt 123 lägenheter, varav 25 om 3 rum och kök, 44 om 2 rum och kök, 23 om 1 rum och kök med matplats samt 31 om enkelrum med kokvrå eller kokskåp. Samtliga lägenheter äro avsedda att erhålla fullt modern inredning med badrum, kylskåp m. fl. anordningar. De totala kostnaderna för byggnadsföretaget ha beräknats till 4,860,000 kronor inklusive värdet av tomtmarken. Stiftelsens egen insats uppgår till 300,000 kronor. Fastighetsnämndens skrivelse utmynnar i en hemställan, att stadsfullmäktige måtte

1) bemyndiga fastighetsnämnden att till Anna Johansson-Visborgs stiftelse med tomträtt på 60 år mot en årlig avgäld av 29,750 kronor, vilken under de 10 första åren av upplåtelse tiden reduceras till 21,000 kronor, och på övriga i nämndens skrivelse föreslagna villkor upplåta ett tomtområde om cirka 2,800 kvm i kvarteret Fasanen;

2) bemyndiga fastighetsnämnden att av de medel, som ställts till nämndens förfogande för sekundärbelåning av bostadsbyggnader, utlämna lån i enlighet med stadsfullmäktiges beslut den 15 april 1946, § 17, punkt 3, mot säkerhet av in-teckningar, belägna inom ett belopp, lika med byggnadskostnaden, minskat med 300,000 kronor;

3) bemyndiga fastighetsnämnden att av anvisade förlagsmedel utlämna byggnadskreditiv till stiftelsen på sedvanliga villkor;

4) anvisa fastighetsnämnden erforderligt anslag under stättiteln 8. *Åtgärder till bostadsbristens bekämpande* för beredande av gottgörelse åt nämnden för nedsättningen av tomträttsavgälden;

5) bevilja fastighetsnämnden ett tilläggsanslag av 75,000 kronor till nämndens anslag i 1946 års stat för planering av tomtmark för bestridande av grundläggning-kostnader utöver de normala vid tomtens bebyggande;

6) uppdraga åt fastighetsnämnden att utöva stadens rätt att utse revisor åt stiftelsen.

I fastighetsnämndens skrivelse anföres i huvudsak följande.

Anna Johansson-Visborgs stiftelse har, enligt vad som framgår av för stiftelsen antagna stadgar, till ändamål att i fastighet, som av stiftelsen uppförts eller

inköpts, av uppkommen vinst bereda helt eller delvis fria bostäder åt behövande ensamstående personer eller familjer, vilka under minst tre år varit bosatta och haft hemortsrätt inom Stockholms stad, med företrädesrätt intill 30 % för dem som äro eller varit anställda inom bryggeriindustrien i Stockholm. I stiftelsen tillhörig fastighet må jämväl inrymmas ändamålsenliga sociala välfärdsinrättningar till förmån för hyresgästerna. Till grund för stiftelsen ligger en av fru Anna Johansson-Visborg utfärdad stiftelseurkund, enligt vilken hon till stiftelsen såsom grundkapital överlämnat ett belopp av 300,000 kronor, med önskemål att grundkapitalet placeras i fastighet, där — utöver fria upplåtelser enligt vad ovan anförts — uthyrning av lägenheter och affärslokaler sker till i öppna marknaden gängse hyrespriser, varvid vinst, som därvid kan uppkomma, skall användas för stiftelsens ändamål. Av avkastningen må årligen ett belopp av högst 9,000 kronor användas till stipendier i och för utbildning eller understöd åt behövande.

Av stadgarna framgår vidare, att stiftelsens angelägenheter skola handhavas av en styrelse, bestående av tre medlemmar, av vilka minst två skola vara kvinnor. Fru Anna Johansson-Visborg är självskriven styrelseledamot. De övriga styrelseledamöterna skola utses, en av fru Johansson-Visborg och en av styrelsen för Svenska Bryggeriarbetarförbundets avdelning 15 i Stockholm. Samtliga val gälla för livstid. Framtida komplettering av styrelsen skall vidtagas av överståthållarämbetet efter förslag av styrelsen i omförmälda avdelning 15 eller, om densamma skulle hava upplösts, av Landsorganisationens i Sverige sekretariat. Styrelseledamot och annan, som fullgör förvaltningsuppdrag, ävensom revisor må åtnjuta skälig ersättning, vars storlek styrelsen bestämmer i varje särskilt fall.

