



Det här verket har digitaliserats vid Göteborgs universitetsbibliotek och är fritt att använda. Alla tryckta texter är OCR-tolkade till maskinläsbar text. Det betyder att du kan söka och kopiera texten från dokumentet. Vissa äldre dokument med dåligt tryck kan vara svåra att OCR-tolka korrekt vilket medför att den OCR-tolkade texten kan innehålla fel och därför bör man visuellt jämföra med verkets bilder för att avgöra vad som är riktigt.

This work has been digitized at Gothenburg University Library and is free to use. All printed texts have been OCR-processed and converted to machine readable text. This means that you can search and copy text from the document. Some early printed books are hard to OCR-process correctly and the text may contain errors, so one should always visually compare it with the images to determine what is correct.



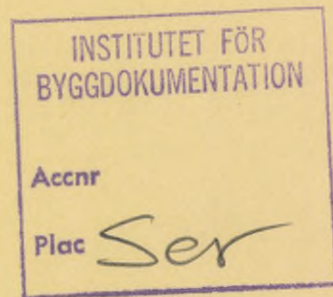
Rapport

R118:1984

**Fastighetsaktiebolaget Göta
Lejon i Göteborg**

**Ett instrument för kommunal
markpolitik**

Louis Campanello



Bygghforskningsrådet

R118:1984

FASTIGHETSAKTIEBOLAGET GÖTA LEJON I GÖTEBORG
Ett instrument för kommunal markpolitik

Louis Campanello

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag
820779-0 från Statens råd för byggnadsforskning
till Louis Campanello, Göteborg.

I Byggforskningsrådets rapportserie redovisar forskaren sitt anslagsprojekt. Publiceringen innebär inte att rådet tagit ställning till åsikter, slutsatser och resultat.

R118:1984

ISBN 91-540-4230-5

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Liber Tryck Stockholm 1984

INNEHALL

Förord.....	5
Sammanfattning.....	7
Efterkrigstidens saneringspolitik.....	8
Fastighetsbeståndet i Göteborg i slutet av 1950-talet.....	12
Skapandet av det halvkommunal saneringsaktiebolaget Göta Lejon.....	17
Bolagets konstitution.....	21
Sammansättning av bolagsstyrelsen.....	22
Bolaget påbörjade sin verksamhet.....	23
Begynnande fastighetsförvärv.....	28
Andra företag köpte också s k saneringsfastigheter.....	31
Bolagets inköpspolitik.....	33
Så kallade intressezoner.....	35
Ett handlings- och turordningsprogram jämte evakueringsplan.....	38
Handlingsprogrammets styreffekter inom fastighets- marknaden.....	43
Finansiella, ekonomiska och förvaltningsmässiga problem.....	48
Analyser och diskussioner rörande den s k ekonomiska saneringsekvationen.....	51
Stadsplanetävling.....	53
Ombyggnad av gamla hus.....	56
Townscaping.....	59
Ny stadsplan för Landala.....	63
Redovisning av totalsaneringsprojektet Landala.....	69
Ut- och återflyttning i Landala.....	77
Behov av saneringssubventioner.....	79
Ett "framrullat" handlingsprogram för tiden 1968-1977.....	80
Evakuering av lokaler.....	84
Bolagets egen verksamhetsplan.....	85
Ny stadsplan för Annedal.....	87
Stark opposition.....	88
En kommunal saneringsberedning.....	89
Det tidigare godkända handlingsprogrammet respekterades inte längre.....	90
Kritik mot bolaget.....	91
Bolagets redovisningar.....	92
Resultatet av 1968 års statliga saneringsutredning.....	100
Bolaget blir helkommunalt.....	101
Den kommunala saneringsberedningens förslag till nytt program.....	103

Beslut om bolagets avveckling.....	108
Olskroken, den tredje totalsanerade stadsdelen.....	111
Bolagets fastighetsinnehav den 31 december 1983.....	117
Ett totalekonomiskt bokslut över bolagets verksamhet.....	119
Hur stor betydelse har priset på mark och byggnader?.....	121
Slutsatser om bolagets verksamhet.....	123
Bolag - för- och nackdelar.....	126
Noter.....	130
BILAGA 1: Göteborgs Stadsfullmäktiges Handlingar nr 31 Motion av herrar Berggren och Johanneson angående uppdrag åt stadskollegiet.....	134
BILAGA 2: Bolagsordning och fastighetsaktiebolaget Göta Lejon.....	138
BILAGA 3: Fastighetsaktiebolaget Göta Lejon. Teckningslista.....	139
Litteraturförteckning och övrigt källmaterial.....	141

FÖRORD

För att förstå anledningen till bildandet av det halvkommunala fastighetsaktiebolaget Göta Lejon och dess verksamhet synes det mig angeläget att i första hand såsom bakgrund skissmässigt teckna hur saneringsfrågan behandlats under efterkrigstiden i Sverige och i andra hand beskriva sakernas tillstånd i Göteborg i slutet av 1950-talet.

Ehuru jag i princip icke anser att den verksamhet jag avser beskriva borde betecknas som "sanering" - utan i stället "förnyelse" - kommer jag ändå att använda denna terminologi (sanera, saneringsmogen, ekonomisk saneringsekvation osv). Anledningen därtill är att i motionen i dåvarande stadsfullmäktige i Göteborg att bilda fastighetsaktiebolaget Göta Lejon användes denna term, likaså i bolagsordningen står "medverkan till sanering av bebyggelsen".

I de statliga betänkningarna under efterkrigsperioden möter vi också samma terminologi, betecknande alla typer av förändring av bebyggelse: borttagande av hela stadsdelar, rivning och nybyggnad, ombyggnad eller modernisering av befintliga hus samt förändringar av befintlig miljö.

Begreppet "sanering" i denna vida betydelse har, internationellt sett, sin motsvarighet i "urban renewal", "renovation urbaine", "Stadterneuerung". I enlighet därmed skulle jag ha föredragit att använda "stadsförnyelse", "förnya" osv med sammansättningar. 1)

Mer adekvat vore att använda "sanering" i dess trängre bemärkelse, nämligen att avlägsna slumbostäder av den typ och i den miljö, som finns i de stora industrinationerna och i tredje världens städer, något som vi, med ett fåtal undantag när, knappast har eller har haft motsvarigheter till. Denna typ av verksamhet kallas "(slum)-clearance", "assainissement" (des taudis), "Sanierung" (der Elendswohnungen).

I den allmänna debatten här i landet börjar numera emellertid - med rätta - termerna "förnya", "stadsförnyelse" osv bli alltmer vedertagna i dess betydelse såsom ett allmänt begrepp att förändra till det bättre, innefattande alltså hela registret av åtgärder i ett fastighetsbestånd, totalsanering (rivning och nybyggnad), ombyggnad av befintliga hus, modernisering i större eller mindre omfattning samt renovering av kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

SAMMANFATTNING

År 1960 fanns i Göteborg ett centralt beläget, hårt exploaterat, omodernt och nedslitet fastighetsbestånd i ett tiotal stadsdelar med cirka 22 000 bostäder och omkring 3 000 lokaler för handel och industri. Då det bedömdes omöjligt att på sedvanligt vis genomföra en så omfattande och kapitalkrävande saneringsverksamhet, bildades det halvkommunala bolaget Göta Lejon, ägt av kommunen och det privata näringslivet.

Rapporten beskriver bolagets ursprungligen förutsatta policy, hur bolaget förändrades från ett renodlat objektorienterat företag till ett mera allmänt mark- och bostadspolitiskt organ med uppgift såväl att köpa, sälja och förvalta dåligt underhållna fastigheter som att organisera saneringsmarknaden genom att stimulera andra saneringsföretag och att samtidigt motverka alltför kraftiga prisstegringar. Metoderna därför beskrives. Analyser av den s k ekonomiska saneringsekvationen. Behov av saneringssubventioner. Exempel på olika slag av total- och ombyggnadssanering. Konsekvenserna av de skilda uppgifter bolaget kom att få sig ålagda. Hur stor betydelse har priset på mark och byggnader? Slutsatser om bolagets verksamhet. Beskrivning av för- och nackdelar med hel- och halvkommunala bolag. Något om förekomsten av sådana bolag även i andra länder.

Även om kommunen intager en ledande roll i planerings- och programmeringsarbetet är det icke självklart att det bästa resultatet ernås med direkt kommunalt engagemang i genomförandefasen. I det privata näringslivet finns ett stort antal olika intresseorganisationer, konsultföretag och andra specialister vid sidan av de direkt intresserade nämligen fastighetsägarna och de boende, som har intresse av att organisatoriskt delta och aktivt medverka i saneringsarbetet.

För att skapa en sund konkurrens kan det vara av intresse att under vissa givna förutsättningar låta flera bolag vara verksamma. Att dessa uppträder i olika organisatoriska former ger förutsättningen till större valfrihet och kan därigenom öppna nya, intressanta lösningar av saneringsproblemen.

EFTERKRIGSTIDENS SANERINGSPOLITIK

I slutet av 1945 uppgick antalet bostäder i rikets tätorter till cirka 1 400 000. Något mer än hälften hade tillkommit efter 1920. En fjärdedel eller cirka 340 000 bostäder hade skapats före 1900.

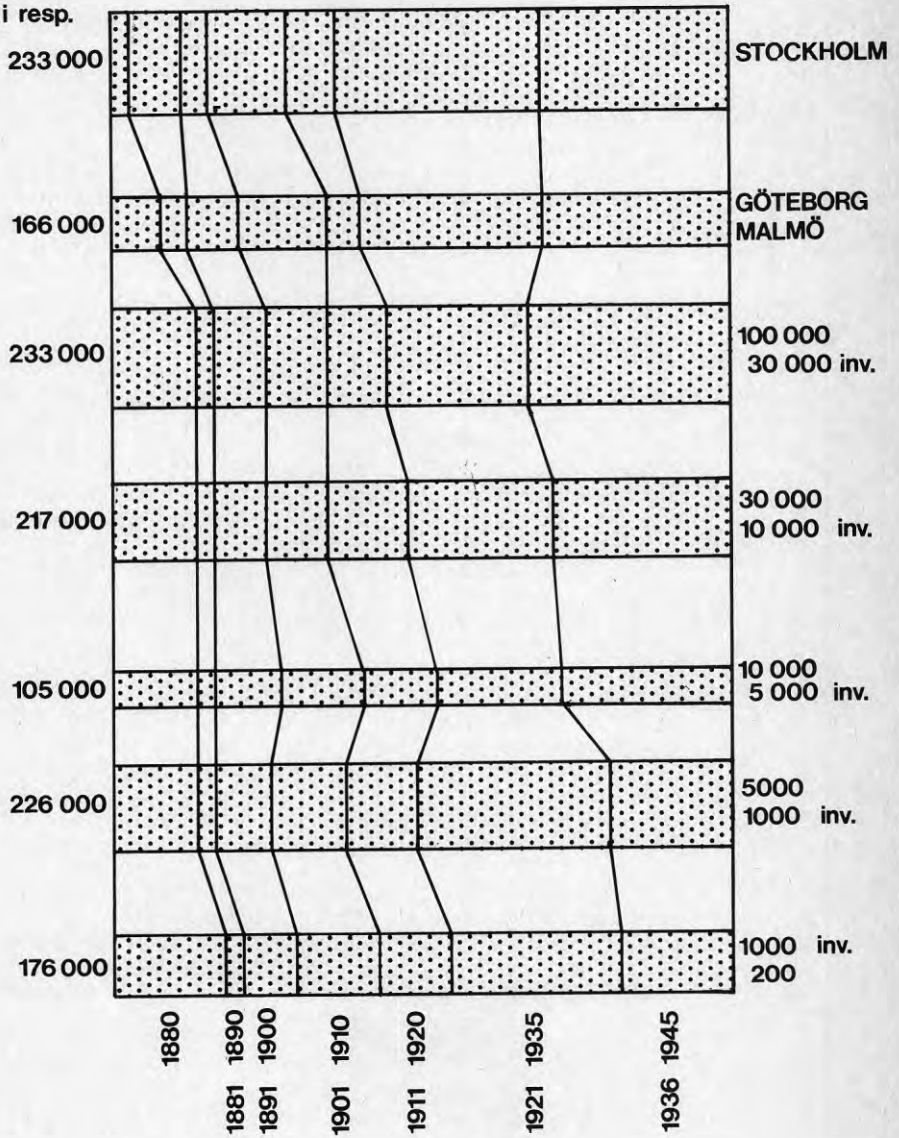
Hur antalet lägenheter fördelade sig efter husens byggnadsår framgår av Figur 1.

Efter det andra världskrigets slut började de bostadssociala frågorna tilldraga sig allt större intresse. Detta tog sig bland annat uttryck i första delen av bostadssociala utredningens slutbetänkande 1945 (SOU 1945:63) och i den andra delen 1947 (SOU 1947:26). Analyser och förslag stimulerade debatten i saneringsfrågan.

Med utgångspunkt från antagandet att saneringen under perioden 1946-60 skulle omfatta 225 000 lägenheter, varav cirka en tredjedel skulle ersättas genom räntabel sanering, räknade utredningen såsom en arbetshypotes med att denna totala verksamhet kunde medföra kapitalförluster av omkring 800 000 000 kr. För att täcka denna förlust skulle statliga såväl som kommunala saneringssubventioner utgå i stor omfattning. Det förutsattes tillika, att saneringsverksamheten i huvudsak skulle bedrivas i allmän regi. - I remissorganens kritik över betänkandet bröt sig åsikterna kraftigt. Flera organ ansåg, att de beräknade kapitalförlusterna var alltför låga. Dåvarande Bostadslånebyrån levererade kritik i motsatt riktning, under framhållande av att hyrorna för lägenheter i centrala lägen borde kunna sättas högre än vad utredningen räknade med. Detta verk kom därmed att beröra ett av kärnproblemen i efterkrigstidens saneringsdebatt här i landet, ett problem till vilket det finns anledning att senare återkomma. - Flera röster höjdes för att sådana metoder borde användas, som vore ägnade att främja självsanering. Till dem hörde bl a Byggnadsstyrelsen, Socialstyrelsen och Näringslivets Bostadsbyggnadsdelegation. Bostadssociala utredningens förslag i dessa avseenden togs aldrig upp till riksdagsbehandling.

De i utredningen framförda frågeställningarna väckte till en början otvivelaktigt visst intresse för saneringsfrågan. Men de befarade stora kapitalförlusterna gjorde, att många, ja, till och med de flesta kommuner avskräcktes från att ge sig i kast med problemen. I vart fall förklarade sig många vilja vänta till dess man kunde få subventioner från staten. I avsaknad av uppdragna riktlinjer ägnade kommunerna och den byggande allmänheten frågan liten uppmärksamhet under de därefter följande åren. Den i och för sig intressanta utredningen gav därför ett negativt resultat, såtillvida att någon saneringsverksamhet i egentlig bemärkelse inte kom till stånd. Då det så småningom framstod såsom alldeles uppenbart, att något måste göras i saneringsfrågan, sammankallade socialministern i juni 1950 representanter från vissa städer till en konferens. Följden därav blev att Bostads- och Byggnadsstyrelserna fick i uppdrag att tillsammans med några sakkunniga utarbeta vissa förslag. - Till det vid proposition nr 144 till 1950 års riksdag fogade protokollet över socialärenden anförde föredragande statsrådet att i dåvarande läge endast kunde ifrågakomma ny- och ombyggnad av ett starkt begränsat antal undermåliga, centralt belägna bostadshus, där saneringen kunde resultera i ett stort antal bostäder. Det ansågs angeläget tillse, att en sådan verksamhet icke bedrevs på så sätt, att den försvårade en framtida, mera omfattande sanering, varför det vore av vikt att sanerings-

Totala antalet
lägenheter i resp.
grupp



Figur 1. Antalet bostadslägenheter vid slutet av år 1945 i tätorter av olika storlek fördelade efter husets byggnadsår.

planer upprättades. Smärre jämkningar av villkoren för statliga lån till flerfamiljshus kunde vara motiverade i syfte att underlätta finansieringen av nybyggnad inom centrala stadsområden.

Resultatet av utredningen blev 1953 års betänkande med förslag i "Saneringsfrågan" (SOU 1954:31), som syftade till att stimulera kommuner och enskilda att på allvar ta itu med saneringsproblemet. Om man vill, kan man betrakta detta utredningsresultat som en motpol till bostadssociala utredningens teoretiska förslag. 1953 års förslag var mycket praktiskt upplagt, så att säga en handbok för kommunerna. Det betraktades till och med så praktiskt att man från statsmakternas sida tydligen ansåg, att det var tillräckligt, att betänkandet kom ut för att verksamheten på allvar skulle komma igång. De i betänkandet framförda förslagen blev nämligen på ett undantag när icke upptagna till realbehandling. - Ehuru starka röster höjdes från såväl det enskilda näringslivets som de stora, rikskooperativa bostadsorganisationernas sida i syfte att väcka intresse för en mera samlad syn på saneringen av våra städer, kunde stort gensvar icke förmärkas under 50-talet. Endast några städer (bl a Gävle och Norrköping) hade mera systematiskt tagit itu med frågan.

Det allt dominerande problemet i svensk bostadspolitik var under denna tid bostadsbristen, att söka bygga bort den snarast möjligt. De bästa förutsättningarna härför var givetvis att uppföra nya stadsdelar i tätorternas utkanter på i stort sett jungfrulig mark. Att taga itu med de besvärliga och tidsödande innerstadsproblemen finge tills vidare anstå. I detta sammanhang bör emellertid icke förglömmas den av AB Gustavsbergs Fabriker framlagda redovisningen av vissa fältstudier, kallad "Ombyggnad, utredning om hyreshus, egnahem och bruksbostäder 1880-1935" (Stockholm 1955), som syftade bl a till att fästa uppmärksamheten på behovet av ombyggnad och modernisering.

