

*Till riksdagen***Ang. riksgäldskontorets uppdrag att anskaffa bostäder för riksdagsledamöter, m. m.**

1963 års riksdag gav fullmäktige i riksgäldskontoret i uppdrag att för riksdagens räkning anskaffa bostäder i Stockholm åt riksdagsledamöter. Ett investeringsanslag anvisades för ändamålet under fonden för förslag till statsverket samtidigt som fullmäktige bemyndigades att teckna garanti för lån upptagna av bostadsrättsföreningar, stiftelser e. d. (BaU nr 29, rskr 294). 1965 års riksdag beslutade om ytterligare investeringsanslag samt om en utökning av garantibemyndigandet (BaU nr 39, rskr 290). Med stöd av ovan nämnda bemyndiganden anskaffade riksgäldskontoret ett antal bostadslägenheter. 1965 års riksdag uppdrog vidare åt fullmäktige att med utnyttjande av medel på riksgäldsfonden förvärva vissa kontorslokaler för riksdagens räkning. I en till denna skrivelse bilagd promemoria redogörs närmare för uppdraget.

Riksgäldsfullmäktiges ansvar för förvaltningen av riksdagens lokaler överfördes på riksdagens förvaltningskontor vid dess bildande år 1966. Förvaltningen av ovan angivna bostadslägenheter och kontorslokaler kom dock att kvarligga hos riksgäldskontoret. Fullmäktige har nu övervägt frågan om ett överförande till förvaltningskontoret av ansvaret för nyssnämnda lägenheter och lokaler. I ärendet har samråd under hand skett med förvaltningskontoret. Fullmäktige har funnit övervägande skäl tala för att ett överförande kommer till stånd. Riksdagens förvaltningsstyrelse har uttalat att den i princip delar fullmäktiges uppfattning härvidlag. Fullmäktige föreslår därför att riksdagen måtte besluta om ett sådant överförande fr. o. m. 1975-07-01 och att därmed förvaltningskontoret helt övertar ansvaret för riksdagens lokalförsörjning och för anskaffandet av bostäder åt riksdagens ledamöter.

Överförandet skulle innebära att förvaltningskontoret övertar riksgäldskontorets funktioner som innehavare av bostadsrätterna och som hyresvärd på sätt som närmare framgår av bilagda promemoria. Det förutsätts därvid att nu gällande riktlinjer tills vidare kvarstår oförändrade för verksamheten.

Budgettekniskt och finansiellt föreslås överförande ske på följande sätt.

Riksgäldskontorets skuld under fonden för förslag till statsverket, motsvarande grundavgifterna för bostadslägenheterna, överförs på förvaltningskontoret per 1975-07-01. Ett belopp motsvarande grundavgifterna för kontorslokalerna upptages samtidigt på samma fond genom omföring från riksgäldsfonden.

Av riksgäldskontoret ställda garantier – 850 000 kr. – i enlighet med ovan angivna bemyndiganden torde av praktiska skäl inte böra överföras till förvaltningskontoret. Detsamma torde böra gälla det lån på 74 000 kr. som har lämnats till Bostadsrättsföreningen Jungfrun nr 7. Riksgäldskontoret bör alltså även framdeles svara för garantierna och förvalta lånet. Den hittills outnyttjade delen – 150 000 kr. – av garantiramen torde inte heller för framtiden behöva tas i anspråk.

Förvaltningskontorets inkomster och utgifter i anslutning till förvaltningen av lägenheterna och kontorslokalerna bör efter överförandet redovisas på lämpligt anslag under XVI:e huvudtiteln (Den inre riksdagsförvaltningen: Förvaltningskostnader).

De förluster som per 1975-06-30 uppkommit i anslutning till förvaltningen av lägenheterna och kontorslokalerna bör slutligt ersättas genom ianspråktagande av medel på riksgäldsfondens stat. Beloppsmässigt uppskattas förlusterna, såsom närmare framgår av bilagda promemoria, till 279 000 kr., varav 187 000 kr. utgör en formell förlust, som enligt principerna för hyressättningen för bostadslägenheterna förutsatts motsvara värdeökning av bostadsrätterna. De reella förlusterna hänför sig i huvudsak till kontorslokalerna med tillhörande garage och sammanhänger med ett försämrat marknadsläge för uthyrning av lokaler av ifrågavarande slag.