Uppkommande överskott å stiftelsens verksamhet, vilket ej omedelbart tages i anspråk för stiftelsens ändamål, jämte till stiftelsen i framtiden donerade eller anslagna medel, skola tillgodoföras dels en förnyelsefond och dels en dispositionsfond. Styrelsen har att tillse att hyressättningen sker så, att stiftelsens inkomster räcka till sådana avsättningar till förnyelsefonden, att den kan beräknas förslå till uppförande av nybyggnad för stiftelsen vid den tid, då av stiftelsen ägt hus måste rivras eller försäljas. Dispositionsfonden må användas för anskaffande av nya fastigheter eller för tillfälliga penningbehov. Upplöses stiftelsen, skall dess egendom utan gottgörelse överlämnas till Landsorganisationen i Sverige, att användas för beredande av helt eller delvis fria bostäder åt behövande.

Kontrollen över stiftelsen förutsättes utövad av tre revisorer, vilka utses för tre år i sänder, en av överståthållarämbetet, en av Landsorganisationens i Sverige sekretariat och en av Stockholms stad. Överståthållarämbetet skall, efter revisionsanmärkning, kunna skilja styrelseledamot från sitt uppdrag, oaktat denne valts för livstid.

Den begärda tomten utgöres av östra delen av kvarteret Fasanen å Kungsholmen. Tomten är belägen i hörnet av Drottningholmsvägen och Lindhagensgatan och innehåller i areal omkring 2,800 kvm. Enligt föreliggande förslag till stadsplan (Pl. 3284) får tomten bebyggas med tre olika byggnadsdelar, varav den byggnadsdel, som avses att förläggas utmed Drottningholmsvägen, får uppföras till fyra våningars höjd och den del, som skulle ligga utmed Lindhagensgatan,

till fem våningars höjd. Byggnaden i själva hörnet mellan Drottningholmsvägen och Lindhagensgatan får uppföras till elva våningars höjd. Enligt uppgjorda förslagsritningar har våningsytan i byggnadskomplexet beräknats till totalt omkring 9,810 kvm, varav på lokalerna i bottenvåningen, som avses att helt utnyttjas för affärsändamål, komma cirka 2,430 kvm och på övriga delar av byggnaden, som avses att utnyttjas för bostadsändamål, cirka 7,380 kvm. Antalet bostadslägenheter, som skulle kunna inrymmas i byggnaden, har preliminärt beräknats till 123, fördelade på 25 st. om 3 rum och kök, 44 st. om 2 rum och kök, 23 st. om 1 rum och kök med matplats samt 31 st. om enkelrum med bad och kokvrå eller kokskåp. Samtliga lägenheter beräknas få fullt modern inredning med badrum, kylskåp etc. Det för affärsändamål avsedda utrymmet skall enligt ritningarna disponeras för, förutom butiker, en biograf med omkring 750 platser samt en restauranglokal.

Fastighetskontoret har uppskattat värdet av tomten efter nuvarande prisnivå till 1,210,000 kronor. Vid en upplåtelse av tomten med tomträtt synes avgälden böra beräknas på följande sätt. För den del av tomten, som faller på affärsdelen inom byggnaden, bör enligt nämndens mening erläggas en tomträttsavgäld, som beräknats med ledning av det nuvarande tomtvärdet. Detta värde uppskattar nämnden för ifrågavarande del av tomten till 350,000 kronor, motsvarande en tomträttsavgäld efter 3,5 % ränta av 12,250 kronor per år. För den återstående delen, som skulle hänföras till bostadsdelen av byggnadskomplexet, bör, i överensstämmelse med vad som tillämpas av statens byggnadslånebyrå vid statlig belåning av bostadshus, tomtvärdet bestämmas med utgångspunkt från 1935 års prisnivå. Under denna förutsättning uppskattar nämnden det på bostadsdelen belöpande tomtvärdet till 500,000 kronor. Tomträttsavgälden för bostadsdelen av byggnaden skulle därvid efter 3,5 % ränta utgöra 17,500 kronor per år och sammanlagda tomträttsavgälden — bortsett från den tomtrabatt, som här nedan föreslås skola utgå — 29,750 kronor. Byggnadskostnaderna för komplexets uppförande beräknas uppgå till 3,650,000 kronor. Till följd av tomtmarkens beskaffenhet komma grundläggningsarbetena att försvåras; enligt vanliga grunder bör därför den blivande tomträttshavaren tillerkännas ersättning för merkostnaderna med ett belopp, som av fastighetskontoret beräknats till 75,000 kronor.

Som framgår av det ovan anförda skulle den av fru Anna Johansson-Visborg gjorda donationen användas för att bereda bostäder hyresfritt eller till nedsatt hyra åt ett antal behövande ensamstående personer eller familjer, med viss företrädesrätt för sådana, som äro eller ha varit anställda inom bryggeriindustrien i Stockholm. Detta syfte synes vara behjärtansvärt och av sådan art att det bör av staden befrämjas.