I samma syfte framlade Näringslivets Bostadsutredning 1961 en skrift, kallad "Bygga om, förnyelse av äldre hyreshus". År 1960 tillsatte Näringslivets Byggnadsdelegation en kommitté, sammansatt av det enskilda näringslivets tio topporganisationer jämte några särskilt tillkallade sakkunniga, med uppgift att framlägga en serie skrifter med förslag till principprogram för bostadspolitik på längre sikt. 2)

- "Bygga om" ville väcka statsmakternas och de enskilda fastighetsägarnas intresse att förbättra den bostads- och miljöstandard som förefanns i tätorternas centralt belägna fastighetsbestånd. Bl a borde kommunen i samråd med fastighetsägarna utarbeta saneringsplaner, som konkret anvisade hur moderniseringen skulle gå till.

Även Byggfackens industriutredning presenterade 1961 ett betänkande, kallat "Sanering", där man bl a uppehöll sig vid hur staten skulle kunna underlätta saneringsprojekt i finansiellt avseende och hur prisbildningen på saneringsfastigheter skulle påverkas genom införande av tomträttsavgäld och en s k saneringsavgift. 3)

I slutet av 1950 kunde konstateras att mer än 500 000 bostadslägenheter tillskapats i tätorterna under efterkrigsperioden. Dessa bostäder återfanns till mer än 90 % i perifera lägen. Allra högst 50 000 lägenheter hade sålunda lokaliserats centralt, till övervägande del punktvis, ofta i kombination med olika typer av lokaler, vilket gjort att det s k saneringsobjektet blivit ekonomiskt själv-

bärande. I stort sett hade den folkmängd, som motsvarade tätorternas folkökning under efterkrigstiden blivit hänvisade att bo i yterområdena.

Samtidigt som de flesta svenska städer upplevde denna kraftiga utveckling i bostadsbyggandet krävde motorismens expansion nya lösningar. Därtill kom att näringslivet, inte minst handeln, genomgick en markant strukturförändring. För att underlätta lösandet av de problem, som uppstod i denna stora utvecklingsprocess, företogs successivt en rad förändringar inom byggnadslags- och expropriationslagstiftningen. Kommunerna gavs därigenom mera planmässiga och effektiva möjligheter att styra och ingripa i skeendet.

Denna stora omdaning av våra städer berörde emellertid mycket litet det omoderna, centralt belägna bostadsbeståndet med ofta anhopning av smålägenheter, låga hyror, eftersatt underhåll och begynnande förfall. Större delen av dessa fastigheter hade tillkommit under 1800-talet. Eftersom - bortsett från Stockholm - de på den tiden byggdes i små, låga enheter var markexploateringen i allmänhet icke hög. Även om sådana stadsdelar icke kunde betecknas såsom slumområden i egentlig bemärkelse, började de tilldraga sig allt större uppmärksamhet från både stadsplanetekniska och ekonomiska, såväl som från sociala synpunkter. Borde icke dessa stadsdelar utnyttjas bättre, motsvara moderna tiders krav? Där samlades också i accelererande takt människor med ekonomiska och sociala problem.

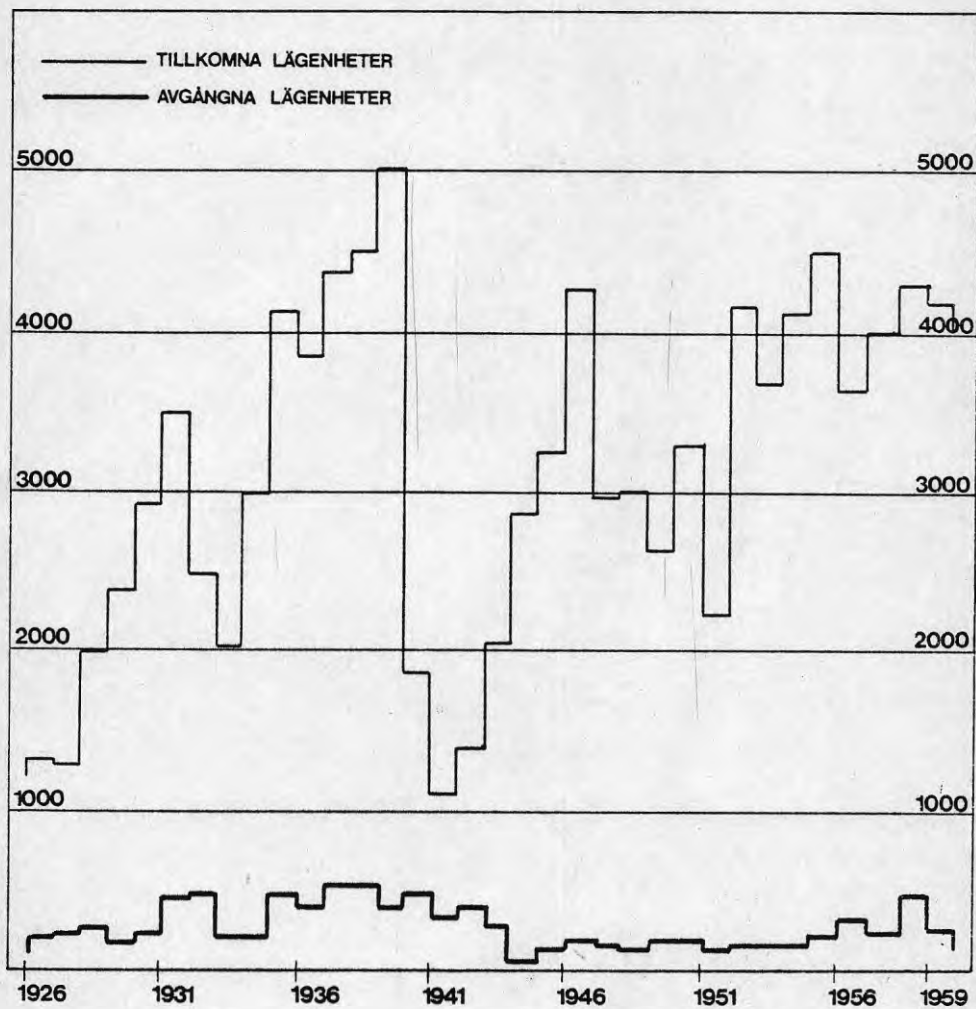
FASTIGHETSBESTÄNDET I GÖTEBORG I SLUTET AV 1950-TALET

Liksom i landets övriga städer låg många stadsdelar i centrala Göteborg i stort sett orörda, samtidigt som staden på andra områden kunde uppvisa en utveckling, som då knappast hade någon motsvarighet i vårt land. Handel och industri blomstrade. De etablerade industrierna utvidgade, nya stod i kö, hamnen - den största i landet - expanderade kraftigt med moderna anläggningar, i periferin växte nya bostadsområden upp med 10 000-tals moderna lägenheter samtidigt med stora industrianläggningar. Nya trafikleder lades ut till Hisingen. Bristen på bostäder var stor.

I jämförelse med andra svenska städer fanns i Göteborg stora, sammanhängande, centralt belägna stadsdelar, var och en med ett bostadsbestånd av tusentals lägenheter. Fastigheterna hade tillkommit mestadels under koncentrerade perioder av bostadsbrist under senare delen av 1800-talet för att härbärgera inflyttade arbetare till stadens nya industrier. Hård exploatering och trångboddhet med bristande sanitär utrustning var utmärkande för dessa bostadsområden, som till övervägande del var uppbyggda av trevånings- s k landshövdingehus (bottenvåningen i sten, de två övriga i trä). Om dess uppkomst och utveckling hänvisas till två publikationer. 4) År 1960 var de omoderna bostädernas andel av det totala bostadsbeståndet betydligt större i Göteborg än i Stockholm och Malmö samt övriga tätorter över 2 000 invånare.

För att få en uppfattning om den dittillsvarande saneringsverksamheten i Göteborg hänvisas till Figur 2.

Där redovisas dels antalet årligen tillkomna lägenheter under åren 1926-1959, dels antalet årligen genom ombyggnad eller rivning avgångna lägenheter under samma tidsperiod. Under förkrigsåren var avgången väsentligt större än under perioden efter andra världskriget. Enligt Statistisk Årsbok för Göteborg uppgick antalet avgångna lägenheter per år endast till 167 under femårsperioden 1946-1950 och till 171 under 1951-55. De främsta orsakerna härtill var att söka i de begränsade möjligheterna att inom ramen för nyproduktionen mottaga befolkningen från saneringsområdena samt den fördröjda planeringen av större trafikleder, som skulle dragas fram i innerstaden. Därtill kunde läggas svårigheterna att inom den ansträngda kapitalmarknaden erhålla erforderliga medel.



FIGUR 2

BOSTADSPRODUKTIONEN I GÖTEBORG 1926 - 1959



Bild 1. I stadsdelen Olivedal fanns år 1960 omkring 1 600 omoderna lägenheter, de flesta om 1 r o k.



Bild 2. Olskroksgatan år 1960



Bild 3. Bakgårdar i stadsdelen Olivedal



Bild 4. Gårdsinteriör i stadsdelen Haga

SKAPANDET AV DET HALVKOMMUNALA SANERINGSAKTIEBOLAGET GÖTA LEJON

I slutet av 1950-talet insåg de då för bostads- och stadsplanefrågor ansvariga kommunalpolitikerna nödvändigheten av att skapa förutsättningar för en aktivare och målmedveten saneringspolitik i Göteborg. Den 23 januari 1958 (Göteborgs Stadsfullmäktiges Handlingar 1958 nr 31) motionerade herrarna Erik Johannesson (s) och Arne Berggren (s) i dåvarande stadsfullmäktige i frågan. Att skjuta saneringsproblemen på framtiden skulle "medföra avsevärda sociala vådor". Vidare kunde följden bli "så stora kapitalkrävande insatser att de kommunala myndigheterna i en framtid skulle hesitera inför uppgiften att taga itu med att förändra och omstöpa dessa centrala stadsdelar, där tusentals familjer bodde och där många företag var verksamma." Bilaga 1

Inför de här ovan skisserade perspektiven pläderade de för en politisk aktivering. Enligt deras mening borde man "gå till verket utan förutfattade meningar." "Svårigheten för staden att åstadkomma önskvärt kapital gör att man bör intressera banker och andra penninginstitutioner för en medverkan vid fastighetsförvärv och återuppbyggnad." "En sådan samverkan mellan samhällsorgan och enskilda bör ske utanför den kommunala förvaltningsformen."

Sedan stadsfullmäktige bifallit motionen, uppdrogs åt dåvarande fastighetsdirektören Frans Persson att verkställa erforderlig utredning, som sedermera framlades och utmynnade i det förslag, som låg till grund för stadsfullmäktiges beslut den 18 december 1958.

Efter att ha företagit en preliminär undersökning av några stadsdelar konstaterades i utredningen det stora behovet av en omfattande bostadssanering i Göteborg. För att verksamheten skulle bli rationell borde den omfatta hela stadsdelar i ett sammanhang med stora kapitalanspråk. För att med framgång göra erforderliga fastighetsförvärv och vidtaga andra nödvändiga åtgärder, bedömdes förutsättningarna bli större "om stadens medborgare är medvetna om att bakom företaget står inte endast staden utan även det privata näringslivet." Den samverkansform, som ansågs lämpligast var ett aktiebolag, från många synpunkter mer fördelaktigt än ett kommunalt förvaltningsorgan. Förvärven kunde göras på "ett snabbt och smidigt sätt." I stället för att ett förvärvsärende måste behandlas i flera kommunala instanser, kunde en dylik fråga avgöras snabbt i ett bolags regi. Förhandlingsläget blev också gynnsammare genom möjligheten att utbetala handpenning. - Förvärv i kommunal ordning styrdes hårt av givna investeringsramar. Ett bolag hade i detta hänseende större handlingsfrihet. Beträffande finansiering av fastighetsförvärv kunde ett bolag upptaga lån mot säkerhet av inteckning i den inköpta fastigheten. Även om kommunen hade möjlighet att vid förvärv av intecknad egendom övertaga betalningsansvaret för däri intecknad gäld, hade den icke befogenhet att upptaga lån genom inteckning i sin egendom. Det förhållandet att stadens underställningsfria lånerätt icke belastades genom bolagets lån för fastighetsförvärv skulle, vid de stora kapitalbelopp det var fråga om, innebära väsentliga fördelar för staden. 5)

I utredningsarbetet ägnades mycket intresse åt frågan om huruvida det vore lagligt att staden ekonomiskt medverkade i ett saneringsbolag av den typ, som motionärerna avsåg. Enär stadens engagemang måste hänföra sig till en kommunal ekonomisk angelägenhet, antingen staden förvärvade aktier i bolaget eller stödde företaget ekonomiskt på annat sätt, måste frågan besvaras huruvida dylika åtgöran-

den låg inom gränserna för den kommunala kompetensen enligt kommunallagen den 18 december 1953, § 3. 6)

Tidigare gällde att kommun endast fick vårda sådana angelägenheter, vilka var till gagn för samtliga kommunmedlemmar eller för ett mera betydande antal av dem. Enligt riksdagsbeslut vid genomförandet av 1953 års lag fastslogs att allmänintresset och icke gemensamhetsintresset skulle vara normgivande.

Kommunallagskommitténs betänkande (SOU 1947:53) angav icke några bestämda gränser för den kommunala kompetensen, endast riktlinjer till ledning för rättstillämpningen. I stället för att fråga sig hur många kommunmedlemmar eller hur stora delar av kommunens område, som hade gagn av en viss åtgärd, anlade man alltmer den synpunkten om det var lämpligt, ändamålsenligt, skäligt o s v att åtgärden handhades eller understöddes av kommunen.

Även om den kommunala kompetensen blivit utvidgad, ansågs den av rättspraxis tidigare tillämpade begränsningen i fråga om spekulativa affärsföretag fortfarande gälla. Ett sådant företag i kommunal regi, som bedriver verksamhet i syfte att ge kommun ekonomisk vinst var icke tillåtet.

Med ledning av här redovisade uttalanden och enligt rättspraxis bedömdes den verksamhet, som skulle bedrivas i regi av ett halvkommunalt bolag, vara av en sådan stadens ekonomiska angelägenhet, som rymdes inom gränserna för den kommunala kompetensen.

Efter kontakter med stadens affärs- och sparbanker, försäkringsbolag, handels- och industriföretag samt Göteborgs Byggmästareförening, HSB, Svenska Riksbyggen och de allmännyttiga bostadsföretagen ävensom Handelskammaren och Göteborgs Köpmannaförbund, tillsattes på initiativ av dåvarande verkställande direktören för Skandinaviska Banken, Erik Lundh, en arbetsgrupp, som utarbetade ett förslag till bolagsordning. Därur framgick bl a att aktiekapitalet skulle uppgå till minst 5 000 000 kronor med aktier i två lika stora serier. A-aktier representerade den kommunala hälften och B-aktier den privata. Utdelning av bolagets vinst skulle vara begränsad till högst 5 % per år av aktiekapitalet. Styrelsen skulle bestå av åtta ledamöter med lika många suppleanter, varav fyra representerade den allmänna och fyra den enskilda hälften. Vid utredningen av kapitalbehovet förutsattes en sådan planläggning och ett sådant markutnyttjande att inkomsterna av framtida tomtförsäljningar skulle kunna täcka utgifterna av saneringsverksamheten. Dock finge man icke förbise den möjligheten att det av olika skäl kunde visa sig omöjligt att uppfylla bolagets krav på en stadsplan med ett så högt utnyttjande, och att bolagets verksamhet av den anledningen bleve förlustbringande. Även andra omständigheter såsom t ex att saneringsverksamheten icke kunde fortgå i den planerade takt kunde medföra förluster. Om dessa icke kunde täckas med vinstmedel hos bolaget eller exempelvis genom tillfälliga lån, kunde infriandet av stadens förutsatta borgensåtagande aktualiseras.

Med en tänkt omfattning av saneringsverksamheten beräknades bolagets kapitalbehov successivt växa till cirka 25 000 000 kronor utöver aktiekapitalet och i förvärvade fastigheter befintliga lån. Det förutsattes att staden skulle teckna borgen för erforderliga lån upp till nämnda belopp. Härför krävdes Kungl Maj:ts tillstånd.

Det här i korthet redovisade utredningsarbetet utmynnade i förslag (Gbg Stadsfullmäktiges Handl 1958:544) till beslut i stadsfullmäk-

tige, som biföll detsamma den 18 december 1958, § 26. (1958 Nr 15). Beslutet föregicks av en långvarig debatt under vilken representanter för samtliga politiska partier deltog. Med undantag för kommunisterna var de övriga positiva, motionärerna mycket positiva. De förutsatte att bolaget skulle bli ett samarbetsorgan, som skulle återspegla ett "ömsesidigt förtroende" mellan samhälleliga och enskilda intressen med "ömsesidig vilja att arbeta för staden." "I god göteborgsanda kan stora ting åstadkommas." Det föreslagna bolaget skulle svara för "en samordning mellan privata och kommunala intressen", vilket "kommer att betyda mycket för fastighetsförvärv i stor skala" till skillnad från "den punktsanering som hittills mycket sparsamt förekommit." De kommunistiska politikererna var skeptiska men ville ej rösta mot förslaget. Om bolagets verksamhet skulle utveckla sig i en för kommunen icke önskvärd riktning hade "kommunen ändå möjlighet att slå till bromsarna och själv ta hand om denna verksamhet."