Hemställan

Fullmäktige hemställer härmed, att riksdagen måtte besluta

att riksgäldskontorets uppdrag att anskaffa bostäder för riksdagsledamöter, m. m., i enlighet med ovan anförda riktlinjer överförs på riksdagens förvaltningskontor fr. o. m. 1975-07-01;

att riksgäldskontorets skuld under fonden för förslag till statsverket motsvarande grundavgifterna för bostadslägenheterna överförs på riksdagens förvaltningskontor per 1975-07-01 samt att ett belopp motsvarande grundavgifterna för kontorslokalerna samtidigt upptages på samma fond genom omföring från riksgäldsfonden;

att de förluster i anslutning till ifrågavarande verksamhet som redovisas per 1975-06-30 slutligt ersättes genom ianspråktagande av medel på riksgäldsfondens stat.

I detta ärendes behandling har deltagit fullmäktiges ordförande och vice ordförande samt herrar Adamsson, Antonsson, Magnusson, Helén och Kristenson ävensom riksgäldsdirektören.

På fullmäktiges vägnar:

LARS LINDMARK

/ Ingmar Jansson

RIKSGÄLDSKONTORET

PM

Ang. överföring till riksdagens förvaltningskontor av riksgäldkontoret tillhöriga bostadsrätter till vissa bostadslägenheter och kontorslokaler i bostadsrättsföreningarna Jungfrun nr 7 och Älgen nr 16, m. m.

Inledning

Jämlikt beslut av 1963 års riksdag (BaU nr 29) har fullmäktige i uppdrag att i enlighet med de riktlinjer som angivits i bankoutsrottets utlåtande anskaffa bostäder för riksdagens räkning.

För ändamålet anvisade nämnda riksdag för budgetåret 1963/64 ett investeringsanslag av 300 000 kr. till Förvärv av bostadsrätter för riksdagens räkning och bemyndigade fullmäktige att ikläda riksgäldskontoret garanti till ett belopp av sammanlagt 500 000 kr. för lån upptagna av bostadsrättsföreningar, stiftelser eller dylikt. På framställning av fullmäktige beslöt vidare 1965 års riksdag (BaU nr 39) att för budgetåret 1965/66 under ifrågavarande investeringsanslag anvisa ytterligare 400 000 kr. ävensom utvidga den tidigare beslutade garantiramen till 1 000 000 kr. jämte ränta.

Med stöd av dessa riksdagens myndiganden har fullmäktige anskaffat lägenheter och ställt dem till förfogande för riksdagens ledamöter. Som mest har vid en och samma tidpunkt 30 st. lägenheter stått till förfogande. Två bostadsrättslägenheter och två hyreslägenheter har så småningom avyttrats resp. överlåtits, varför antalet f. n. uppgår till sammanlagt 26 lägenheter. Härav bebos f. n. 21 av riksdagsledamöter medan 5 uthyres till andra hyresgäster i enlighet med särskilt bemyndigande, som lämnats av 1968 års riksdag (BaU nr 68). Här nedan följer en sammanställning över lägenheterna. I sammanställningen redovisas även insatsbeloppens och garantiutnyttjandets storlek.

Ägare	Fastighetens	Adress	Antal lägenheter	Insatsbelopp för bostadsrätter	Garantibelopp
Bostadsrättsfören. Jungfrun nr 7	Jungfrugatan 15	8 ettor, 4 tvåor	183 370	300 000 ¹	
Bostadsrättsfören. Älgen nr 16	Brahcgatan 43	9 tvåor	210 160	200 000 ²	
Byggmästares i Stockholm gemensamma Byggnads AB (BGB)	Hornsbruksgatan 11	4 tvåor		350 000 ³	
"	Hornsgatan 150 B	1 tvåa			

¹ För två lån i Stockholms sparbank. Det ena på 75 000 kr., 20 års amortering, 6,35 % ränta, daterat 1.7.1965, återstående skuld f. n. 52 211 kr. Det andra på 225 000 kr., 20 års amortering, 6,1 % ränta, daterat 3.3.1965, återstående skuld f. n. 150 427 kr.

² För ett 20-årigt annuitetslån i postbanken löpande med 7 % fast ränta under 10 år, återstående skuld f. n. 149 670 kr.

³ För ett 15-årigt amorteringslån i postbanken med 7 % ränta, daterat 25 7 1967, återstående skuld f. n. 180 000 kr.