Fastighetsnämnden har därför intet att erinra mot att den begärda tomtmarken ställes till stiftelsens förfogande, ehuru skäl givetvis kunna anföras för att denna välbelägna tomtmark borde för att tillföra staden större ekonomisk vinst upplåtas för annat ändamål. Emellertid är det centrala läget jämväl av betydelse för stiftelsen, då ju denna genom uthyrning av de affärslokaler, som komma att inrymmas i den planerade byggnaden, avser att förskaffa sig viss inkomst, vilken skulle komma stiftelsens ändamål till godo.

Vad däremot angår den i stadgarna intagna bestämmelsen att även de bostadslägenheter, som uthyras i allmänna marknaden, skulle upplåtas mot i öppna marknaden gängse hyrespriser, kan fastighetsnämnden icke tillstyrka en dylik anordning. Därest stadens medverkan till byggnadsföretaget ifrågasättes genom tomtupplåtelse, bör för bostadslägenheterna i byggnaden gälla samma villkor, som vanligen tillämpas vid tomtupplåtelser för bostadsändamål. Staden bör sålunda förbehålla sig rätt till hyreskontroll. Å andra sidan bör, såsom ovan sagts, tomtpriset beräknas med utgångspunkt från 1935 års priser och stiftelsen för den del av tomträttsavgälden, som faller på bostadslägenheterna i byggnaden, komma i åtnjutande av den rabatt å 50 %, som enligt stadsfullmäktiges beslut den 15 april 1946 må under de första 10 åren av upplåtelse tiden medgivas vid upplåtelse av tomtmark för bostadsändamål.

Fastighetsnämnden anser vidare att stiftelsen — för nedbringande av hyreskostnaderna i bostadslägenheterna — bör kunna jämföras med sådana allmännyttiga bostadsföretag, vilka nämnden enligt stadsfullmäktiges nyssnämnda dag fattade beslut må bevilja sekundärlån upp till 95 % av byggnadskostnaden. Med utnyttjande av denna belåning och med hänsyn tagen till tomtrabatten samt med en beräknad avkastning av 7,5 % å insatt fondkapital skulle enligt en av fastighetskontoret uppgjord kalkyl medelhyrorna för bostadslägenheterna kunna fastställas till cirka 29 kronor per kvm.

Med hänsyn till att staden skulle genom tomtupplåtelsen, som på grund av tomtmarkens centrala läge möjliggör ett gynnsamt utnyttjande av affärsdelen inom byggnaden, lämna stiftelsen ett betydande stöd, synes det även påkallat att staden förbehåller sig rätt att godkänna de hyresgäster, vilka skulle komma i åtnjutande av helt eller delvis fria bostäder inom fastigheten.

I övrigt har nämnden funnit stiftelsens stadgar så utformade, att tillfredsställande garanti torde finnas för att syftet med stiftelsens verksamhet blir uppfyllt.

Nämnden får därför tillstyrka, att ifrågavarande tomtmark inom kvarteret Fasanen upplåtes till fru Anna Johansson-Visborgs stiftelse med tomträtt på 60 år, varvid utöver sedvanliga villkor vid tomträttsupplåtelser följande särskilda villkor skola gälla.

Hyresgäster i fastigheten, som erhålla förmåner av stiftelsen, skola ha godkänts av fastighetsnämnden. Bostadslägenheterna skola, så länge tomträttshavaren åtnjuter nedsättning i tomträttsavgälden, uthyras eller upplåtas till de hyror eller avgifter, som fastighetsnämnden med hänsyn till föreliggande omständigheter vid varje tidpunkt finner skäligen. Vid bestämmandet av hyrorna skall hänsyn tagas endast till kostnaderna för bostadsdelen. Stadens belåning skall i första hand och i största möjliga omfattning beräknas komma denna del tillgodo. På erforderlig kapitalinsats av stiftelsen utöver lånen skall 7,5 % ränta beräknas. Höjningen av de med utgångspunkt härifrån beräknade hyrorna eller skärpning i övrigt av en gång fastställda villkor får icke vidtagas utan fastighetsnämndens medgivande.

Den i stiftelsens stadgar medgivna rätten för Stockholms stad att utse en revisor i stiftelsen synes lämpligen böra utövas av fastighetsnämnden.

Därest så erfordras, torde staden även böra bevilja stiftelsen byggnadskreditiv för byggnadens uppförande enligt härför sedvanliga grunder.

Reservation mot fastighetsnämndens beslut har anförts av *dels herr Ekman*, som ansett utformningen av stadgarnas 3 § med vad däri föreskrivits rörande mandattid för styrelsens ledamöter ur alla synpunkter otillfredsställande, *dels ock fru Hultell* och *herr Boman*, vilka därvid anført följande.

Emot det av fastighetsnämnden fattade beslutet beträffande upplåtelse av mark i kvarteret Fasanen för Anna Johansson-Visborgs stiftelse få undertecknade avge följande reservation.