Mot den "spekulation i egna intressen", som de skeptiska ville framhålla, invändes att "det enskilda näringslivet inte gått in för detta bolag med sådan tanke utan "för att hjälpas åt att få ordning på saneringsförhållandena."

Samtidigt med att stadens ansökan att få teckna borgen handlades i finansdepartementet, behandlades bankernas ansökan att få inneha aktier i bolaget. 7)

Bank- och Fondinspektionen var i sitt yttrande den 17 december 1958 tveksam, då aktieinnehavet innebar ett risktagande, som principiellt borde vara främmande för bankernas verksamhet. "Då saneringsbehovet synes vara trängande - bebyggelsen i vissa av stadens centrala delar har betecknats som slumartad - och staden uppgives sakna möjligheter att inom överskådlig tid genomföra den erforderliga saneringen i egen regi, torde bolaget i fråga om sitt ändamål få anses fylla banklagens krav på att vara gagneligt för det allmänna." Det långa utlåtandet slutade ändå med tillstyrkan.

Länsstyrelsen i länet vitsordade i sitt yttrande den 4 februari 1959 "behovet av en grundlig sanering av bebyggelsen inom vissa av de äldre stadsdelarna i Göteborg. En sådan mera omfattande sanering torde icke kunna genomföras inom rimlig tid utan en omfattande samverkan från staden, det privata näringslivet och speciellt bankerna." 8)

Efter flera underhandskontakter bl a vid personlig uppvaktning av ordföranden i Göteborgs Stads Drätselkammare, Arne Berggren, hos dåvarande finansministern Gunnar Sträng och på grund av det exceptionellt stora behovet av sanering i Göteborg kunde de två i finansdepartementet liggande ansökningarna bifallas, men endast under förutsättning "att antalet ledamöter i bolagsstyrelsen utökades från åtta till nio, varav staden skulle utse fem, däribland styrelsens ordförande, att de bestämmelser härom, som infördes i bolagsordningen, icke ändrades utan Konungens och stadsfullmäktiges medgivande, att bolagsstyrelsen halvårsvis till stadskollegiet lämnade utförliga rapporter om bolagets verksamhet, att bolagsstyrelsen årligen tillställde stadsfullmäktige dels tryckt redogörelse med utförlig redovisning för det gångna årets verksamhet, dels redovisning av det exploateringsprogram, som bolaget avsåg att realisera följande år, jämte approximativ uppskattning av kostnaderna härför, samt att staden upprättade en karta utvisande de områden, inom vilka bolaget skulle företaga sanering av bebyggelsen."

Till följd därav fick stadsfullmäktige återupptaga ärendet. Vid dess sammanträde den 8 oktober 1959 (1959 Nr 37 a) beslutades att

göra de tillägg finansministern krävde. Den 20 november 1959 biföll Kungl Maj:t äntligen de båda ansökningarna.

Nu kunde Fastighetsaktiebolaget Göta Lejon bildas.

Såsom framgått av förberedelserna för bolagets bildande och diskussion i samband därmed förutsattes en total omdaning av stadsdelarna, d v s utarbetande av nya stadsplaner, rivning av befintliga hus och uppförande av ny bebyggelse med hänsynstagande till alla moderna krav.

Till grund för denna tankevärld låg en idealistisk föreställning icke bara hos motionärerna utan hos de flesta dåtida kommunalpolitikerna i Göteborg framför allt de socialdemokratiska, många själva födda och uppvuxna i dessa påvra miljöer med trångboddhet och sanitär standard av enklaste slag. De barnrika arbetarfamiljerna hade dragit sig fram under knappa ekonomiska omständigheter. Detta omvitnades också sedermera vid upprepade tillfällen under överläggningarna i bolagets styrelse.

Nu skulle dessa miljöer äntligen försvinna!

Moderna, rymliga bostäder skulle skapas i en omgivning med ljus och luft och med tillgång till all den sociala omsorg, som dagens invånare behövde.

Utredningsarbetet och den långa remissbehandlingen om bildandet av detta saneringsbolag hade följts med stort intresse av den lokala pressen, som i referat och olika artiklar omvitnat det stora behovet av att taga itu med sanering av många centralt belägna stadsdelar. Som ett exempel härför kan citeras en ledare i Göteborgs-Posten av den 24 juni 1960 under rubriken "Sanering i de stora tagens tecken". "Bostadsbyggandet pågår i en takt, som pressar våra resurser hårt. Nu är det fråga om sanering av väldiga mått. I går meddelades att omkring en tredjedel av Nordstaden skall rivas och förvandlas till ett modernt storstadscentrum. Redan tidigare ha planer utformats för en omfattande bostadssanering genom ett halvkommunalt bolag, Göta Lejon. Enskilda byggmästare ha också framgångsrikt påbörjat sanering och ha även de stora planer." "I Göteborg har Göta Lejon en bred bas. I Göta Lejon är det kommunen, staten, banker och försäkringsbolag samt enskilda företag som samverka."

BOLAGETS KONSTITUTION

Såsom framgår av här bifogad bolagsordning, Bilaga 2, skulle bolaget "till föremål för sin verksamhet ha att i samarbete med Göteborgs stads myndigheter medverka till sanering av bebyggelsen i Göteborg genom förvärv av fastigheter inom område, som var i behov av sådan sanering, samt försäljning av sålunda förvärvade fastigheter till såväl privata som kooperativa och allmännyttiga byggnadsföretag eller andra för bebyggelse enligt för saneringsområde eller del därav fastställd stadsplan eller, där i särskilda fall så ansågs lämpligt, exploatering i egen regi av i saneringssyfte förvärvat fastighet, samt att bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

Bolagets aktiekapital, som enligt bolagsordningen skulle utgöra lägst 5 000 000 kronor och högst 15 000 000 kronor, uppgick till 5 000 000 kronor.

Varje aktie lydde på 1 000 kronor.

Bolagets aktier var fördelade i två serier, betecknade serien A och serien B. Aktierna i vardera serien omfattade halva aktiekapitalet.

Samtliga A-aktier var tecknade av Göteborgs stad. Den serien B tillhöriga aktierna var tecknade av det enskilda näringslivet.

Aktiekapitalet var fördelat enligt följande

	Antal <u>A-aktier</u>	Antal B-aktier <u>Bundna</u>	<u>Fria</u>	<u>Belopp</u>
Göteborgs stad	2 500			2 500 000
Kreditinstitut		1 100	10	1 110 000
Byggnadsföretag		200	210	410 000
Industri		643	110	753 000
Handel		175	52	227 000
Summa	2 500	2 118	382	5 000 000

Kreditinstituten representerades av fem av stadens affärsbanker, ett försäkringsbolag och en sparbanksstiftelse.

Byggnadsföretagen omfattade stadens byggmästareförening, HSB i Göteborg, Riksbyggens lokalförening i Göteborg samt ytterligare ett byggnadsföretag.

Industrierna företrädades av de stora varven och rederierna samt ett antal större industriföretag.

Handeln slutligen var representerad av stadens köpmannaförbund samt 21 skilda affärsföretag och varuhus.

De 46 aktieinnehav, som tecknades av det enskilda näringslivet, redovisas i bifogade teckningslista, Bilaga 3.

SAMMANSÄTTNING AV BOLAGSSTYRELSEN

Den 26 februari 1960 hölls konstituerande stämma med tecknarna av aktier i bolaget.

Till ledamöter i styrelsen valdes

för A-aktierna

Arne Berggren (s)	ordf i drätselkammaren, ledamot i stadskoll
Erik Johannesson (s)	ordf i fastighetsnämnden, "-
Bertil Thorburn (f)	v ordf i stadsfullmäktige, "-
Stig Gunne (m)	"-
Karin Cardell (f)	v ordf i fastighetsnämnden

för B-aktierna

Erik Lundh	bankdir och VD i Skandinaviska Banken
Arne Nilsson	bankdir i Göteborgs Bank
Jan Steen	ordf i Göteborgs Byggmästareförening
Sven Friberger	ekonomidirektör i Götaverken

Till suppleanter valdes

för A-aktierna

Göthe Persson (s)	intendent i Göteborgs Stads Bostads AB
Elmer Granath (s)	ombudsman i Hyresgästföreningen
Arvid Malm (m)	byggmästare
Gudmund Karlander (f)	dir i Skånska Cement AB
Kaj Åke Ahlm (f)	dir i Broströmkoncernen

för B-aktierna

Harald Magnusson	dir i Svenska Handelsbanken
Axel Ros	assuransdir i Försäkrings AB Liv Svea
Anders Olsson	dir i HSB
Knut le Grand	dir i Göteborgs Köpmannaförbund

Såsom framgår av styrelsens sammansättning hade i styrelsen placerats stadens "tunga" politiker med nyckelpositioner i dess kommunala församlingar. Näringslivet hade fördelat sina platser med representanter från de mest inflytelserika företagen och organisationerna.

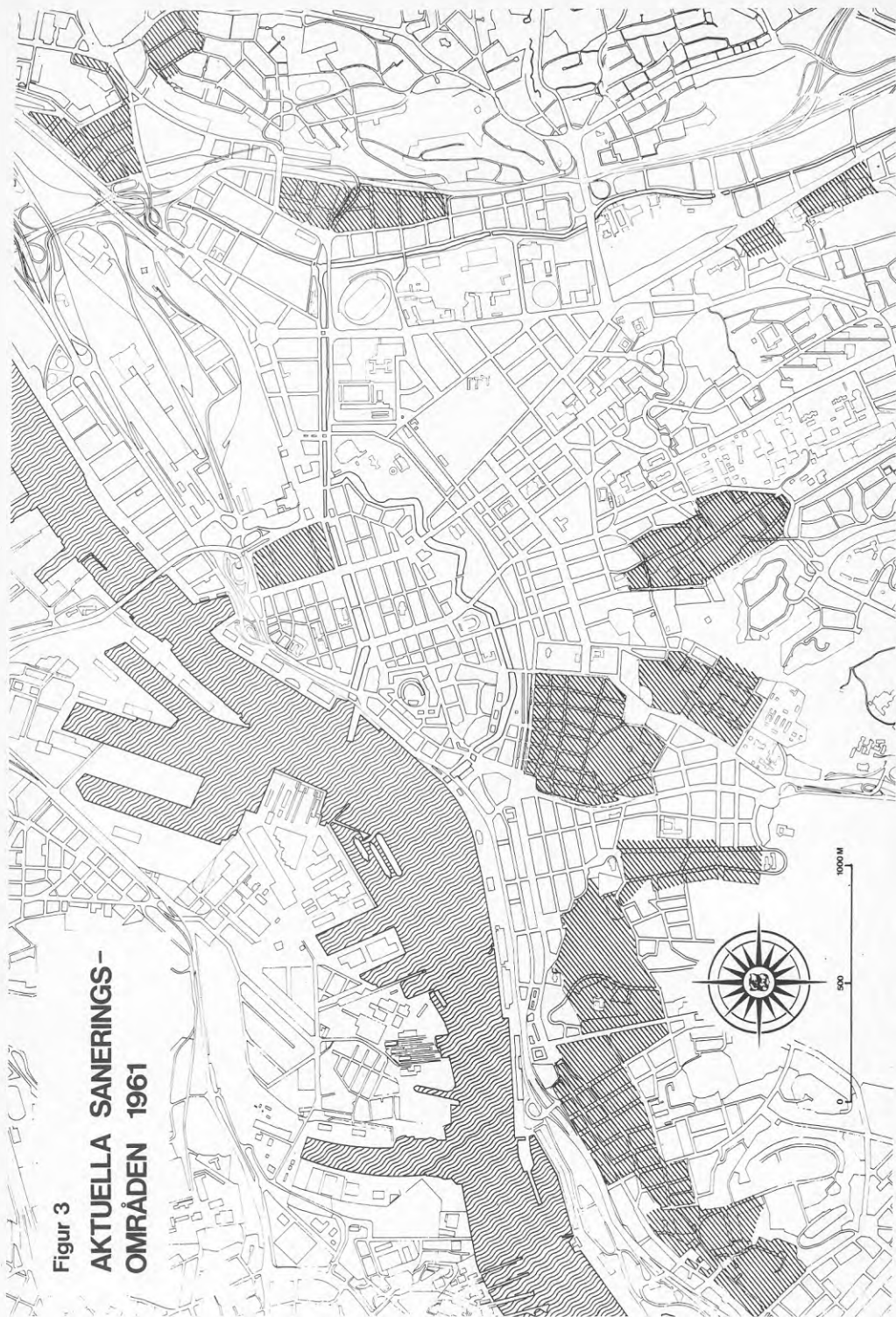
Tillika utrustad med erforderliga ekonomiska resurser förutsattes nu att bolaget skulle bli ett effektivt instrument att planera och genomföra den förnyelse av stadens centralare delar, som hittills blivit försummad. Bildandet av detta bolag var resultatet av värderingar inte minst från politikernas sida, att den kommunala förvaltningen var alltför stor, splittrad och tungrodd för att kunna med tillräcklig kraft ägna sig åt en särskild verksamhet med hög prioritering. Farhågor hade skymtats och även sporadiskt framhållits under skapelseprocessen av bolaget att kommunen delvis avhände sig vissa normala funktioner och att insynen från det allmänna icke bleve tillfredsställande. Dessa farhågor ansågs nu vara eliminerade genom styrelsens sammansättning och det här i föregående kapitel beskrivna kontrollsystem, som godtagits av de statliga organen på grund av de för svenska förhållanden ovanligt allvarliga bostadssociala, stadsplanetekniska och fastighetsekonomiska problemen i Göteborg.

Att skapa bättre bostadsförhållanden för sina anställda och rationellare förutsättningar för industri, hantverk och handel var grundmotivet för att det enskilda näringslivet på så bred front engagerat sig i detta företag, som nu intog en central plats däri.

BOLAGET PÅBÖRJADE SIN VERKSAMHET

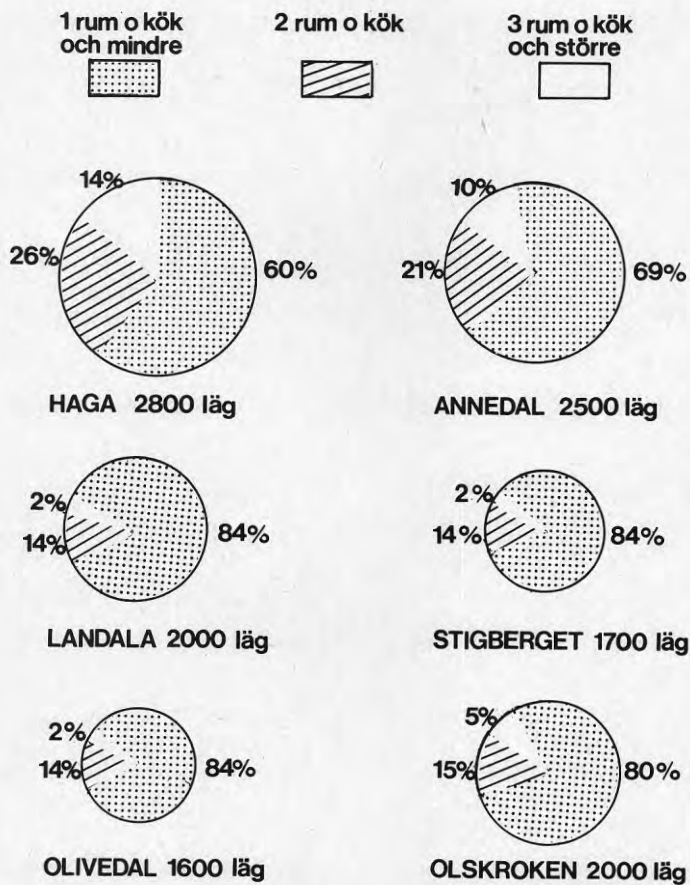
Sedan en verkställande direktör med hans närmaste medarbetare utsetts, kunde verksamheten påbörjas i slutet av 1960.