Insatsbeloppet är således f. n. 393 530 kr. och garantiutnyttjandet 850 000 kr.

I de två första här ovan angivna fastigheterna har lägenheterna upplåtits till riksgäldskontoret med bostadsrätt medan i de båda sista föreligger ett vanligt hyresförhållande mellan fastighetsägaren och riksgäldskontoret. De sålunda anskaffade lägenheterna uthyr riksgäldskontoret i sin tur mot kontrakt till riksdagsledamöter m. fl.

En av förutsättningarna för verksamheten har härvid varit att ingen subventionering skall ske, utan riksgäldskontorets självkostnader skall täckas genom hyran från dem som disponerar lägenheterna. Bl. a. skall hyran täcka ränta på insatskapitalet.

1965 års riksdag bemyndigade även fullmäktige att, med anlitan av på riksgäldsfonden tillgängliga medel för riksdagens räkning förvärva bostadsrätten till vissa kontorslokaler i bostadsrättsföreningen Jungfrun nr 7 (BaU nr 62). Lokalerna kom aldrig att tas i anspråk för avsett ändamål, som kontorslokaler för Nordiska Rådets svenska delegation. I stället uthyrdes fr. o. m. 1966-03-15 lokalerna till byggnadsstyrelsen, som i gengäld ställde andra lokaler till Nordiska Rådets förfogande. Däremot önskade byggnadsstyrelsen ej förvärva bostadsrätten till lokalerna. Byggnadsstyrelsen sade upp hyreskontraktet fr. o. m. utgången av år 1972.

Riksgäldskontoret försökte efter byggnadsstyrelsens hyresuppsägning i första hand få bostadsrätten till kontorslokalerna avyttrad då riksdagsförvaltningen inte längre hade behov av lokalerna och i andra hand få dessa uthyrda. Ett avyttrande visade sig i rådande marknadsläge ej vara möjligt. Sedan 1974-07-01 är lokalerna emellertid uthyrda.

Vid tillkomsten av riksdagens förvaltningskontor (RFK) överfördes riksgäldskontorets (RGK) ansvar för förvaltningen av riksdagens hus m. m., bl. a. lokalfrågorna, till förvaltningskontoret. Vissa uppdrag kom dock t. v. att kvarstanna i RGK, bl. a. bestyret med ovannämnda bostadslägenheter och kontorslokaler. I princip bör emellertid alla ärenden rörande riksdagens lokalförsörjning handhas av RFK. I denna PM tas frågan upp om överförande av ovan nämnda uppdrag till RFK.

Ett överförande till RFK av det administrativa och finansiella ansvaret för ifrågavarande lägenheter och kontorslokaler kan ske mer eller mindre fullständigt. Ett närmare studium visar att ett partiellt överförande inte medför några fördelar. Det lämpligaste torde därför vara att såväl det finansiella engagemanget som det administrativa ansvaret i princip fullständigt överföres till RFK och att det får avse såväl bostadslägenheter som kontorslokaler.

I det följande genomgås med denna utgångspunkt de problem av administrativ och finansiell natur som aktualiseras vid ett överförande. Detta har förutsatts ske 1975-07-01.

Lägenheterna i fastigheten Hornsbruksgatan 11 och Hornsgatan 150 B.

RGK hyr lägenheterna av BGB och hyr i sin tur ut dem till riksdagsledamöter m. fl. Totalt rör det sig f. n. om 5 lägenheter, varav 3 uthyres till riksdagsledamöter. RGK har ställt garanti för lån upptagna av BGB. Inkomster och utgifter bokförs på ett tillgångskonto under riksgäldsfonden.

Förslag till åtgärd: RFK övertar RGK:s hyreskontrakt med BGB och även kontrakten med riksdagsledamöterna m. fl. I princip alla RGK:s funktioner gentemot BGB och hyresgästerna övertas av RFK. Inkomster och utgifter redovisas av RFK på lämpligt anslag under XVI:e huvudtiteln, vilket förutsätter riksdagsbeslut.