Den ifrågavarande tomtmarken har ett utomordentligt fördelaktigt läge ur trafik- och affärssynpunkt och bör därför reserveras för ändamål, som tillåter ett rationellt ekonomiskt utnyttjande. Inom det inre stadsdelsområdet råder för närvarande stor brist på tomtmark lämpad för kommersiella syften, kollektiva anordningar och offentliga inrättningar av olika slag. Vad särskilt sistnämnda ändamål angår, må erinras att de inventeringar som under senare år vidtagits av olika myndigheters markbehov givit vid handen, att icke ens det omedelbara behovet kan tillgodoses, än mindre det mera långsiktiga. Det är under sådana förhållanden såväl ur stadens som näringslivets intressen utomordentligt angeläget att all tillgänglig välbelägen tomtmark användes på det mest ändamålsenliga sättet. Stiftelsens syfte är givetvis även enligt vår mening värt erkännande och staden bör också vara beredd att biträda stiftelsen, då det gäller att på bästa möjliga villkor ställa erforderlig mark till stiftelsens förfogande. För den skull behöver emellertid icke den här ifrågavarande för andra mera angelägna ändamål lämpade tomtmarken upplåtas, helst som det centrala läget icke torde vara en nödvändig förutsättning för stiftelsens syften. Helt säkert kan stiftelsen utan svårighet tilldelas mark på annan plats inom staden.

Även ur rent ekonomiska synpunkter måste den av fastighetsnämndens majoritet beslutade upplåtelsen anses vara för staden oförmånlig. En viss ledning, då det gäller att bedöma tomtmarkens värde, erhålles vid en jämförelse med den mitt över gatan belägna, nyligen mot en årlig avgäld av 150,000 kronor upplåtna hörntomten. Även om nämnda tomt är större än den nu ifrågavarande, för vilken avgälden skulle uppgå till blott 29,750 kronor, varav 8,750 kronor skulle efterskänkas under 10 år, och även om avgälden för hörntomten måste anses osedvanligt hög, framgår dock av dessa siffror, att en uppenbar disproportion föreligger mellan stadens inkomst av marken i de båda fallen. Dessutom må erinras, att fastighetskontoret, som genom en i betraktande av det goda läget försiktig värdering åsatt tomten i kvarteret Fasanen ett värde av 1,210,000 kronor, vid beräkandet av avgäldens storlek nödgats avsevärt nedsätta detta värde. Genom att den av stiftelsen planerade fastigheten till större delen skulle användas för bostadsändamål, har nämligen på sedvanligt sätt marken nedvärderats till 1935 års prisnivå, vilket medfört en sänkning av det reella tomtvärdet med 360,000 kronor. Medan stiftelsens eget kapital är 300,000 kronor, måste staden alltså härigenom anses i realiteten ha tillskjutit 360,000 kronor eller i varje fall ränta på detta belopp, allt oberoende av reduceringen av den på det lägre värdet beräknade avgälden.

Samtidigt som stiftelsen i så hög grad, som här angivits, avser utnyttja stadens stöd för sina, i och för sig välmotiverade syften, lär stiftelsens framtida verksamhet vara i stor utsträckning baserad på att det filantropiska syftet *skall förenas med en efter rent affärsmässiga grunder bedriven uthyrning av restaurang, biograf och därmed jämförbara kommersiella lokaler samt i viss mån även av bostäder. Det kan enligt vår mening ifrågasättas, om detta förfaringsätt under förhandenvarande omständigheter är lämpligt.*

Stadens inflytande på stiftelsens framtida verksamhet är inskränkt till att staden jämlikt stiftelsens stadgar äger utse en av tre revisorer. Om upplåtelsen på föreliggande villkor skall genomföras, hade fastighetsnämnden i varje fall bort fordra ett betydligt starkare kommunalt inflytande. Härtill kommer, att stadgarna för stiftelsen erhållit en för modernt betraktelsesätt synnerligen oförenlig lydelse; bland annat äro de tre styrelseledamöterna valda på livstid. En omarbetning av stadgarna synes välbetänkt även med hänsyn därtill, att det kan ifrågasättas, huruvida kommunalt stöd lagligen kan lämnas till en stiftelse vars syfte är att anskaffa bostäder och med företrädesrätt upplåta dem till personer, som äro eller varit anställda i bryggeriindustrien.

På ovan angivna skäl anse vi i likhet med fastighetskontoret, att upplåtelse av mark i kvarteret Fasanen icke bör ske för berörda ändamål utan att stiftelsen, sedan dess stadgar omarbetats, bör anvisas annan för ändamålet lämpligare mark.