För att skapa sig en bild av det aktuella läget gjordes en översiktlig inventering av och kartlades de stadsdelar, som bedömdes vara mest angelägna att förändra och förbättra. Fastighetsbeståndet i hela staden innehöll år 1960 omkring 156 000 bostadslägenheter. Av dessa återfanns cirka 22 000 i fastigheter, som tillkommit före år 1900. De flesta av dem var lokaliserade i stadsdelar, som helt eller till större delar från olika synpunkter bedömdes vara saneringsmogna och som i runda tal innehöll 20 000 bostäder och 3 000 lokaler av skilda slag såsom butiker, kontor, lager och verkstäder tillika med ett tiotal större industrifastigheter. De större saneringsområdena var belägna i stadsdelarna Haga, Annedal, Landala, Stigberget, Olivedal, Majorna, Gårda, Olskroken och Krokslätt. I de flesta fall var det fråga om att i ett sammanhang förnya hela stadsdelar, var och en med ett bostadsbestånd av 1 500 - 3 000 lägenheter. Bostadsbebyggelsen inom dessa områden utgjordes till allra största delen av s k landshövdingehus. Trångboddheten var mycket stor. Antalet lägenheter om 1 rum och kök och mindre uppgick exempelvis till 84 % av det totala antalet bostäder i stadsdelen Landala. Motsvarande siffror var för Annedal 69 %, Haga 60 %, Stigberget 84 %, Olivedal 84 % och Olskroken 80 %. Som jämförelse kan nämnas att dessa lägenhetstyper år 1960 i antal motsvarade 39 % av stadens hela bostadsbestånd. Utrustningstandarden var synnerligen låg. Husen var mycket hårt, i många fall fullständigt nedslitna och underhållet starkt eftersatt. Den sanitära utrustningen inskränkte sig oftast till torrklosett samt kallvattnen och avlopp. Figur 3,4,5 och 6



FIGUR 4

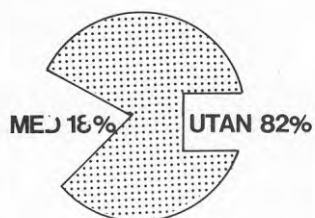
BOSTADSLÄGENHETER I SANERINGSOMRÅDEN FÖRDELDE EFTER STORLEK



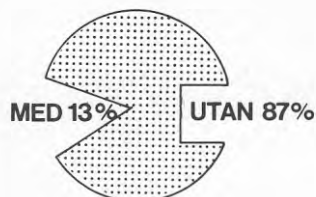
HELA STADEN: 1 rum o kök o mindre 38%
2 rum o kök 32%
3 rum o kök o större 30%

FIGUR 5

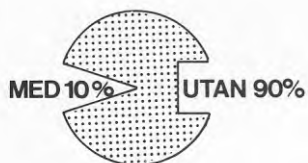
BOSTADSLÄGENHETER I SANERINGSOMRÅDEN MED OCH UTAN WC I LÄGENHETEN



HAGA 2800 läg



ANNEDAL 2500 läg



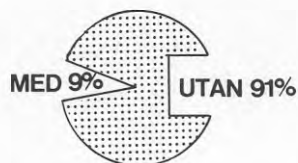
LANDALA 2000 läg



STIGBERGET 1700 läg



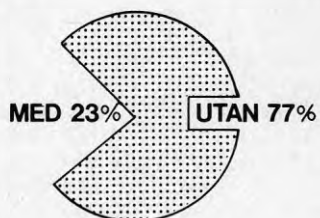
OLIVEDAL 1600 läg



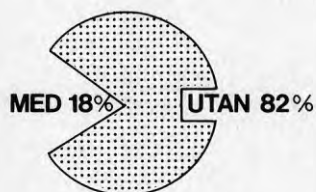
OLSKROKEN 2000 läg

HELA STADEN: MED 77%
UTAN 23%

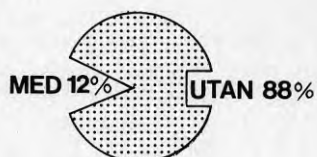
FIGUR 6
BOSTADSLÄGENHETER I SANERINGSOMRÅDEN
MED OCH UTAN CENTRALVÄRME



HAGA 2800 läg



ANNEDAL 2500 läg



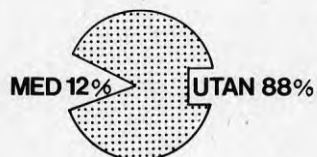
LANDALA 2000 läg



STIGBERGET 1700 läg



OLIVEDAL 1600 läg



OLSKROKEN 2000 läg

HELA STADEN: MED 82%
 UTAN 18%

BEGYNNANDE FASTIGHETSFÖRVARV

För att förstå varför bolaget under de första åren erhöll så många erbjudanden om fastighetsköp lämnas inledningsvis här en beskrivning av tillståndet inom de aktuella stadsdelarna.

Under bolagets långa tillblivelseperiod (motionen januari 1958 - konstituerande stämma februari 1960) hade bolagsbildningen såväl som saneringsfrågan i stort livligt uppmärksammats i Göteborg inte blott i kommunala sammanhang utan även inom många yrkes- och intresseorganisationer, såsom fastighetsägare- och hyresgästernas föreningar, ävensom i press och radio.

Fastighetsinnehavet i de inventerade stadsdelarna var till övervägande del uppdelat tomtvis med privatpersoner eller dödsbon såsom ägare, ofta juridiskt redovisat i form av en bostadsförening u p a. 9)

Exploateringen i dessa arbetarstadsdelar var hög, byggnader av olika slag tilläts upptaga 4/5 av tomten. Landshövdingehuset var den dominerande hustypen uppfört utefter gatan. På gården fanns ofta vedbodar, tvättstuga och avträden. I vissa stadsdelar, exempelvis Olskroken, kunde dessutom förekomma ett eller innanför varandra två gårdshus med bostäder.

Karaktäristiskt för dessa stadsdelar var att praktiskt taget ingen ombyggnad eller förändring skett sedan husens tillkomst. I många fastigheter bodde "urinvånarna" fortfarande kvar, uppblandade med nyinflyttade ungdomar, mest studenter. Dagligvaruhandeln representerades av ett stort antal småbutiker med låg omsättning. Innanför butikslokalen eller i samma hus bodde de gamla ägarna, som levde i små omständigheter. - Verkstadsrörelserna kunde alltjämt drivas tack vare mycket låga lokalomkostnader.

En utanförstående besökare upplevde dessa miljöer såsom förflyttad många decennier tillbaka i tiden. Det var icke ovanligt att de boende upplevde en gemenskapskänsla inom framför allt sitt "husrevir", som gav trygghet i sitt under långliga tider invanda levnadssätt. De deltog i varandras glädjeämnen och vardagsbekymmer, träffades på gården, på gatan eller i butiken. De accepterade ofta motvilligt bristfälligheten i fastighetens underhåll, den låga sanitära standarden, då hyran var låg.

Husägarna å sin sida hade varit bundna av hyresregleringslagstiftningen alltsedan det andra världskriget. De låga, fastlåsta hyrorna gav inte utrymme åt mer omfattande reparationer. Ägarna, som till övervägande antal innehaft fastigheten under lång tid, ofta förvärvat genom arv, bodde sällan i fastigheten. De ansåg den vara ett kapitalplaceringsobjekt. Under mellankrigstiden var det en god affär, men numera hade fastigheten dålig avkastning. Den under senare tid uppblussande debatten om sanering bidrog till att ägarna, som alltmer blev besvärade av klagomål om bristande underhåll, blev osäkra om fastighetens framtid. Då fastighetsägarna betraktade bolaget som ett neutralt forum med förankring i både kommun och näringsliv såg de som en utväg att avhända sig fastigheten till bolaget.

Redan den 21 januari 1961 (Göta Lejons styrelseprotokoll § 4) kunde styrelsen godkänna gjorda inköp av 20 fastigheter i Haga, Landa och Annedal för sammanlagt 2 399 000 kronor innehållande 327 bostadslägenheter och 29 lokaler. Genom att övertaga i fastigheten

intecknade lån uppgick den kontanta delen av köpeskillingen endast till 1 005 119 kronor. I förhållande till taxeringsvärdena stannade de sammanräknade inköpspriserna vid 114 %. De utgående hyrorna gav en bruttokapitaliseringsprocent av 11,9. Tabell 1

Det preliminära resultatet visade att detta fastighetsbestånd tills vidare kunde vara ekonomiskt självbärande.

Tabell 1

AV BOLAGET FÖRVARVADE FASTIGHETER

Stadsdel	Fastigh	Areal	Antal		Tax värde	Årshyra	Inköpspris % av tax värde	kr/m ²	Kap %	Lidvid genom			
			Bost	Lok						Övertag kr	Egen ränta insats		
Tidigare köpta	fast	4 068	146	5	852 000	112 159	971 500	114,0	239	11,5	480 287 --	491 213	
Haga	14:1	411	14	5	100 000	14 600	110 000	110,0	268	13,9	66 400	6,44	43 600
Haga	26:8	440	21	-	110 000	15 452	114 000	103,6	259	13,6	82 900	6,36	31 100
Landala	9:12	521	16	3	115 000	16 876	139 000	120,0	266	18,1	70 000	6,25	69 000
Annedal	8:4	207	11	-	50 000	5 790	55 000	110,0	265	10,5	43 450	6,17	11 550
Annedal	8:5	207	11	-	51 000	6 109	55 000	107,8	265	11,1	43 850	6,17	11 150
Haga	27:13	455	15	9	148 000	22 960	169 000	114,2	371	13,6	97 500	6,42	71 500
Landala	11:12	579	21	2	180 000	19 405	165 000	126,9	285	11,8	104 750	5,82	60 250
Haga	13:4	349	14	-	78 000	10 153	83 000	115,3	330	12,2	28 500	6,00	54 500
Haga	24:13	277	13	1	120 000	15 215	120 000	100,0	433	12,7	93 500	6,30	26 500
Vasa-	22:15												
staden	22:16	2 090	59	4	345 000	47 361	417 500	131,0	200	11,3	282 750	5,72	134 750
		9 604	327	29	3 093 000	286 080	2 399 000	114,6	250	11,9	1 393 887		1 005 113

Göteborg den 17 januari 1961

FASTIGHETSÅKTIEBOLAGET

Göta Lejon

ANDRA FÖRETAG KÖPTE OCKSÅ S K SANERINGSFASTIGHETER

Som tidigare nämnts hade frågan om sanering av de gamla, förfallna bostadsområdena aktualiserats på allvar 1958. Det framväxande intresset härför hade tagit sig uttryck i att många företag i byggnadsbranschen börjat köpa upp fastigheter i skilda delar av staden. HSB och Svenska Riksbyggen, såväl som några konsortier av enskilda byggmästare, sökte muta in områden. Även mera spekulativa intressenter med avsikt att göra snabba inköp och försäljningar kom nu in på marknaden, mången gång i syfte att skapa sig en position innan det offentligen diskuterade saneringsbolaget sett dagens ljus. Den tilltagande efterfrågan på s k saneringsfastigheter medförde givetvis att priserna på dem som var till salu steg. Mången ägare behöll sin fastighet i förhoppning att priserna skulle bli än högre. Den oro, som sålunda härskade på fastighetsmarknaden hade till följd att intresset att underhålla husen, som sannolikt snart skulle rivras, blev mindre.



Bild 5. Landshövdingehuset vid Såggatan i stadsdelen Majorna

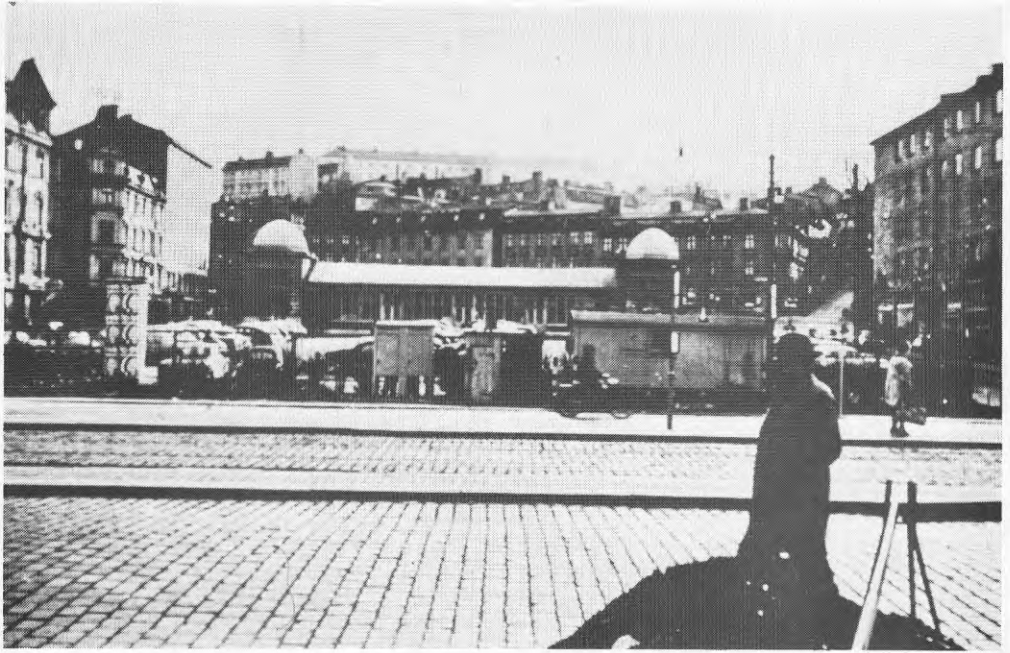


Bild 6. Masthuggstorget 1960



Det helt nybyggda Masthugget med samma torg i förgrunden.

BOLAGETS INKÖSPOLITIK

Då bolaget bildades ansågs dess uppgift vara "att inom vissa stadsdelar systematiskt förvärva det saneringsmogna fastighetsbeståndet, att på det administrativa planet tillsammans med stadens fastighetskontor deltaga i förberedelserna till de av byggnadsnämnden utarbetade stadsplanerna efter vilka omvandlingen skulle ske, att direkt eller indirekt medverka i arbetet med evakueringen av hus håll och rörelseidkare ur bolagets fastighetsbestånd samt att till andra företag upplåta stadsdelarna i och för det fysiska genomförandet av saneringen." Den ursprungliga tanken var att inköpen skulle ske koncentrerat inom ett område. Det sålunda i bolagets ägo sammanförda fastighetsinnehavet skulle sedan snarast möjligt avhändas. På så sätt skulle bolagets begränsade kapitalresurser kunna utnyttjas för många operationer. Med det samhällseliga ansvar som bolaget ansåg sig ha var det inte bara frågan om inköp med kortsiktiga ekonomiska perspektiv utan framför allt en verksamhet, som tog sikte på en ur allmän synvinkel försvarbar kostnadsnivå. Då man icke kunde förutsätta subventionering av verksamheten, kom ju fastighetspriserna att ligga som grund till kostnaderna för de i sinom tid återskapade bostäderna inom den omstöpta stadsdelen. I det dubbla syftet att snarast slå sig in i fastighetsmarknaden i konkurrens med andra företag och att samtidigt medverka till att hålla inköpspriserna på en rimlig nivå påbörjades förvärvsverksamheten i stor skala. Köpen inskränkte sig till erbjudna fastigheter, då ägaren själv hade intresse av att sälja. Vidare lades inköpen ut i många stadsdelar. Endast de billigaste fastigheterna var intressanta. Med en förvärvsintensitet av två köp i veckan kunde bolaget uppvisa ett innehav av mer än hundra fastigheter efter något år. Vid sammanträde den 29 januari 1962, § 1, godkände styrelsen inköp av en rad fastigheter. Därmed hade förvärvats tillhopa 121 fastigheter för sammanlagt 19 138 400 kronor. Bruttokapitaliseringsprocenten hade sjunkit från 11,9 till 11,1. En allvarlig konsekvens av detta sätt att agera på fastighetsmarknaden blev ett helt annat och större behov av kapital. De inköpta fastigheterna låg nu utspridda i minst sju stadsdelar. Visserligen fanns ett principbeslut att staden på begäran av bolaget skulle vid behov tillgripa expropriationsförfarandet, men vid denna tid ansåg man sig böra undvika denna förvärvsmetod, då den trots successiva lagändringar fortfarande var omständlig och kostsam.

I ifrågavarande stadsdelar hade blott ett fåtal skrena fastighetsmutationer ägt rum. Värdena var osäkra. Dessutom bedömdes de då i landet tillämpade värderingsmetoderna icke vara tillfredsställande.

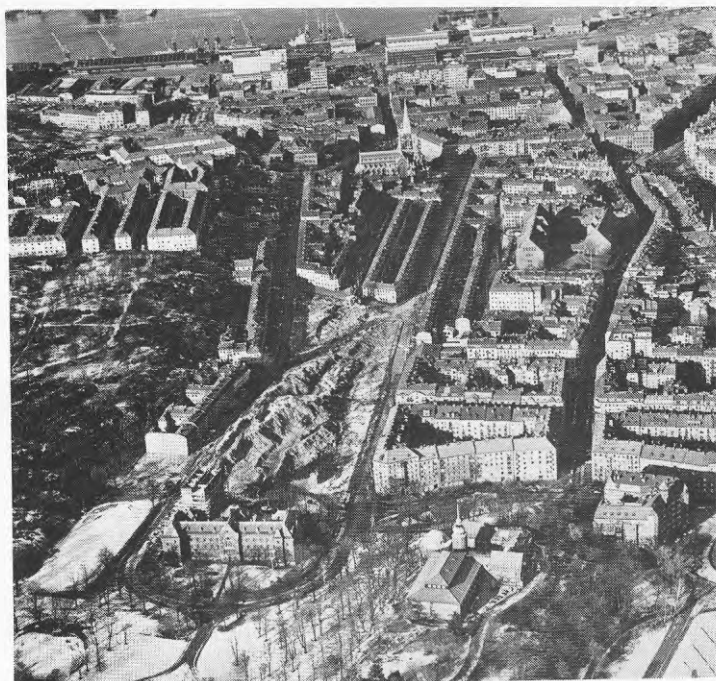


Bild 8. Stadsdelen Olivedal, till hälften riven 1963.



Bild 9. Stadsdelen Olivedal, nästan färdigbyggd.

S K INTRESSEZONER

I inköpsverksamheten mötte bolaget allt oftare konkurrerande intressen. På grund av det kommunala engagemanget i bolaget var de s k allmännyttiga, kommunalägda bostadsbolagen icke intresserade av förvärv. De skulle i framtiden få sin beskärda del av saneringsbolagets fastighetsinnehav. Svenska Riksbyggen, HSB och flera byggmästarkonsortier jämte enskilda byggnadsfirmor och yrkesmässiga fastighetsägare var starkt verksamma att köpa upp fastigheter. Den stora efterfrågan påverkade naturligtvis priserna, som visade en klar tendens att stiga. Risker att priserna skulle höja sig långt utöver de verkliga värdena bedömdes vara stor.