Vad beträffar RGK:s garantiåtagande torde ej föreligga principiellt hinder att RFK övertar också detta. I så fall fordras riksdagsbeslut, och riksdagen måste därvid även anvisa på vilket sätt RFK får disponera anslagsmedel i en situation då garantin (eller del därav) måste infrias. Eftersom utfärdandet av statsgaranti normalt ingår i RGK:s arbetsuppgifter, torde det dock vara lämpligt att RGK även i fortsättningen står för den nämnda garantin. Samråd torde därför böra ske mellan RGK och RFK i den händelse RFK vill avveckla hyreskontrakt med BGB.

Vid tidpunkten för överförandet balanserade förluster, som kan förutsättas vara obetydliga (ca 1 000 kr.), bör slutligt ersättas med ianspråktagande av medel på riksgäldsfondens stat. Detta förutsätter riksdagsbeslut.

Lägenheterna i bostadsrättsföreningarna Jungfrun och Älgen

Av sammanlagt 21 lägenheter uthyres f. n. 18 till riksdagsledamöter.

RGK har från särskilt anvisat anslag på fonden för förlag till statsverket tillskjutit insatskapital i föreningarna med sammanlagt f. n. 393 530 kr. På ianspråktaget kapital utgår ränta till statsverket enligt normalräntan för lån från statens utlåningsfonder. RGK har vidare ställt garanti för lån upptagna av bostadsrättsföreningarna. Inkomster och utgifter bokföres på ett tillgångskonto under riksgäldsfonden.

Förslag till åtgärd: Bostadsrätten övergår från RGK till RFK. RFK inträder i RGK:s samtliga funktioner gentemot såväl bostadsrättsföreningarna som hyresgästerna. Ett överförande av bostadsrätten kräver riksdagsbeslut.

All administration i form av kontakter med bostadsrättsföreningarna och hyresgästerna, bokföring m. m., handhas av RFK. Sålunda har RFK att anvisa lägenheter samt upprätta och uppsäga hyreskontrakt med riksdagsledamöter m. fl., att fastställa och inkassera hyra, att besluta om reparationer av lägenheterna, att erlagga avgifter m. m. till bostadsrättsföreningarna, att inbetala ränta till statsverket på insatskapitalet, att föreslå föreningsstämmorna representanter att ingå i bostadsrättsföreningarnas styrelser, m. m.

Inkomster och utgifter i samband med verksamheten redovisas på RFK:s anslag under XVI:e huvudtiteln. Det bör i detta sammanhang påpekas,

att enligt nuvarande praxis för fastställande av hyrorna för lägenheterna uttas ingen ersättning av hyresgästerna för den del av avgifterna till bostadsrättsföreningarna som beräknats motsvara amortering på lån. Härigenom uppkommer en kassamässig "förlust", som förutsatts skola balanseras av en förmögenhetsökning motsvarande minst amorteringarnas storlek. Detta "underskott" (f. n. ca 17 000 kr. per år) kommer således att framträda som en löpande utgift på anslaget under XVI:e huvudtiteln. Vid en eventuell försäljning av bostadsrätt – en försäljning antas ske efter marknadsmässiga grunder – förutsätts "förlusten" komma att återvinnas genom att försäljningslikviden täcker inte endast ett belopp motsvarande insatskapitalet (att återbetalas till fonden för förlag såsom övriga kapitalmedel) utan även ett belopp motsvarande amorteringsdelen (att inlevereras till statsverket, övriga diverse inkomster).

Budgettekniskt sker "ägarbytet" genom att RGK:s skuld under fonden för förlag till statsverket (motsvarande insatskapitalet) per 1975-07-01 överföres på RFK. Eftersom RGK förvaltar denna fond, redovisar sedan RFK till RGK eventuella transaktioner inom fonden liksom även inleverans till statsverket av ränta.

Beträffande av RGK ställd garanti för lån till bostadsrättsföreningarna hänvisas till vad som sagts ovan beträffande BGB-lägenheterna. Eftersom garantierna förutses alltiämt vara ställda av RGK, bör samråd ske vid försäljning av lägenhet.

I samband med att RFK övertar bostadsrätterna reglerar RGK efter särskilt riksdagsbeslut hittills ackumulerad och på riksgäldsfonden balanserad förlust genom att medel tas i anspråk på riksgäldsfondens stat. Den ackumulerade förlusten per 1975-06-30 beräknas komma att uppgå till ca 180 000 kr.