Efter vederbörlig remiss har drätselnämnden den 1 april 1947 — med överlämnande av ett av kammarkontoret i ärendet avgivet tjänsteutlåtande — i huvudsak anslutit sig till vad fastighetsnämnden och kammarkontoret föreslagit. Med hänsyn till storleken av stadens ekonomiska insats har drätsel­nämnden emellertid ansett, att ett visst kommunalt medinflytande — utöver vad fastighetsnämnden påyrkat i fråga om hyreskontroll samt rätt att godkänna hyresgäster — bör föreskrivas beträffande fastighetens förvaltning. Nämnden har därför förordat sådan ändring av stiftelsens stadgar, att antalet ledamöter i stiftelsens styrelse utökas till fem, av vilka stadsfullmäktige skola äga rätt utse två, samt att tillsättningen av samtliga ledamöter — med undantag för donatrix — begränsas att gälla viss tid, förslagsvis tre år. Slutligen har nämnden förordat, att stadens rätt att utse en revisor skall utövas av stadsfullmäktige.

Reservation mot drätsel­nämndens beslut har anförts av *herr Grandien*, som ansett, att fastighetsnämndens framställning bort lämnas utan bifall.

I kammarkontorets tjänsteutlåtande, som är dagtecknat den 1 mars 1947, har i huvudsak anförts följande.

Stiftelsens avsikt, sådan den framgår av stiftelseurkund och stadgar, antagna vid konstituerande sammanträde den 30 december 1944, är i huvudsak att uppföra en större bostads- och affärsbyggnad och av uppkommen vinst bereda helt eller delvis fria bostäder åt behövande ensamstående personer eller familjer. Den årliga vinsten är även avsedd att till ett belopp av 9,000 kronor användas till stipendier

i och för utbildning eller understöd åt behövande. Överskott, som ej omedelbart tagas i anspråk för stiftelsens ändamål, jämte till stiftelsen i framtiden donerade eller anslagna ändamål, skola vidare även tillgodoföras en förnyelsefond och en dispositionsfond. Hyressättningen skall ske så, att stiftelsens inkomster räcka till sådana avsättningar till förnyelsefonden, att den kan beräknas förslå till uppförande av nybyggnad för stiftelsen vid den tid, då av stiftelsen ägt hus måste rivas eller försäljas.

För att realisera stiftelsens avsikter har framställning ingivits om tomtupplåtelse mot enbart formell avgäld. Sedermera har stiftelsen förklarat sig acceptera upplåtelse mot nedsatt avgäld. Den egna insatsen å 300,000 kronor skulle genom hyresinkomsterna — som baserats på bland annat förutsättningen att affärslokaler skola uthyras till gängse marknadspriser — förräntas efter 7,5 % och avkastningen utnyttjas för hyresreducering för mindre bemedlade. Förutom genom avkastningen av den egna insatsen, vilken motsvarar 6,2 % av en anskaffningskostnad å 4,86 miljoner kronor (1,21 miljoner tomtvärde och 3,65 miljoner byggnadskostnad), skulle syftet kunna förverkligas genom den stadens insats, som svarade mot värdet av fri eller nedsatt tomtupplåtelse. Med utgångspunkt från ett av fastighetskontoret framräknat tomtvärde efter nuvarande prisnivå, 1,210,000 kronor, skulle denna stadens insats vid en tomträttsavgäld å 21,000 kronor utgöra 610,000 kronor. Därtill kommer det stöd, som ligger i att staden skulle lämna sekundärlån efter 3,2 % ränta upp till 95 % för såväl bostads- som affärsdelen av den planerade byggnaden. Byggnadskostnaden för den senare delen har av fastighetskontoret beräknats till 1,320,000 kronor och sekundärkrediten för denna del till 252,100 kronor.

Fastighetsnämnden har emellertid icke tillstyrkt upplåtelse på de av stiftelsen angivna villkoren. Nämnden har sålunda förutsatt, att tomtrabatten och den för månliga sekundärkrediten skola tillgodoräknas vid hyressättningen för *samtliga* bostadslägenheter. Staden skall vidare äga utöva hyreskontroll samt rätt att godkänna hyresgästerna i de helt eller delvis fria bostäderna. Från dessa utgångspunkter och under förutsättning att stiftelsens eget insatskapital förräntas efter 7,5 % har fastighetskontoret framräknat medelhyran till 29 kronor per kvm lägenhetsyta, för att samtliga årskostnader för bostadsdelen skola bliva täckta.

Fastighetskontoret avstyrkte för sin del redan i tjänsteutlåtande den 3 juni 1944 upplåtelse av ifrågavarande tomt för angivet ändamål. Som motiv härför anfördes huvudsakligen, att marken vore särskilt med hänsyn till kommunikationerna mycket välbelägen och att det därför vore av vikt, att den upplättes för ändamål, som på bästa sätt utnyttjade de fördelar, som detta läge erbjöde. Kontoret har i nytt utlåtande den 12 mars 1946 vidhållit denna uppfattning.