Med den representation, som förelåg i bolagets styrelse, hade bolaget möjligheten att nå och med viss tyngd överlägga med de olika intressenterna om faran att efterfrågan skulle driva upp priserna till en orimlig nivå. Under hela året 1961 pågick sådana diskussioner. Vid sammanträde den 4 december 1961, § 3, i bolagets styrelse rapporterades att muntliga avtal träffats med praktiskt taget alla intressenter om uppdelning av stadsdelarna i s k intressezoner inom vilka endast en eller några företagare skulle vara verksamma. Sådana zoner hade kunnat bildas än genom att bolaget "löst ut" en företagare genom att köpa hans fastighetsbestånd, än genom att tilldela honom en annan zon, än genom att förmedla byten mellan olika företagare. Det förutsattes tillika att samtliga intressenter erhöjll och lämnade upplysningar om vad som skedde och att ett förtroendefullt förhållande kunde vidmakthållas. 10)

Av de större intressezonerna kan här redovisas

<u>Område</u>	<u>Företag</u>	<u>Ung antalet befintl bost</u>
Masthugget	Sv Riksbyggen	1 400
Olivedal	Privat konsortium	1 400
Masthugget	HSB	200
Majorna	Privat firma	500
Annedal	Privat konsortium	1 400
Landala	Göta Lejon	2 000
Annedal	"-	600
Olskroken	"-	2 000
Haga	"-	3 000
Gårda	"-	2 000
Majorna	"-	2 000
Östra Nordstan	Privat konsortium	100
SUMMA		16 600

I förberedelserna för de stora trafiklederna, som då var färdigplanerade, gjorde kommunen genom sitt fastighetskontor själv erforderliga fastighetsförvärv, som representerade ett befintligt bostadsbestånd av ung 1 500 lägenheter inom saneringsområdena.

I syfte att vidmakthålla intressezonssystemet redovisade bolaget under efterföljande år regelbundet intressenternas inköpsverksam-

het för fastighetsägare- och byggmästareföreningarna. På gemensamma sammankomster informerades stadens banker, som bl a genom låne- och kreditgivning medverkade i "styrningen" av fastighetsförvärv. Inom centralt belägna stadsdelar omfattande minst 18 000 bostäder jämte ett stort antal "lokaler" (butiker, verkstäder, lager och fabriker), hade sålunda påbörjats och fortgick systematiskt fastighetsförvärv. Medelst gemensamma analyser konstaterades att prisnivån på fastighetsköpen höll sig ganska konstant under 1962. Den för bolagets egen del förutsatta förvärvstakten av ung 100 fastigheter om året kunde hållas. Hyresavkastningen på det inköpta fastighetsbeståndet hade emellertid blivit lägre. Detta framgår av redovisningen vid sammanträde den 14 december 1962, § 71, med styrelsens arbetsutskott. Tabell 2

Tabell 2

AV BOLAGET FÖRÄRVÅRVADE FASTIGHETER												
Fastighet	Areal	Antal		Övr lok lit. klass	Tax värde	Arshyra	Inköpspris		Kap %	Likvid genom		
		Bost	Övr lok lit. klass				kr	% av tax. kr/m ² värde		Övertag av lån	Egen insats	
Fastigh in- köpta före den 9/11 1962	117 281	3 371	355		25 876 200	3 721 268	33 782 900	130,6	288	11,0	17 367 161 --	16 415 739
Haga 20:4	284	8	5	B	60 000	11 000	103 000	171,7	363	10,7	31 000 5,25	72 000
Husarg 33	919	13	1	B	109 000	15 800	170 000	156,0	185	9,3	75 350 5,28	94 650
Gårda 17:9												
Spinnmästa- reg 4	529	19	1	B	120 000	16 716	147 500	122,9	279	11,3	64 000 5,05	83 500
Gårda 26:1												
S Kustba- neg 37												
Landala 4:2	393	5	1	B	27 000	2 425	170 000	133,9	225	9,6	13 200 5,25	59 600
Viktorlag 35	362	13	2	B	100 000	13 900						
Landala 4:3												
Viktorlag 37												
Kommandants- ängen 8:1	1 908	33	1	B	200 000	28 500	285 000	142,5	149	10,0	120 579 4,41	164 421
Risåsg 17												
Landala 10:1	600	21	5	B	220 000	28 086	290 000	131,8	483	9,7	120 468 4,16	169 532
Vinkelg 1												
Haga 19:13	757	25	1	B	90 000	16 869	485 000	159,0	346	9,7	140 000 5,20	345 000
Bergsg 20												
Olskroken 31:1	645	25	6	B	215 000	30 150						
Olskroksg 22												
Haga 18:3	232	6	1	B	260 000	23 000	255 000	98,1	1 099	9,0	130 000 5,25	125 000
Landsvägg 36												
Maj 3 rote 6:9	441	9	1	B	90 000	12 500	115 000	127,8	261	10,9	40 000 5,25	75 000
Allm Vägen 24												
Summa	124 351	3 548	380		27 367 200	3 920 214	35 803 400	130,8	288	10,9	18 198 958	17 604 442

Göteborg den 11 december 1962
Sixten Petersson

ETT HANDLINGS- OCH TURORDNINGSPROGRAM JÄMTE EVAKUERINGSPLAN

Vid sidan av inköpsverksamheten hade bolaget på ett naturligt sätt fått ett minst lika betydelsefullt arbetsområde, nämligen att söka organisera och leda de totala saneringsansträngningarna i staden. I första hand hade detta skett så som skildrats i föregående kapitel. Detta visade sig emellertid snart icke vara tillfyllest. Vid sidan av bolagets "egna" stadsdelar hade så många andra stora saneringsobjekt börjat växa fram, att den samlade fastighetsvolymen av skönjbara saneringsföretag representerade ett bestånd av inemot 20 000 lägenheter jämte mycket annat. I samtliga fall måste de berörda stadsdelarna i första hand omplaneras. Eftersom dessa centralt belägna områden ganska samlade återfanns i ett brett band utanför den egentliga citykärnan, skulle denna omplanering komma att på ett genomgripande sätt omvandla stora delar av stadens inre partier, såväl trafik-, som struktur- och miljömässigt.

Genom 1947 års lag om kommunala åtgärder för bostadsförsörjningens främjande upprättade kommunen årligen ett bostadsbyggnadsprogram avseende de närmaste fem åren. På grund av den ringa saneringsverksamheten, som bedrivits tidigare hade denna icke uppmärksamats såsom en samlad enhet.

Med de kommande, gemensamma arbetsinsatserna för sanering i perspektiv fann bolaget det vara nödvändigt, att ett turordnings- eller handlingsprogram blev utarbetat för hela saneringsverksamheten i staden.

Detta handlingsprogram skulle ligga till grund för ett målmedvetet, centralt lett handlande, då stadens myndigheter såväl som de olika byggnadsföretagarna och övriga berörda parter tvingades taga ställning till alla de problem, som måste lösas i samband med den stadsförnyelse, som kom att gå över Göteborg under de närmast kommande decennierna.

Självfallet kunde ett sådant handlingsprogram icke omspanna alltför lång tid. En 10-årsperiod syntes kunna motsvara ett tidsavstånd, som möjligen kunde anses vara överblickbart. Även en period av denna längd måste rymma många osäkra förutsättningar. Följaktligen var det naturligt, att programmet tid efter annan blev föremål för översyn och revidering, ja, det syntes till och med vara nödvändigt att detsamma kontinuerligt hölls under observation.

Ett sådant översiktligt handlingsprogram borde angiva

- 1 vilka stadsdelar, som borde komma ifråga
- 2 huruvida totalsanering borde ske och i så fall stadsdelskvarter- eller tomtvis eller måhända i form av modernisering eller ombyggnad av vissa fastighetsenheter eller genom gårdssanering
- 3 tidsföljden för det fysiska genomförandet av förnyelsen avseende dels hela stadsdelar, dels inom dessa delar lämpligt utmätta områden, samt
- 4 ordningen och takten för evakuering av boende och företagare.

Med ledning av detta program kunde sedan de olika förberedelsearbetena fortskrida.

Stadsplanearbetet kunde med denna arbetsmässiga målsättning bedrivas mera koncentrerat stadsdel efter stadsdel.

Evakueringen kunde förberedas på ett mera långsiktigt sätt. Enligt tidigare gällande ordning påbörjades evakueringen i regel först då stadsplanen för det berörda området blivit fastställd. Med stöd av ett i förväg godkänt handlingsprogram kunde evakueringen begynda redan under stadsplanarbetets gång. I det praktiska genomförandet framstod omflyttningsproblemet som ett bland de svåraste. Planering för evakuering av hela stadsdelenheter kunde icke göras kortsiktigt i samband med varje enskilt byggnadsobjekt utan måste förberedas långt i förväg, i första hand genom översiktliga omflyttnings-schemata.

Vidare fick andra kommunala myndigheter också större och bättre möjligheter att med tillhjälp av handlingsprogrammet göra sina förberedelsearbeten på ett rationellt sätt.

Näringslivet i dess olika former hade stort behov av att i god tid få kännedom om de kommunala planeringsåtgärderna för att där-efter i sin tur kunna vidtaga sina dispositioner. I detta syfte blev handlingsprogrammet vägledande för de berörda byggnadsföretagarna, för kreditinstituten samt för handeln och den övriga företagsamheten.

Sedan bolaget våren 1961 erhållit stadskollegiets uppdrag att i samråd med stadens närmast berörda myndigheter uppgöra ett sådant program, framlade bolaget ett förslag till "översiktligt handlingsprogram för fastighetsförnyelse i Göteborg under tiden 1963-72 med redovisande av tidplan för utrymning av befintliga bostadslägenheter jämte en översiktsskarta". 11) Detta förslag godkändes av stadskollegiet den 15 augusti 1962, § 653, och överlämnades till stadsfullmäktige för kännedom vid dess sammanträde den 30 augusti samma år (§ 20, 1962 n 299).

Det nu knäsatte programmet rönste stor uppmärksamhet i tidningspressen. Göteborgs-Posten behandlade detta mycket positivt bl a i två ledare, den 16 augusti 1962 med rubriken "Göteborgs saneringsprogram" och den 11 september samma år med rubriken "Avskyr 'göteborgsandan'", den senare i polemik med Expressen, som kritiserade den politiska enigheten i Göteborg, bl a rörande saneringsfrågan. IGP anfördes följande: "Saneringen har varit en av de dominerande frågorna denna period och blir det i ännu högre grad under den kommande. Här möta stora, invecklade och besvärliga problem. Då vi tro på ett lyckligt resultat, så beror det på denna samverkan inte bara mellan olika partier utan också mellan dessa partier och representanter för näringslivet och fackliga organisationer." Göteborgs Handels- och Sjöfartstidning refererade den 15 juni 1962 stadsfullmäktiges beslut under rubriken "Göteborg sanerar 14 000 bostäder på 10 år. Historiska beslut om jätteinvesteringar." Samma tidning följde upp frågan i en ledare den 27 september 1962 kallad "Den stora saneringen". Samma år hade Ny Tid ett utförligt referat den 29 september under rubriken "Saneringsdriven i Göteborg är en av de största i Europa". Under liknande rubrik ägnar Svenska Dagbladet den 20 september 1963 en redogörelse för saneringsarbetet i Göteborg.

Handlingsprogrammet, som givetvis betraktades såsom preliminärt, hade utarbetats av en arbetsgrupp, bestående av fastighetsdirektören, direktören vid byggnadsnämnden, bostadschefen, bostadsförmedlingschefen och verkställande direktören i Göta Lejon. Denna

arbetsgrupp, som sedermera blev permanent och som sammanträdde under ordförandeskap av stadssekreteraren för stadsbyggnadsfrågor, hade till uppgift "att kontinuerligt följa utvecklingen på ifrågasvarande område och att framlägga förslag till åtgärder, som kunde bli erforderliga för att förnyelseverksamheten skulle kunna bedrivas på ett rationellt sätt."

Vid uppgörandet av förslag till turordning hade bolaget tillsammans med de omnämnda cheftjänstemännen tagit hänsyn till en rad förutsättningar, av vilka de viktigaste var:

graden av saneringsmognad, trångboddhet, evakueringssvårigheter, återstående fastighetsförvärv inom ett planerat objekt, skillnaden i antalet nuvarande och kommande bostäder, stadsplanearbete med alla de problem, som måste lösas i samband därmed samt trafikfrågor.

Av förslaget framgick att bolagets egna objekt först skulle föras fram 1966. Skulle något av dem planeras tidigare, bleve det på bekostnad av något annat stort objekt, som varit under preliminär förberedelse redan innan bolagets verksamhet påbörjades. - Denna hänsyn till andra företag var också ett uttryck för bolagets strävanden att samtidigt som bolaget självt var aktivt låta andra vara det, allt i syfte att medverka till så gynnsamma och så friktionsfria förutsättningar som möjligt i den stora omdaning av stadens inre delar. Det framhölls emellertid att bolagets egna objekt beräknades komma att dominera saneringsmarknaden under den andra hälften av ifrågasvarande 10-årsperiod.

I arbetet med denna programmering var hela tiden uppmärksamheten riktad på de ständigt skiftande förhållandena, vilket gjorde det nödvändigt att årsvis återkomma med i förhållande till det ursprungliga handlingsprogrammet reviderade s k evakueringsplaner. - Arbetsgruppen framlade därför varje år en evakueringsplan för året därpå. I denna redovisades varje saneringsföretag och hur många lägenheter som skulle evakueras.

Stadskollegiet prövade och godkände planen, varefter bostadsförmedlingen fick uppgiften att skaffa andra bostäder till de hushåll, som bebodde rivningsfastigheterna.

I första hand erbjöds de som skulle flytta en nyproducerad lägenhet. Om de av olika skäl ej önskade denna gjorde förmedlingen upp byteskedjor med tillhjälp av sitt bytesregister. På så sätt skulle varje hushålls önskemål i stort sett bli tillfredsställt. Resultatet blev att de evakuerade kunde få sin moderna, halvmoderna och omoderna ersättningslägenhet var som helst i staden, där en lämplig bostad blev ledig.

Eftersom praktiskt taget all debatt och alla utredningar rörande sanering var inriktad på bostadsfrågan var det naturligt att handlingsprogrammet konkretiserades i s k evakueringsplaner, som avsåg bostäder.

Förutom bostadslägenheter innehöll många fastigheter lokaler av skilda slag såsom butiker, lager, verkstäder m m. I saneringsområdena fanns också ombyggda eller en gång för ändamålet särskilt uppförda fastigheter för större verkstäder och industrier. Att förflytta dessa rörelser kunde ofta vara betydligt besvärligare och dyrare än att skaffa fram ersättningsbostäder.

Vid tiden för framläggandet av handlingsprogrammet framträdde allt klarare en ny epok av strukturrationalisering för detaljhandeln. Då de stadsdelar, som nu skulle omvandlas i stort sett legat orörda sedan tillblivelsen, var också det gamla butiksnätet konserverat i många små handelsbodas, ofta ägda och drivna av äldre personer. Såsom exempel härpå kan nämnas, att i Masthugget fanns före den radikala omvandlingen 23 butiker för dagligvaror. Alla dessa köptes upp och ersattes med en stor affär i det nybyggda området centrum.

Omstrukturering efter samma mönster fortskred stadsdel efter stadsdel. Från social synpunkt var dessa radikala ingrepp allvarliga. Den lilla kvartersbutiken var en naturlig och invand mötesplats för invånarna samtidigt som de gjorde sina inköp där. - Då stadsdelen successivt slutligen blev helt omvandlad med nya, stora husenheter och moderna bostäder, förändrades radikalt levnadsmönstret för de "urinvånare", som återinflyttade.

Från saneringsteknisk synpunkt framstod frågorna att förflytta rörelser successivt som ett allt större och kostsammare problem. Se därom under kapitel Evakuering av lokaler.

Då handlingsprogrammet utarbetades ansågs det möjligt och - med hänsyn till storleken av den under kommande år planerade bostadsproduktionen (ung 5 000 lägenheter om året) - rimligt att först efter ett par, tre år successivt nå upp till en årlig evakueringstakt av cirka 1 400 lägenheter. Ehuru det på grund av det stora saneringsbehovet i staden vore önskvärt att snarast möjligt nå upp till denna utrymningstakt, bedömdes det vara oförsiktigt att på så preliminärt stadium våga sikta högre än utrymning av omkring 800 bostäder under år 1963.

Enär emellertid utrymningen av bostäder gick betydligt bättre än väntat, höjdes evakueringskvoten för 1963 till omkring 1 500 lägenheter.