Denna förlust utgör saldot mellan följande poster. Ett belopp av 187 000 kr. är resultatet av att hyra ej uttagits för den del av avgifterna till bostadsrättsföreningarna som antagits motsvara amorteringar på lån och förutsätts såsom sagts ovan balanseras av en minst lika stor värdeökning av bostadsrätterna. En mindre del av förlusten, ca 4 000 kr., är betingad av verkliga hyresförluster och reparationsutgifter. Bostadsrätten till två av de ursprungligen anskaffade lägenheterna har sedermera sålts och inbringat en försäljningslikvid överstigande insatskapitalet med 11 000 kr. Detta belopp minskar tidigare nämnda "förluster".

Kontorslokalerna och garagen i bostadsrättsföreningen Jungfrun

Det rör sig om 2 kontorslokaler, en större och en mindre i samma plan, samt totalt 9 garageplatser. Från 1974-07-01 är den större lokalen uthyrd på ett 10-årigt kontrakt och den mindre lokalen på ett 1-årigt kontrakt. Nuvarande hyresintäkter täcker inte RGK:s självkostnader. Det kassamässiga underskottet, med bortseende från ränta på erlagda grundavgifter, beräknas för år 1975 till ca 3 500 kr.

Enligt riksdagens bemyndigande anskaffades lokalerna genom att RGK erlade insatskapital för kontorslokalerna och garagen genom ianspråktagande av medel på riksgäldsfonden. Insatskapitalet har formen av dels s. k. grundavgift med sammanlagt 222 350 kr., dels av ett lån på 74 000 kr., löpande med 7 % fast ränta och förfallande år 1993 (25 års löptid). Från riksgäldsfonden har således tagits i anspråk totalt 296 350 kr. Någon ränta betalas ej till statsverket på grundavgiften i motsats till det räntebelagda insatskapitalet för lägenheterna.

Förslag till åtgärd: Liksom för bostadslägenheternas del torde den lämpligaste formen för ett överförande av ansvaret för kontorslokalerna vara att RFK blir innehavare av bostadsrätterna. RFK inträder i RGK:s samtliga funktioner gentemot såväl bostadsrättsföreningen som hyresgästerna. Ett överförande av bostadsrätten kräver beslut av riksdagen. Det av RGK till bostadsrättsföreningen lämnade lånet torde dock av praktiska skäl böra ligga kvar i RGK. Räntebeloppen tillgodoförs indirekt statsverket genom att begränsa underskottet på riksgäldsfondens stat.

Inkomster och utgifter av verksamheten redovisas på vederbörligt anslag under XVI:e huvudtiteln.

Budgettekniskt bör övergången ske på så sätt att det över riksgäldsfonden i form av kapital till grundavgift ianspråktagna beloppet återförs genom att motsvarande belopp genom riksdagsbeslut ställs till RFK:s förfogande över lämplig kapitalfond, förslagsvis fonden för förlag till statsverket. I RGK:s bokföring sker sedan en omföring mellan riksgäldsfonden och ifrågavarande kapitalfond. Anvisande av särskilt anslag torde ej vara erforderligt härför.

Som tidigare sagts förräntas bostadsrättslägenheternas insatskapital enligt normalräntan för lån från statens utlåningsfonder och räntebeloppen inlevereras till statsverket. Däremot finns inget krav på förräntning av insatskapitalet i form av grundavgift i kontorslägenheterna. På lånedelen erlägger bostadsrättsföreningen däremot ränta.

Vid en övergång till finansiering över kapitalfond kan övervägas huruvida förräntning skall krävas av satsat kapital. Med hänsyn till att enligt praxis något förräntningskrav inte genomgående tillämpas för kapitalmedel som anvisas över fonden för förlag och att krav på förräntning hittills ej ställts på det från riksgäldsfonden satsade kapitalet, torde ej heller i fortsättningen böra krävas förräntning härav. Det får förutsättas att vid uthyrning resp. försäljning av lokalerna tillämpas marknadsmässig prissättning.

I samband med att bostadsrätterna övergår till RFK bör på riksgäldsfonden balanserade förluster ersättas genom att medel efter särskilt riksdagsbeslut får tas i anspråk på riksgäldsfondens stat. Den balanserade förlusten beräknas uppgå till netto ca 98 000 kr. per 1975-06-30. Detta belopp utgör saldout-
hyrda 1973-01-01—1974-06-30 och 59 000 kr. på svårigheter att få garagen uthyrda med full kostnadstäckning.