Det kan enligt kammarkontorets uppfattning diskuteras, huruvida det ur fastighetsekonomisk synpunkt är försvarligt att upplåta ifrågavarande tomt för ändamål, som till 75 % avser ett socialt bostadsbehov. Såsom fastighetskontoret framhållit kan staden utan tvivel med hänsyn till tomtens belägenhet utvinna ett ur ekonomisk synpunkt väsentligt fördelaktigare utnyttjande.

Emellertid ha stadsfullmäktige den 17 september 1945 antagit ändrad stadsplan

för kvarteret Fasanen (utl. 265/1945). Stadsplanenämndens förslag till ändring av stadsplanen var föranlett av en anhållan från fru Anna Johansson-Visborgs stiftelse och syftade till att möjliggöra uppförandet av ett bostadshus m. m. för sådant ändamål, varom nu är fråga. Stadsplaneändringen anslöt sig jämväl till ett av fastighetsnämnden den 12 september 1944 fattat beslut, varigenom nämnden förklarade sig villig att ställa tomtmarken ifråga till förfogande för nyss antydda ändamål. Vid remissbehandlingen av angivna stadsplaneärende framfördes av stadsarkitekten och byggnadsnämnden sådana betänkligheter mot förslaget ur fastighetsekonomisk synpunkt, som fastighetskontoret även för sin del framfört. På förslag av borgarrådsberedningen och stadskollegiet lämnades emellertid stadsplaneförslaget utan erinran av stadsfullmäktige. Fullmäktige ha därmed godtagit, att ifrågavarande mark finge tagas i anspråk för nu ifrågavarande bostadssociala ändamål. Ett nu aktuellt förslag till stadsplaneändring avser endast att uppnå en ändrad utformning av planlagd åbyggnad. Vid ovan angivna förhållanden finner kammarkontoret icke någon anledning att ingå på frågan, om ifrågavarande mark lämpligare borde utnyttjas för annat, ur fastighetsekonomisk synpunkt mer tillfredsställande ändamål. Kammarkontoret begränsar sålunda sin granskning av ärendet till att avse de föreslagna upplåtelsevillkoren och bebyggelsen för att realisera det åsyftade bostadssociala ändamålet.

Kammarkontoret ansluter sig till fastighetskontorets av fastighetsnämnden biträdda uppfattning, att tomträttsupplåtelsen mot nedsatt avgäld lämnas endast i fråga om bostadsdelen och icke på andra villkor än dem, som stadsfullmäktige genom beslut den 15 april 1946 fastställt i fråga om flerfamiljshus (utl. 119/1946). Mot fastighetsnämndens föreliggande förslag till tomträttsvillkor samt till kreditgivning och tillhandahållande av byggnadskreditiv har kammarkontoret icke någon erinran.

Kammarkontoret får i detta sammanhang erinra om att stadsfullmäktige den 15 april 1946 beslutat uppdraga åt fastighetsnämnden att verkställa utredning i frågan om fullständig avgäldsbefrielse under fem år framåt för tomter för flerfamiljshus å stadens mark. Därest sådan avgäldsbefrielse kommer till stånd, torde få förutsättas, att nu ifrågavarande stiftelse medgives sådan utvidgad avgäldsbefrielse för bostadsdelen. Vid bortfall av den för denna del nu föreslagna avgälden, 8,750 kronor, skulle medelhyran per kvm våningsyta kunna sänkas med kronor 1:18.

Kammarkontoret har ej heller något att invända mot att ersättning lämnas blivande tomträttshavaren med av fastighetskontoret beräknat belopp av 75,000 kronor för merkostnaden för försvårade grundläggningsarbeten.

Enligt stiftelsens stadgar skulle ändamålet vara att i fastigheten bereda helt eller delvis fria bostäder åt behövande ensamstående personer eller familjer, vilka under minst 3 år varit bosatta och haft hemortsrätt inom Stockholms stad, med företrädesrätt intill 30 % för dem, som äro eller varit anställda inom bryggeriindustrien i Stockholm.

Formuleringen ger icke full klarhet, om stiftelsens avsikt är att framför allt bereda förvärvsarbetande personer bostäder i fastigheten. Det bostadssociala syfte,

som skulle tillgodoses med nu ifrågavarande upplåtelse på bekostnad av de bostadsekonomiska intressena, torde få anses ha avseende på behovet för mindre bemedlade, i förvärvsarbete sysselsatta ensamstående och familjer att äga tillgång till billig bostad med sådant läge, att därav icke följa relativt långa och kostsamma resor till och från arbetsplatsen. I varje fall kan kammarkontoret icke finna det rimligt, att den blivande bostadsbyggnaden i högre grad disponeras för att bereda bostäder åt dem, som utgått ur förvärvslivet. Med utgångspunkt från denna uppfattning, anser kontoret, att fastigheten främst bör användas för bostäder åt förvärvsarbetande. Detta utesluter givetvis icke, att en hyresgäst, som på grund av ålder eller sjukdom upphör med förvärvsarbete, kan medgivas att kvarbo i tidigare disponerad lägenhet. Kammarkontoret antager, att formuleringen om företrädesrätt även för dem, som »varit anställda», betingas av sistnämnda hänsyn samt utgår från att stiftelsen låter sig angeläget vara, att bostadslägenheterna i stiftelsens blivande fastighet främst upplåtas åt förvärvsarbetande och att fastighetsnämndens förutsatta medverkan i fråga om hyresgästurvalet bland annat inriktas härpå.