Tabell 3

AV BOLAGET FÖRÄRVÅDE FASTIGHETER

Antal	Fastigh be- lägna i	Areal	Antal		Tax värde	Årshyra	Inköpspris		Kap % övertag av lån	Likvid genom övertag av lån	
			Bost	Övr lok			kr	% av tax värde			
87	Haga	38 609	1 080	219	11 955 000	1 648 182	16 038 600	134,2	415	10,3	7 002 926
73	Landala	41 890	1 196	97	8 423 000	1 172 012	11 421 000	135,6	273	10,3	5 312 805
44	Annedal	20 067	411	38	3 608 500	488 191	5 329 000	147,7	266	9,2	1 891 778
38	Olskroken	25 888	866	98	6 071 000	875 937	8 310 300	136,9	321	10,5	4 207 627
45	Gårda	32 232	804	78	6 115 200	876 389	8 842 500	144,6	274	9,9	3 931 465
48	Området kring Allm. vägen	25 514	755	83	5 819 000	845 777	7 755 500	133,3	304	10,9	3 469 554
36	Övriga	36 408	820	47	6 878 200	963 779	9 199 200	133,7	253	10,5	4 858 911
371	Summa	220 608	5 932	660	48 869 900	6 870 267	66 896 100	136,9	303	10,3	30 675 066

Göteborg den 20 november 1964

Sixten Petersson

HANDLINGSPROGRAMMETS STYREFFEKTER INOM FASTIGHETSMARKNADEN

På bolagets förslag framfördes för total omvandling såsom första objekt Masthugget (Svenska Riksbyggen) och Olivedal (ett privat konsortium) på grund av tre skäl. Politikerna önskade att det fysiska genomförandet av sanering i stora enheter skulle komma igång snarast möjligt. Fastighetsförvärven inom dessa områden, som påbörjats före bolagets tillkomst, hade hunnit längre än i andra stadsdelar. Bolaget ville inte heller forcera sina köp med risk för kraftigare prisstegringar. Under det att de här nämnda två stadsdelarna planerades och evakuerades (2 800 lägenheter) kunde bolaget i beräknad takt göra inköp i sina sex intressezoner. Det hårt styrda, av stadskollegiet sanktionerade handlingsprogrammet tog sig ett konkret yttryck i bl a direktiv till bostadsförmedlingen om hur många hushåll i saneringsområdena som årligen fick förtursrätt att erhålla ersättningslägenheter på bekostnad av alla andra bostadssökande (ung 1 500 lägenheter om året). Bostadsbristen var mycket stor i staden. Många, försedda med olika slag av intyg med vädjan om förtursrätt i bostadskön, fick därigenom stå tillbaka för dem, som skulle förflyttas från saneringsområdena. Fastighetsförvärv i spekulativt syfte att fort få huset tömt för rivning försvårades, då objektet inte var medtaget i handlingsprogrammet. Därigenom blev efterfrågan på sådana objekt allt mindre, vilket medförde att prisnivån på den s k saneringsmarknaden förhöll sig ganska konstant fram t o m 1964.

Handlingsprogrammets styrmekanism åstadkom således en relativ stabilisering av prisnivån inte minst inom bolagets sex intressezoner, trots intensivt fastighetsförvärv inom de berörda områdena.

Vid bolagets styrelsesammanträde den 8 december 1964, § 3, lämnades en redogörelse för de 371 inköpta fastigheterna t o m 20 november detta år enligt en framlagd tabell. Tabell 3

Av redovisningen framgick att antalet förvärvade fastigheter var så omfattande och så strategiskt placerade att en klar prisnivå blivit utbildad, som därefter kunde tjäna såsom riktmärke vid kommande förvärv antingen på frivillighetens väg eller genom expropriation. Den relativa stabiliseringen av prisnivån illustrerades med tre diagram. Figur 7,8 och 9

Även om priset per kvadratmeter markyta för de inköpta fastigheternas tomtareal icke kan betraktas som en objektiv värdemätare, kan det ändå vara av intresse att något studera detta.

Genomsnittspriset för samtliga 371 fastigheter utgjorde 303 kr. Stadsdelsvis varierade priserna betydligt. Av Tabell 3 framgår att det lägsta priset inom en stadsdel motsvarade 253 kr och det högsta (i den centralt belägna stadsdelen Haga) 415 kr. Genomsnittspriset inom stadsdelen Olivedal samma år (det privata byggmästar-konsortiets intressezon) var 265 kr.

Studerar man inköpspriserna i förhållande till taxeringsvärdena framgår, att genomsnittspriset för samtliga bolagets 371 fastigheter utgjorde 136,9 %. I Olivedal varierade motsvarande värdemätare gruppvis från 131 till 137 %.

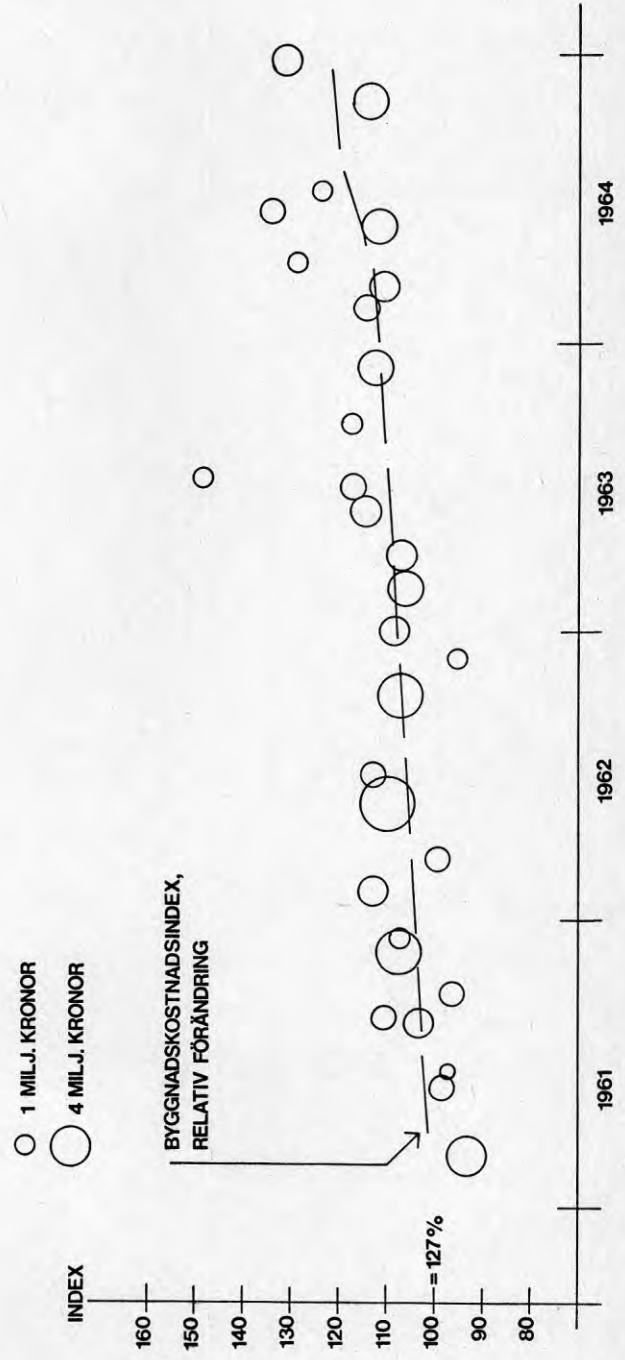
Såsom ett led i att hålla priserna på inköpta fastigheter inom saneringsområdena under observation gjorde bolaget tillsammans med stadens fastighetskontor en undersökning av inköpspriserna

under år 1965. Vid sammanträde med bolagets styrelses arbetsutskott den 28 september 1966, § 54, lämnades en redogörelse därför.

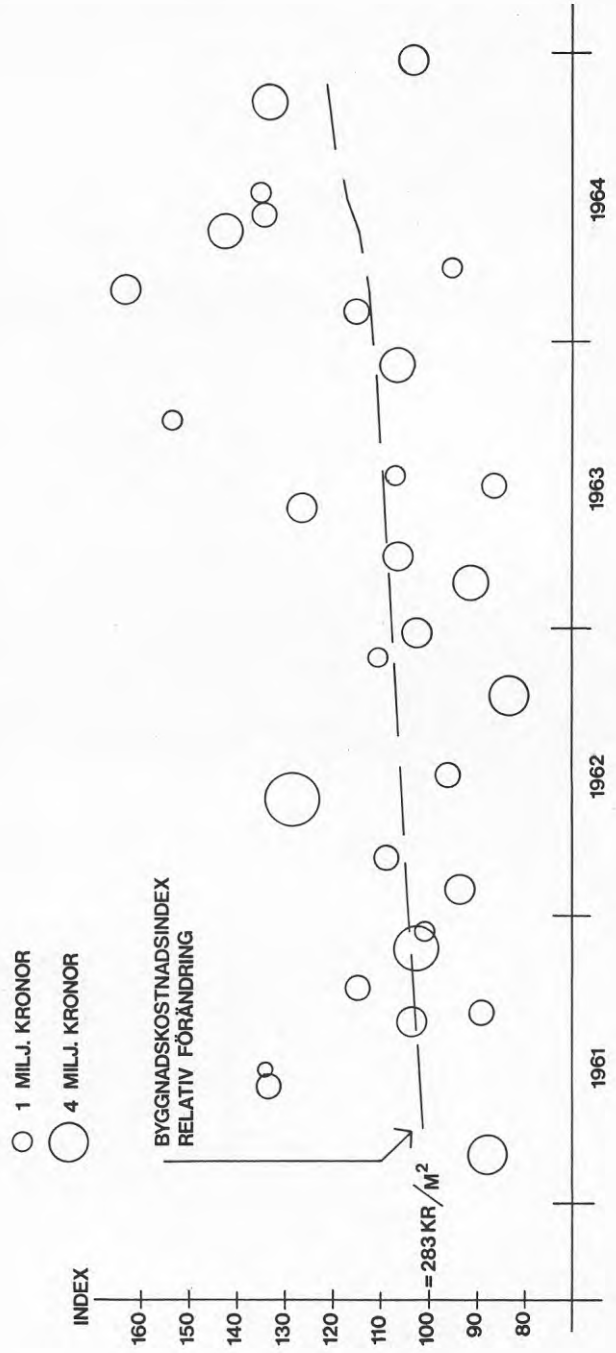
De 89 fastighetsförvärven fördelade sig sålunda

	<u>Antalet fastigh.</u>	<u>Pris i % av tax. värdet</u>
Bolaget	38	151
Kommunen	14	134
Andra saneringsföretag	37	155

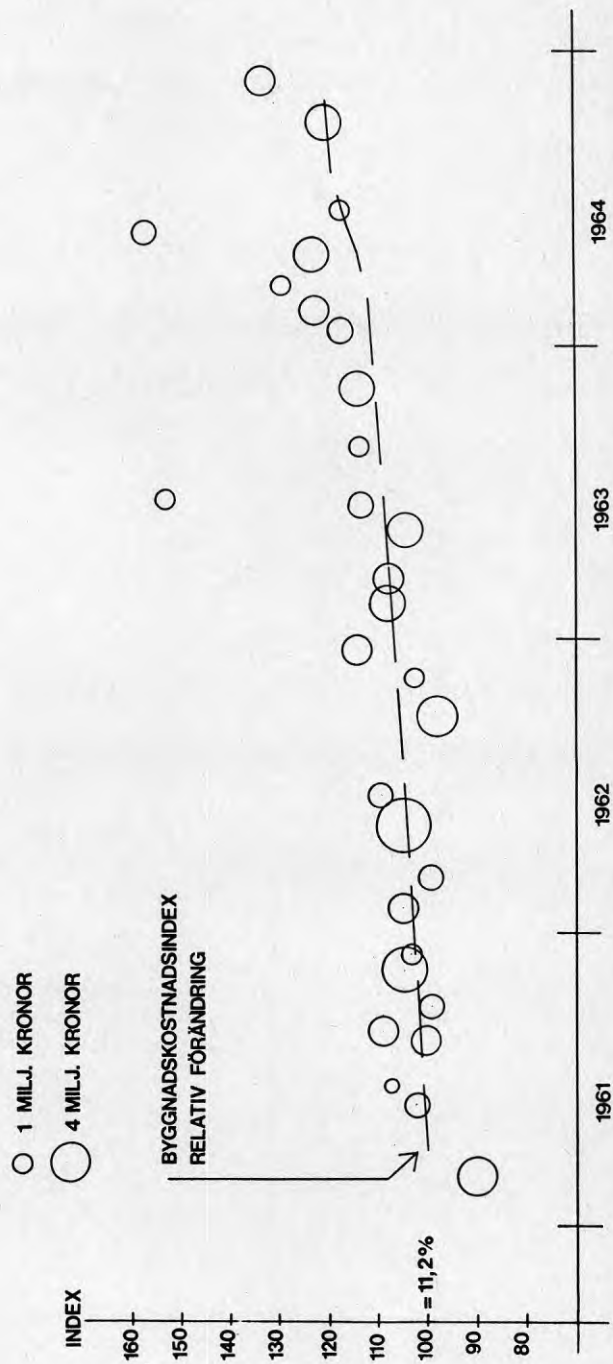
Figur 7 Relativ förändring av inköpspris i % av taxeringsvärde



Figur 8 Relativ förändring av pris per m² tomtyta



Figur 9 Relativ förändring av kapitaliseringsprocent
Inverterat index



FINANSIELLA, EKONOMISKA OCH FÖRVALTNINGSMÄSSIGA PROBLEM

I stället för att som förutsatts då bolaget bildades, köpa upp ett eller två områden och sedan snarast avsälja dem, förvärvades fastigheter inom sex stora stadsdelar och även annorstädes, då tillfälle gavs. De kapitalresurser, som ställts till förfogande, konsumerades raskt. Redan under 1962 nödgades bolaget därför taga upp kontakter med skilda kreditinstitut om långsiktiga lån. Den säkerhet bolaget kunde erbjuda var i första hand sitt fastighetsinnehav. Ehuru centralt beläget var värdet vid den tiden osäkert, då de tänkta stadsplanerna (man förutsåg ju en radikal förändring av stadsdelarna) ännu icke var påbörjade. Lösningen blev att kommunen beslöt teckna borgen för ytterligare 25 000 000 kronor. I styrelsens arbetsutskott anmäldes den 12 februari 1963, § 11, att Kungl Maj:t beviljat tillstånd för kommunen att teckna borgen, utöver de tidigare 25 000 000 kronorna, för ett lika stort belopp. Under dessa förutsättningar ställde Allmänna Pensionsfonden (AP) i utsikt ett större lån efter någon tid. Först den 21 maj 1965, § 8, kunde styrelsen i bolaget notera att ett andra 30-årigt lån å 14 000 000 kronor med 6,6 % ränta beviljats. Det första AP-lånet å 10 000 000 kronor med 6,1 % ränta fick bolaget 1964. Under tiden skaffade bolaget tillfälliga lån. Slutligen gjorde de aktieäggande bankerna 1964 ett konsortieavtal om 30 000 000 kronor. 12) Den 27 maj 1966, § 39, noterade styrelsens arbetsutskott att Allmänna Pensionsfonden beviljat ett tredje lån å 7 000 000 kronor med 6,6 % ränta.

Av den i styrelsen den 8 december 1964 lämnade redovisningen av dittills inköpta fastigheter framgick att antalet förvärvade fastigheter uppgick till 371 innehållande 5 932 bostadslägenheter och 660 lokaler. Hyrorna uppgick till 6 870 267 kronor, vilka sammanlagt gav en avkastning av 10,3 % på inköpskapitalet. (Diskontot låg vid denna tidpunkt på 5 %.) Praktiskt taget alla fastigheter var dåligt underhållna vid förvärvet. Många lägenheter var redan helt eller delvis utdömda av hälsovårdsnämnden. Förbud att hysa familjer med minderåriga barn var ofta förekommande, då fastigheterna övertogs. Hyresgästerna, som nu fick ny ägare, hoppades allmänt att en förbättring skulle ske i första hand avseende inre reparationer. Hyresavkastning gav visst utrymme för reparationsinsatser. Ehuru någon hållfast tidplan för fastigheternas återstående livslängd ännu icke var möjlig att göra, då bl a stadsplanarbetet för bolagets områden ännu icke kommit igång, vidtog bolaget ändå betydande förbättringsarbeten. Trots dessa åtgärder, som tills vidare endast kunde bli provisoriska, växte kravet på reparationer alltmer.

I slutet av 1964 uppgick antalet boende till omkring 10 000, antalet verksamma personer i såsom "lokaler" redovisade företag till 3 000.

För att förvalta den stora och ständigt växande fastighetsstocken måste bolaget fortlöpande bygga ut sin förvaltningsavdelning, som blev en tung belastning på ekonomin.

I Tabell 4 återfinnes en tablå över bolagets växande fastighetsbestånd under åren 1961-66. Därur framgår bl a, att antalet tjänstemän ökat från 5 till 34 och att antalet deltidsanställda fastighetsskötare (s k vicevärdar) vuxit från 40 till 425.

Den 1 november 1965 anställdes en socialkonsulent med uppgift att

bl a sköta kontakten med socialvården och bolagets behövande hyresklintel.

De "bofasta" hyresgästernas medelålder var hög. En del av dem var t o m födda och uppvuxna i husen. Många familjer i medelåldern flyttade så snart tillfälle gavs. Efter dem hade kommit eller placerades av socialmyndigheterna problemfamiljer av olika slag. Då det var angeläget att hyresavkastningen skulle bära upp fastigheterna ekonomiskt tills vidare, till dess att en tidsplan kunde göras, uppläts de lägenheter, som successivt blev tomma, på s k korttidskontrakt till företrädesvis studerande ungdomar. Landala och Annedal med sitt dominerande antal lägenheter om 1 rum och kök blev särskilt eftertraktade av studenterna på Chalmers Tekniska Högskola, belägen i stadsdelarnas omedelbara närhet.

Tabell 4

	1961	1962	1963	1964	1965	1966
<u>Bolagets tillväxt</u>						
<u>Fastighetsbestånd</u>						
Enheter	78	171	249	345	443	468
Bokfört värde	11 098 390	26 678 061	40 128 346	58 572 968	77 918 681	88 221 771
Tax värde	6 962 200	21 610 200	31 597 325	41 509 825	59 906 000	65 489 500
Hysesobjekt	1 371	3 057	4 443	5 806	7 243	7 800
Hysesintäkter	652 320	2 596 864	4 028 637	5 544 463	7 298 264	9 676 634
<u>Dotterföretag</u>						
Antal	10	33	50	67	86	97
<u>Anställda (medeltal)</u>						
Tjänstemän	5	12	17	24	30	34
Fastighetskötare	40	120	194	277	365	425
<u>Tjänstemannalöner</u>						
	161 974	286 782	418 241	622 961	819 726	1 039 749

ANALYSER OCH DISKUSSIONER RÖRANDE DEN S K EKONOMISKA SANERINGS- EKVATIONEN

Eftersom icke några statliga subventioner för sanering existerade i Sverige - till skillnad från förhållandena i många andra länder - förutsattes, att sådan verksamhet skulle vara självbärande. Detta var väl heller icke förvånansvärt, då våra saneringsproblem knappast varit av den svårighetsgraden att bli jämförda med många andra länders. Bortsett från Stockholm hade fastighetssaneringen i landet i de flesta fall framför allt rört sig om att ersätta gammal och uttjänt kåkbebyggelse med moderna, högre och större huskroppar.

Saneringsproblemen i Göteborg var emellertid av internationell svårighetsgrad, där redan hårt exploaterade innerstadsområden skulle ersättas med någonting annat. Då icke statliga subventioner förekom, kunde givetvis man tänka sig kommunala.

I mindre städer, där förnyelsen avsåg ett eller kanske några större områden, var frågan icke fullt så komplicerad. Där kunde staden tillåta sig att avväga: skall vi subventionera ett större projekt med så eller så många miljoner för att undvika en alltför hög exploatering. Där kunde saneringsprojektet vara en engångsföreteelse under den generation invånare som skulle ta ansvaret därför. I Göteborg, där frågan var att omvandla ett 10-tal större stadsdelar under en längre tidsperiod (ung 25 år), föreföll det kommunalpolitiskt helt ogenomförbart att på allvar diskutera subventionering av dessa stadsdelar. Det var därför naturligt, att frågan på ett tidigt stadium togs upp i bolagets styrelse, huruvida det vore möjligt att skapa förutsättningar för ett omdaningsarbete med god bostadsmiljö såsom målsättning och samtidigt redovisa en ekonomisk balans i den slutliga totalredovisningen.

Ur företagsekonomisk synvinkel är en fastighet saneringsmogen så snart som dess avkastning - minskad med utgifterna för förvaltning och underhåll - blivit lägre än räntan på det tomtvärde en ny bebyggelse kan förränta.

Naturligtvis påverkas denna ekvation av de däri ingående faktorerna. Skulle efterfrågan på mark sjunka och därmed även tomtkostnaden för ny bebyggelse, skulle tidpunkten för fastighetens "ekonomiska saneringsmognad" skjutas fram i tiden, under förutsättning att fastighetens avkastning icke förändrades. Skulle å andra sidan tomtkostnaden stiga på grund av ökad efterfrågan på mark eller därigenom att en stadsplan tillät ökad eller ändrad exploatering av marken, kunde det vara ekonomiskt motiverat att tidigare än beräknat förändra fastigheten.

Om intresset att kunna disponera marken blir stort, stiger värdet på densamma. För att kunna förränta värdet eftersträvas i allmänhet att få tillåtelse exploatera fastigheten hårdare än förut. Denna i och för sig generande enkla metod att lösa "saneringsekvationen" har under vår kulturepok världen över varit den förhärskande.

I strävandet att få ekonomisk balans i saneringsekvationen hade således tonvikten lagts på ökad exploatering. I stället ansåg nu bolaget det vara motiverat att ordentligt granska en annan ekonomisk komponent, nämligen den hyra, som måste tagas ut i den nybyggda fastigheten för att finansiera hela saneringsoperationen

(fastighetsförvärv, evakuering, rivning, exploateringsavgifter och uppförande av ny fastighet).

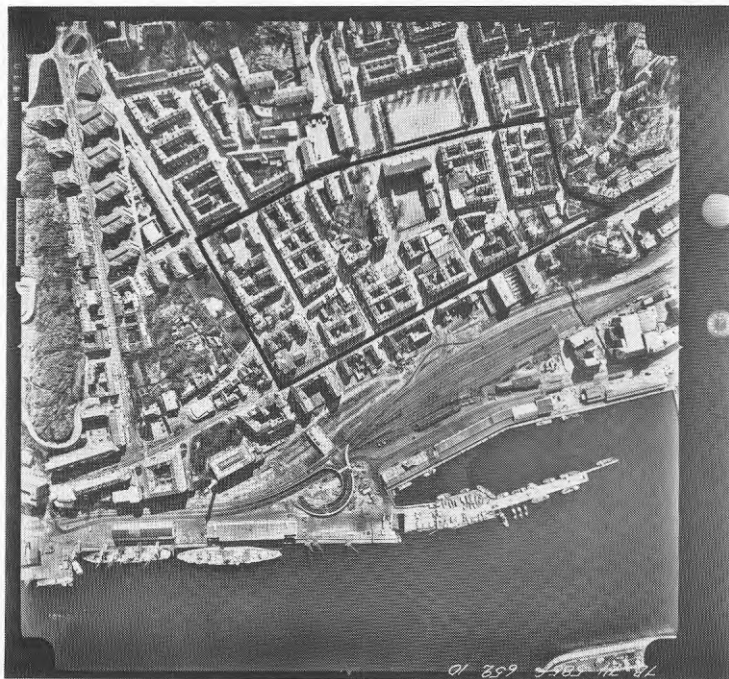


Bild 10. Den s k "Hängmattan" i stadsdelen Majorna 1962 om cirka 2 200 lägenheter, föremål för en stadsplanetävling.



Bild 11. Samma stadsdel 1983, nu helt avriven i väntan på kommunens beslut.

STADSPLANETÄVLING

Då tidskriften Byggforum år 1961 planerade en stadsbyggnadstävling, som avsåg ombyggnad av äldre partier i svenska städer, förklarade sig bolaget vara berett att för Göteborgs del medverka däri. 13)

Stadsbyggnadstävlingen "att bo i stad" kom sedermera att omfatta ett givet område dels i Luleå, dels i Örebro och dels i Göteborg.

Avsikten var att genom denna tävling få synpunkter på de miljö- och standardfrågor som kunda aktualiseras i samband med förnyelse av våra städer. Tävlingen gällde halvcentrala stadsområden, som praktiskt taget endast skulle användas för bostadsändamål. Tävlingen var en idétävling. De tävlande hade frihet att välja bygghusetäthet.

Det ställdes stora krav på de tävlande. - Man frågade sig naturligtvis, om tävlingsresultatet motsvarade förväntningarna. Arrangörerna krävde bl a att både god stadsplanestandard och god ekonomi skulle åstadkommas i denna idétävling. Enligt prisnämndens mening hade icke någon av de tävlande ensam förmått omfatta hela det stora ämnesområdet och samtidigt framlägga ett överlägset stadsplaneförslag.

Prisnämnden fann det angeläget framhålla att sanering var ett begrepp, som inrymde stadsbyggnadsfrågor med mycket rik variation. Man måste därför akta sig för doktrinära planeringsmetoder. Samtidigt var det emellertid viktigt att man icke fängslades av romantiska föreställningar om den gamla bebyggelsens värde i sig. Saneringsuppgifterna krävde därför en klar bedömning av den befintliga bebyggelsens kulturhistoriska och estetiska värden, men samtidigt en verklighetsbetonad värdering av möjligheterna att anpassa bebyggelsen till dess nya uppgifter. - Tävlingen gav bl a vid handen att den äldre stadsbebyggelsens kvartersindelning i regel icke kunde ligga till grund för goda stadsplanlösningar. Därför syftade många av tävlingsförslagen till att åstadkomma större kvarter med ett flertal gemensamhetsanläggningar och utan trafikerade gator.

Ett av de väsentligaste fenomenen i stadsplanetävlingen var den stora klyftan mellan vad som traditionellt bedömes vara god stadsplanestandard och de rådande ekonomiska förutsättningarna.

Bolaget fick i uppdrag att göra vissa överslagsmässiga exploateringskalkyler för att analysera de ekonomiska möjligheterna att genomföra framlagda förslag. 14)

Resultatet blev i första omgången mycket nedslående.

Det område i Göteborg som utgjorde föremål för tävlingen var stadsdelen Majorna (den s k "Hängmattan"). Markareal omfattande cirka 200 000 m². Exploateringstalet för området sådant det befann sig då utgjorde 0,75. Inom detta område fanns år 1962 cirka 2 230 bostadslägenheter och omkring 250 lokaler av skilda slag. Där bodde cirka 5 000 personer.

Tävlingsförslagen varierade högst avsevärt i fråga om exploateringsgraden.

Exploateringen låg mellan 0,36 och 0,92. En förbluffande låg exploatering jämfört med vad som under denna tid var brukligt. Förvånansvärt var även att endast ett av de 29 förslagen omfattade höghusbebyggelse (18 våningar).

Fyra förslag bl a höghusalternativet utvaldes för att bli föremål för undersökning under vissa antagna förutsättningar.

Samtliga förslag medförde stora exploateringsmässiga underskott, mellan 9 och 17,5 milj kronor.

Under antagande av att underskottet på något sätt skulle elimineras hade bl a följande tre möjligheter diskuterats och undersökts i avsikt att åstadkomma en ekonomiskt självbärande sanering.

- Alt A Inkomsterna ökas genom att exploateringen ökas
- Alt B Utgifterna minskas genom att inköpspriset på marken med därå uppförda byggnader sänkes
- Alt C Inkomsterna ökas genom erforderlig hyreshöjning.

I alt A kom man till orimligt hög exploatering. I höghusalternativet erfordrades det 30 våningar.

I alt B undersöktes hur mycket inköpspriset på marken med därå uppförda byggnader måste sänkas för att eliminera exploateringskalkylernas underskott. Resultatet blev att fastighetens värde borde ligga mellan 46 och 66 % av fastigheternas dåvarande taxeringsvärden. Dessa officiella, för beskattning åsatta värden låg som bekant redan då lägre än det allmänna saluvärdet.

Under alt C slutligen räknades fram den hyra som erfordrades för att förränta underskottet.

De här nu beskrivna kalkylerna gav sålunda vid handen att de undersökta stadsplaneförslagen medförde stora underskott, exploateringsmässigt sett. För att fortsätta och fördjupa den ekonomiska diskussionen uppdrog bolaget åt en arkitektfirma att på tävlingsområdet studera in ett stadsplaneförslag under den förutsättningen att någon exploateringsförlust icke skulle uppstå. Skulle ett sådant förslag förutsätta en blivande skräckstad i fråga om hård exploatering? - Det visade sig icke behöva bli så. Hyrorna skulle ligga cirka 25 % högre än i område på jungfrulig mark. Bolaget kunde draga den slutsatsen att det låg inom den ekonomiska möjlighetens ram att erhålla en stadsplan, som kunde fylla dåtidens krav på ett modernt bostadsområde. För att nå dit måste emellertid varje gårds- och gatumiljö detaljstuderas och finslipas. Gatu- och överhuvudtaget friytorna blev pressade.

Dessutom slogs det fast att tvenne huvudförutsättningar måste uppfyllas.

För det första måste stadsplanerna bli en produkt av lagarbete i högre grad än hittills, där arkitekter, ingenjörer, ekonomer och sociologer utgjorde huvudfigurerna. Lagarbetet förutsatte också att god tid stod till förfogande, att icke stadsplaneförslagen hetsades fram och blev en produkt av improvisation.

För det andra måste ett hårdare grepp finnas över markpolitiken, ett grepp som icke bara bestod i att mark inköptes utan också i att arbetet inlemmades i ett organisatoriskt program som ett ut-

tryck för ett målmedvetet planerande och handlande inom samhället.

Bolagets ekonomiska analyser uppmärksammades också i tidningspressen.

Den 22 december 1962 hade Göteborgs Handels- och Sjöfartstidning ett referat med rubriken "Sänkning av tomtpiserna i storstads saneringsområde". Göteborgs-Tidningen citerade samma dag utredningen med rubriken "Tomtpiserna sjunker".



Bild 12. Kv Kungsljuset, gårdsinteriör 1967



Bild 13. Kv Kungsljuset, gårdsinteriör 1971, samtliga tomter sammanlades och ombyggdes.

OMBYGGNAD AV GAMLA HUS

I enlighet med det år 1962 beslutade handlingsprogrammet fortskred saneringsverksamheten på bred front. Den i stadskollegiet förankrade arbetsgruppen och med bolaget som sammanhållande kraft framlade efter förberedelser i de deltagande organen årligen förslag till evakueringsplaner, som beslutades i stadskollegiet och för kännedom delgavs stadsfullmäktige. Bostadsförmedlingen, som hade utrustats med en speciell saneringsavdelning, fick årligen direktiv att framskaffa bostäder åt de hushåll, som skulle omflyttas enligt följande beslut av stadskollegiet

Den 10 april 1963 för detta år	1 500 lägenheter
Den 5 jan 1964 "-	1 500 "
Den 17 mars 1965 "-	1 420 "
Den 26 jan 1966 "-	1 527 "
Den 22 feb 1967 "-	1 066 "

Vid sidan av mindre projekt, stadsplanerades, projekterades, evakuerades, revs och återuppbyggdes stadsdelarna Olivedal och Masthugget i första hand.

Bolaget förberedde planeringen av sin första stora stadsdel, nämligen Landala. På skilda fora togs till diskussion upp principiella frågeställningar om god stadsplanestandard och exploateringsökonomi. Sådana problem belystes exempelvis under den i Göteborg anordnade Nordisk Byggdag IX 1965 med temat Stadsförnyelse och vid ett i bolagets lokaler förlagt sammanträde den 7 juni 1966 med Byggnadsforskningens Samhällsplaneringsgrupp.

Under handlingsprogrammets första 10-årsperiod skulle ungefär 14 000 lägenheter jämte många butiks- och affärslokaler, verkstäder och dylikt tagas bort och ersättas med tusentals moderna bostäder i ett betydligt högre kostnadsläge. Hur länge kunde denna hårda takt i verksamheten fortgå? När nåddes gränsen för bristande hyresbetalningsvillighet i denna stad och i detta land, som saknade speciella saneringssubventioner? Måste det befintliga fastighetsbeståndet ersättas med något helt nytt? I sådant fall är den bostadsmiljö, som växte fram i Olivedal och Masthugget, den bästa? Skulle det inte i stället vara möjligt att bibehålla byggnaderna och modernisera dem? Därigenom skulle också kunna bevaras den lågskaliga och sammanhållna bebyggelse, som var så typisk för de mest aktuella saneringsområdena i Göteborg.

Vid bolagets arbetsutskottssammanträden den 28 augusti 1963, § 58, och den 14 maj 1965, § 27, diskuterades gjorda analyser för ombyggnad i ett av bolaget inköpt kvarter, Kungsljuset i stadsdelen Kungsladugård. Då bolaget ansågs vara i första hand ett exploateringsföretag, togs upp diskussioner med den helkommunala dåvarande Stiftelsen Familjebostäder om intresset att förändra lägenhetsammansättningen från omoderna smålägenheter till större med en standard som motsvarade dagens krav. Gemensamt kom man fram till att en genomgripande ombyggnad vore orealistisk, om icke statliga lån kunde erhållas, vilket då icke var möjligt.

Efter överläggningar med Bostadsstyrelsen, som blev intresserad av detta projekt såsom ett pilotfall, föreslogs ändringar i då gällande kungörelse för statliga lån. De ändrade besluten trädde i kraft den 1 juli 1967. Vid sammanträde den 22 november 1966, § 5, beslöt bolagsstyrelsen sälja kv Kungsljuset till stiftelsen,

so nu kunde taga itu med ombyggnadsarbetena. Därmed påbörjades en ny metod av "sanering", som först senare - sedan en radikal saneringsideologisk omvärdering blivit allmänt gods - omfattades som det bästa sättet att förbättra sådana gamla stadsdelar, som ännu inte blivit så förfallna att de kunde karaktäriseras såsom slumområden i egentlig bemärkelse. I syfte att ytterligare stimulera intresset för denna form av sanering anmäldes vid styrelsesammanträde den 13 november 1967, § 6, att bolaget träffat avtal om två nya intressezoner, helt reserverade för ombyggnad av befintliga fastigheter, den ena omfattande stadsdelarna Kungsladugård och Majorna och den andra stadsdelarna Gamlestaden norr om Artillerigatan och Bagaregården norr om Redbergsplatsen. I den förra skulle Stiftelsen Familjebostäder och i den andra Stiftelsen Göteborgs Bostadsföretag vara aktiv. Landshövdingehuset, tillkomna under och omedelbart efter det första världskriget, var helt dominerande i dessa områden.



Bild 14. Det ombyggda kv Kungsljuset i stadsdelen Kungsladugård.



Bild 15. Ett parti av stadsdelen Kungsladugård, praktiskt taget helt ombyggd. Pilotprojektet för ombyggnads-sanering i kv Kungsljuset särskilt markerat.

TOWNSCAPING

Under våren 1965 hade bolaget genom sina köp blivit den dominerande fastighetsägaren i Landala och ansåg sig nu kunna klart påvisa en allmän ortsprisnivå där. Vid sammanträde den 21 maj 1965, § 9, beslöt styrelsen anhålla att stadens fastighetsnämnd skulle förbereda tillstånd för zonexpropriation. Det visade sig sedermera att förvärv på frivillighetens väg kunde fortsätta och att endast fyra fastigheter behövde exproprieras.