Vad gäller stiftelsens möjlighet att med angiven egen insats och med de av fastighetsnämnden föreslagna upplåtelse- och lånevillkoren realisera syftet att erbjuda billiga bostäder utvisa fastighetskontorets beräkningar, att för bostadsdelen en hyra av 29 kronor per kvm måste uttagas, för att kostnaderna skola täckas. Denna motsvarar ungefär den medelhyra, som tillämpas i de under senare år beslutade hemmen för gamla. Exempel finnas på såväl högre som lägre hyror. Det är dock att märka, att i dessa fall medelhyran gäller enbart mindre bostadsenheter, där medelhyran måste bli högre än i större lägenheter. Om stiftelsen, såsom fallet regelmässigt är i fråga om församlingshemmen för gamla, disponerade avkastningen å den egna insatsen icke för subvention av vissa lägenheter utan för likformig hyresnedsättning för samtliga lägenheter, skulle genomsnittshyran nedgå till 26 kronor per kvm.

Kammarkontoret får i detta sammanhang framhålla, att den i fastighetskontorets kalkyl intagna utgiftsposten å 22,500 kronor, motsvarande 7,5 % ränteavkastning å det av stiftelsen insatta kapitalet, endast torde få betraktas som en kalkylmässigt motiverad utgift för att framräkna erforderlig hyresinkomst. Denna ränta, som utgör beräknad avkastning å den egna insatsen, kan icke få betraktas som en fix omkostnad, som verkar bestämmande för stiftelsens möjligheter att finansiera erforderlig avskrivning, skäligt underhåll o. s. v., utan måste bli beroende av fastighetens driftresultat.

I övrigt beror stiftelsens möjlighet att bereda hyresbilliga bostäder av dess möjlighet att även med upplåtelse mot sedvanlig, icke rabatterad avgäld av marken för affärsdelen förskaffa sig vinst i denna del. Fastighetsnämnden har bedömt förutsättningarna härför vara gynnsamma.

Med hänvisning till vad som nyss anförts finner kammarkontoret förutsättningar föreligga för stiftelsen att kunna bereda i varje fall relativt billiga bostäder åt behövande, om den i kalkylen förutsatta ränteavkastningen, 22,500 kronor å den egna insatsen, tages i anspråk för hyresnedsättning.

Fastighetskontorets kalkyl, varav framgår en hyra av 29 kronor per kvm lägenhetsyta för bostadsdelen, inrymmer kostnad för avskrivning med 0,6 % av de nu beräknade byggnadskostnaderna. Därmed torde den i stiftelsens stadgar givna föreskriften om en förnyelsefond kunna genomföras.

Om avsikten att erbjuda billiga bostäder främst skall kunna realiseras vid de nu föreslagna upplåtelsevillkoren, torde däremot möjlighet knappast föreligga att avkastningen årligen disponera 9,000 kronor för stipendier. Det ligger även enligt kammarkontorets uppfattning större vikt vid att stadens betydande insats för nu ifrågavarande bostadssociala ändamål odelat motsvaras av en inriktning av stiftelsens egna insatser till realiserande av detta ändamål.

Vad slutligen gäller innehållet i de för stiftelsen antagna stadgarna anser sig kammarkontoret för sin del endast ha att bedöma, huruvida staden medgives en sådan insyn över stiftelsens förvaltning, som svarar mot stadens betydande ekonomiska insats. Stadens stadgeenliga rätt att utse en revisor kan i sådant avseende knappast anses tillräcklig, liksom ej heller de givna bestämmelserna rörande framtida komplettering av styrelsen, vilka innebära, att överståthållarämbetet skall vidtaga sådan komplettering efter förslag av styrelsen för Svenska bryggeriarbetareförbundets avdelning 15 i Stockholm. Vid bifall till fastighetsnämndens förslag till upplåtelsevillkor, vilka bland annat innebära rätt till hyreskontroll och rätt att godkänna hyresgäster, får emellertid stadens skäliga anspråk på medinflytande ha i denna ordning på tillfredsställande sätt iakttagits. Vid sådant förhållande har kammarkontoret från de synpunkter, kontoret har att företräda, ingen anledning att påyrka någon ändring av stiftelsens stadgar.

Sedan stiftelsen genom borgarrådet för fastighetsroteln delgivits de av drätselnämnden påyrkade stadgeändringarna, har stiftelsen verkställt revision av stadgarna, varvid de av drätselnämnden framställda önskemålen beaktats.

Enligt de nu föreliggande stadgarna skall stiftelsens styrelse bestå av fem ledamöter, av vilka minst tre skola vara kvinnor. Fru Anna Johanson-Visborg äger under sin livstid vara självskriven styrelseledamot, medan övriga ledamöter skola väljas för en tid av tre år, räknat från styrelsens ordinarie årssammanträde.

Under sin livstid skall fru Johansson-Visborg äga utse en ledamot av styrelsen. Av övriga ledamöter skola Stockholms stadsfullmäktige utse två, varav minst en skall vara kvinna, och styrelsen för avdelning 15 i Svenska Bryggeriindustriarbetarförbundet en. Efter fru Johansson-Visborgs frånfälle skola två ledamöter utses av överståthållarämbetet efter förslag av styrelsen för omförmälda avdelning 15, eller om densamma skulle hava upplösts, av Landsorganisationens i Sverige sekretariat.

Kontrollen över stiftelsen förutsättes alltjämt utövad av tre, för tre år i sänder utsedda revisorer, av vilka en skall utses av Stockholms stadsfullmäktige.

Därjämte har tidigare bestämmelse om handhavandet av stiftelsens egendom, därest stiftelsen skulle upplösas, utgått.

Sedan stiftelsens stadgar ändrats på sätt, drätselnämnden avsett, har borgarrådsberedningen icke funnit anledning till erinran mot föreliggande förslag rörande stadens medverkan till genomförande av det av stiftelsen planerade bostadsbyggnadsföretaget.

Inom beredningen har *avvikande mening* anmälts av borgarrådet *Göransson*, som ansett, att beredningen bort avstyrka fastighetsnämndens förevarande förslag.

Stadskollegiet tillstyrker förslaget och hemställer alltså,

att stadsfullmäktige måtte

1) bemyndiga fastighetsnämnden att till fru Anna Johansson-Visborgs stiftelse med tomträtt på 60 år mot en årlig avgäld av 29,750 kronor, vilken under de tio första åren av upplåtelse tiden reduceras till 21,000 kronor, och på i övrigt av fastighetsnämnden föreslagna villkor samt med den tillämpning i fråga om urval av hyresgäster, som av kammarkontoret föreslagits, upplåta ovan omförmälda tomtområde om cirka 2,800 kvm i kvarteret Fasanen inom stadsdelen Kristineberg;

2) bemyndiga fastighetsnämnden att av de medel, som ställts till nämndens förfogande för sekundärbelåning av bostadsbyggnader, utlämna lån i enlighet med stadsfullmäktiges beslut den 15 april 1946, § 17, punkt 3, mot säkerhet av in-teckningar, belåna inom ett belopp, lika med byggnadskostnaden, minskat med stiftelsens egen insats, 300,000 kronor;

3) bemyndiga fastighetsnämnden att av anvisade förlagsmedel utlämna byggnadskreditiv till stiftelsen på sedvanliga villkor;

4) bereda fastighetsnämnden gottgörelse för nämnda upplåtelse med 8,750 kronor per år under stattiteln 8. *Åtgärder till bostadsbristens bekämpande*;

5) till bestridande av vissa grundläggning-kostnader vid tomtens bebyggande anvisa fastighetsnämnden ett tilläggsanslag å 75,000 kronor till nämndens anslag i 1947 års stat för planering av tomtmark, att utgå av de i innevarande års stat till stadsfullmäktiges förfogande ställda medlen för oförutsedda utgifter; samt

6) utse *dels* två ledamöter i styrelsen för Anna Johansson-Visborgs stiftelse för tiden intill 1950 års ordinarie styrelse-sammanträde, *dels ock* en revisor för granskning av stiftelsens räkenskaper och förvaltning under åren 1947—1949.

Stockholm den 12 juni 1947.

Å stadskollegiets vägnar:

ERIK JOHANSSON

SET PERSSON

Tor Löfqvist

Närvarande vid ärendets behandling:

Kollegiets ledamöter: Herrar ordföranden, vice ordföranden, Larsson, Öman, Twengström, Olsson, Wide, fru Kollberg, herrar Malmquist och Ljung ävensom herrar Gustaf Göransson och Grandien (de båda sistnämnda ersättare).

Borgarråden: Herrar Höglund, Eriksson, Persson, Berglund, Göransson, Wahlbärj, Tomson och Mårtens.

Reservation av herr *Grandien*, som ansett, att stadskollegiet bort avstyrka fastighetsnämndens föreliggande förslag.