Tiden var nu mogen för att planera för ett nytt Landala. Ehuru idéer och synpunkter framlades - framför allt från kretsar inom Chalmers Tekniska Högskola, stimulerade av studenter därifrån, som bodde provisoriskt i de gamla landshövdingehusen, - att bevara stadsdelens struktur och sätta fastigheterna i stånd, hade politikerna i de kommunala beslutande församlingarna och i bolagets styrelse klart angivit, att stadsdelen skulle avrivas. 15)

Det stadsplanetänkande, som låg till grund för omvandlingen av Olivedal och Masthugget, och vars resultat redan kunde skönjas i verkligheten, ansågs också bära bli normgivande för Landala, dvs en öppen bebyggelse av lamellhus i fem till åtta våningar med stora garageutrymmen därunder i stort sett på samma vis som ett nytt bostadsområde på jungfrulig mark. Stadsdelen skulle förbindas med det angränsande bostadsområdet Annedal genom en trafikled.

Under de år bolaget förvaltade sitt fastighetsbestånd, som dominerades av landshövdingehus hade erhållits ingående erfarenhet av den livsföring, som var utmärkande för denna särpräglade hus-typ. Bortsett från att de flesta husen var förfallna och saknade modern komfort bildade ett sådant hus med sina 12-20 lägenheter en sociologisk enhet, en gruppbildning i vilken hyresgästerna kände gemenskap och viss trygghet. Vore det möjligt att återskapa något av landshövdingehusets "goda" egenskaper i modern tappning?

Vid återuppbyggnad av bl a engelska städer hade man studerat historiska stadsbildningar och analyserat hur människor upplevde husens storlek, gatans, torgens utformning och på grund därav sökt utforma den moderna staden till vad som bedömdes borde vara anpassat för den definitivt urbaniserade inneånarens behov av trivsel, omväxling och harmoni. Detta sätt att planera som också hade omfattats av många arkitekter och sociologer i USA, kallades Townscaping. 16)

Med utgångspunkt från detta sätt att närma sig planering uppdrog bolaget åt arkitekt SAR Sven Brolid i Göteborg att föreslå en stadsplan för Landala. Eftersom stadsdelen är belägen huvudsakligen på ett sluttande berg, skulle förutsättningarna vara att i ett undre plan förlägga ej bara garage utan även den trafikled, som stadsbyggnadskontoret ansåg vara nödvändig för att sammanbinda Landala med Annedal. På så sätt skulle planeraren ha större handlingsfrihet att placera huskropparna samt att låta dem bli låga utefter smala gator och intima gårdar. Dessa intentioner följdes. Det första förslaget framlades i maj 1966. Även ett andra, något modifierat förslag, utarbetades under 1967. Båda byggde på låg, förtätad bebyggelse med fasta gaturum som ibland övergick i torgbildningar. Genom hela stadsdelen gick ett centralt parkstråk med gemensamhetsinrättningar under vilket trafikleden delvis in-

rymdes.

Förslagen underkändes emellertid helt av den kommunala byråkratin. Ärendet föredrogs för byggnadsnämndens ordförande. Byggnadsnämnden tog inte ens upp förslaget formellt på något sammanträde. Att i övertäckta gator tillåta en trafikled, ljusreglerad dessutom, ansågs av expertisen mycket olämpligt. Ett omfattande och dyrbart luftkonditioneringsystem bedömdes vara nödvändigt. Hissanordningar genom berget upp till de alltför låga husen blev alltför dyra. De smala gatorna medförde olägenheter rörande insyn. De kommande byggherrarna kunde icke godtaga de små husen varken från byggnadsteknisk eller från förvaltningsekonomisk synpunkt. Boendekostnaderna skulle bli för höga.



Bild 16. Karl Gustavsgatan i stadsdelen Landala 1966 före den totala omvandlingen.



Bild 17. Gårdsinteriör i stadsdelen Landala år 1962



Bild 18. Gårdsinteriör i stadsdelen Landala år 1962

NY STADSPLAN FÖR LANDALA

I stället för de refuserade förslagen utarbetade stadsbyggnadskontoret ett annat, som efter vederbörlig behandling, godkändes av byggnadsnämnden. 17)

Denna stadsplan med sina parallellställda höga lamellhus grundade sig på samma tänkesätt, som kunde skönjas bl a i Olivedal och i de nybyggda stadsdelarna i ytterområdet Angered, väl anpassade till avancerat kranbygge. Under tiden för den officiella behandlingen av stadsplaneförslaget blev detta föremål för mycken kritik.

Under året 1968 började en ny epok i flera avseenden. De nya generationerna ungdomar, framför allt knutna till universitet och högskolor, började häftigt ifrågasätta mycket som de etablerade samhällsklasserna tog för naturligt och självklart. I många västeuropeiska och nordamerikanska städer tog sig detta uttryck i proteströrelser, demonstrationer och ockupationer (ungdomsrevolten i Paris våren 1968!). Kritik riktades bl a mot det teknokratiska samhället, mot det moderna stadsbyggandet med krav på perfektionistiska lösningar för boende och trafik. Detta år var en brytningstid mellan den dominerande uppfattningen att riva och bygga nytt och en begynnande opinion för att bevara äldre bebyggelse.

Eftersom hundratals smålägenheter i Landala och Annedal, i avvaktan på successiva husrivningar, tillfälligt hyrts ut till studenter, framför allt till chalmerister, kände de sig särskilt engagerade i debatten om sättet att förändra dessa "klassiska" arbetarstadsdelar.

Inför stadsfullmäktiges behandling av den nya stadsplanen för Landala anordnade Avdelningen Arkitekturens teori och historia på Chalmers Tekniska Högskola en särskild konferens den 14-19 november 1968, kallad "Stadsförnyelse - Restaurering". Där antogs rekommendationer till stadsfullmäktige, nämligen

- 1 Att ej antaga föreliggande stadsplan för stadsdelen Landala.
- 2 Att uppskjuta ytterligare rivning av fastigheter.
- 3 Att utarbeta ny stadsplan på grundval av nya undersökningar.
- 4 Att garantera dem som så önskar att få bo kvar inom området.
- 5 Att underhålla befintliga byggnader.
- 6 Att beakta möjligheter till ombyggnad.
- 7 Att studera skala och proportioner hos tillkommande byggnader i anslutning till den befintliga miljön."

En omfattande debatt fördes i göteborgstidningarna: insändare, reportage och referat, protester mot och försvar för den nya stadsplanen. 18)

Stadsfullmäktige beslöt likväl vid sitt sammanträde den 27 november 1968 (Stadsfullmäktige Handl 1968 Nr 537) att antaga byggnadsnämndens stadsplaneförslag.

En grupp av studeranden och i stadsdelen boende, kallad "Arbetsgruppen för diskussion om Landala", höll ett stort protestmöte

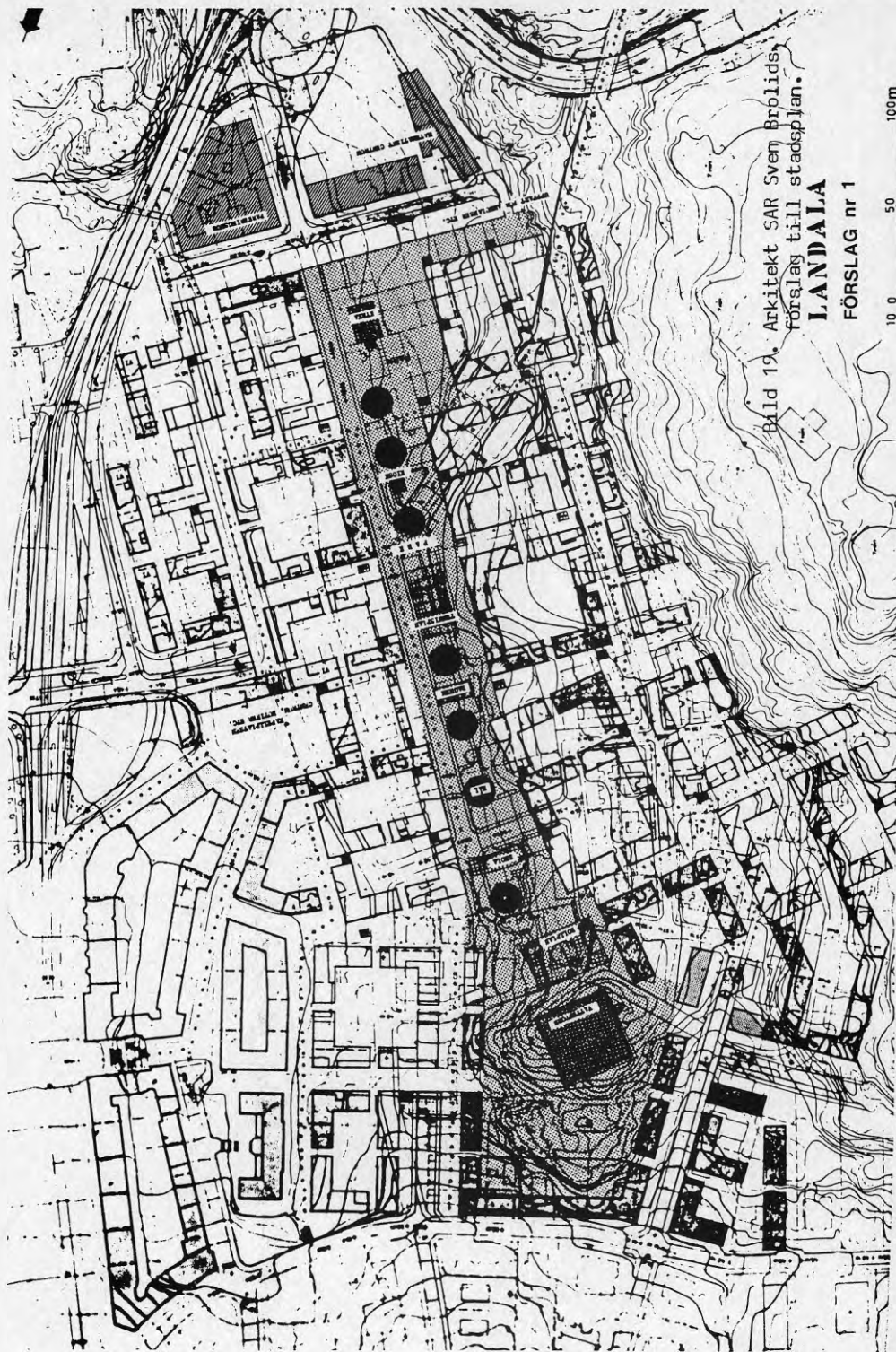


Fig 11

BILAGA: TERRÄNG OCH ILLUSTRATIONSKARTA

Förslag till
ändring och utvidgning av stadsplanen
för delar av stadsdelarna

GULDHEDEN, LANDALA OCH VASASTADEN
I GÖTEBORG

(soneringsområde i Landala)
uppgjort på stadsbyggnadskontoret
stadsplaneavdelningen i Juni 1968

Stadsbyggnadskontoret
Göteborg den 25 juni 1968
Folkstyrelsen
Stadsplanen

Stadsbyggnadskontoret
Folkstyrelsen
Stadsplanen

Förslaget omfattar i huvudsak den del av stadsplanen som omfattas av förslaget till ändring av stadsplanen för delar av stadsdelarna Guldheden, Landala och Vasastaden i Göteborg. Detta förslaget gäller delar av stadsplanen som omfattas av förslaget till ändring av stadsplanen för delar av stadsdelarna Guldheden, Landala och Vasastaden i Göteborg.

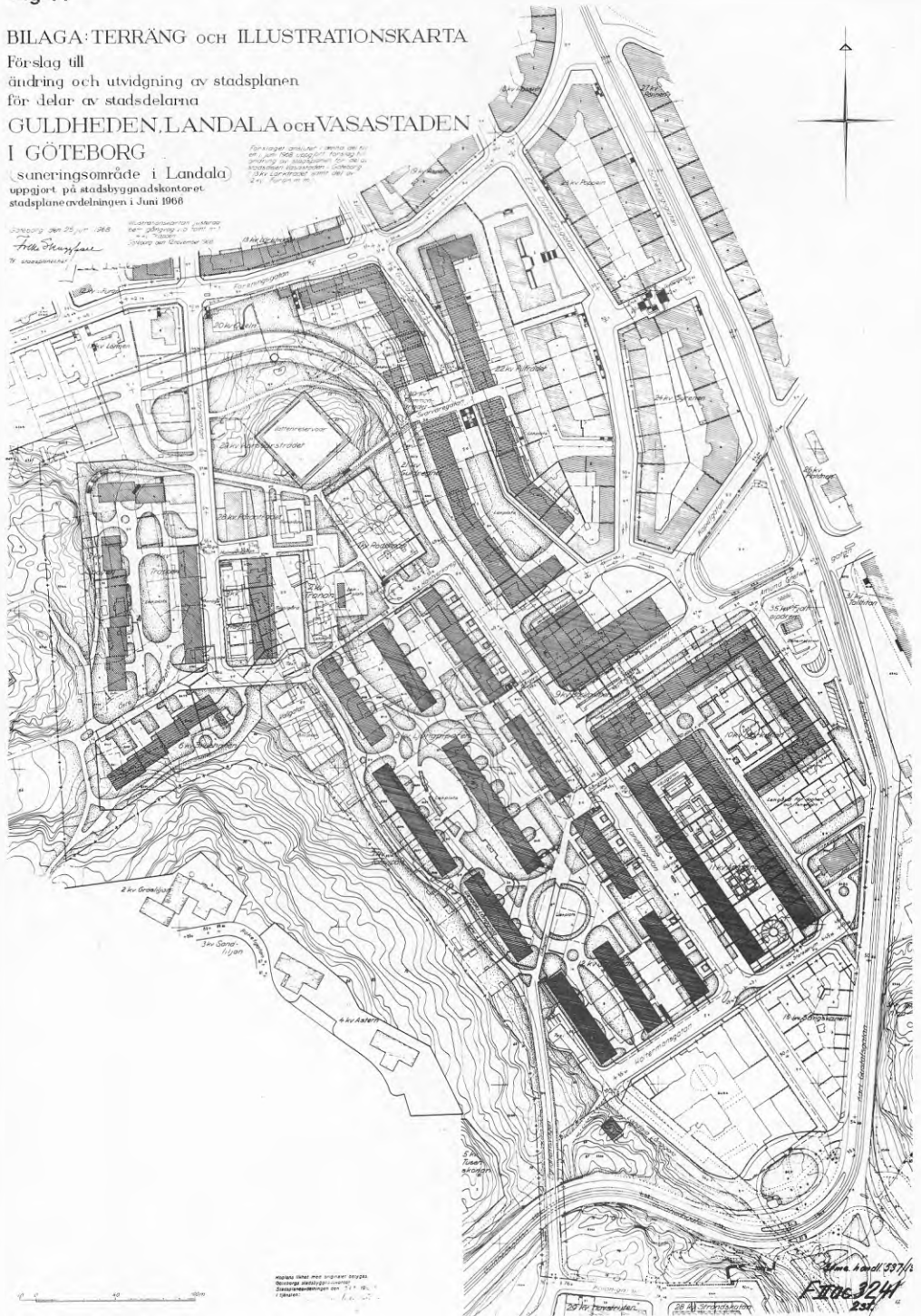




Bild 20. Stadsdelen Landala år 1962. Där fanns omkring 2 000 omoderna lägenheter, huvudsakligen i landshövdingehus.



Bild 21. Stadsdelen Landala efter totalsaneringen 1974

REDOVISNING AV TOTALSANERINGSPROJEKTET LANDALA

Enär bolaget haft det totala ansvaret för det praktiska genomförandet av att omvandla stadsdelen Landala såsom ett avgränsat projekt med alla kostnadselement redovisade, kan det vara av intresse att ur den omfattande dokumentationen här lämna en kortfattad redogörelse.

Landala är ett område i Göteborg som sanerats genom rivning/nybyggnad åren 1969-1973.

Landala började bebyggas på 1860-talet. Cirka hälften av den nu borttagna bebyggelsen hade uppförts före sekelskiftet, drygt en tredjedel under 1900- och 1910-talet och resten från 1920 till 1940. 80 % av husen utgjordes av "landshövdingehus", 15 % av trähus och 5 % av stenhus.

Flertalet lägenheter saknade centralvärme, bad och wc. Dominansen av smålägenheter kom att innebära, att hyresgästerna till stor del utgjordes av pensionärer och studerande, främst under 1960-talet. Området var välförsett med små kvartersbutiker och olika mindre hantverksföretag.

1961 började bolaget förvärva fastigheter. 1965 sattes stadsplanarbetet i gång. Detta var enligt dåvarande förutsättningar och allmänna uppfattningar helt inriktat på att området skulle förändras genom rivning/nybyggnad.

Landala ansågs med sitt centrala läge väl lämpat för småhushåll även efter saneringen.

Nya Landala är väl försett med social, kulturell och kommersiell service. Där finns tre fritidshem, barnavårds- och dispensärcentraler samt servicehus för äldre. Där finns även lågstadieskola, lokaler för socialhögskolan och universitetet, folkhögskola samt lokaler för idrott. Park- och lektytor har ökat från 12 000 till 18 000 m².

Den kommersiella servicen har i huvudsak koncentrerats till en centrumanläggning. Ett 25-tal enheter representerande branscherna livsmedel, systembolag (vin och sprit), apotek m m ger området samma eller rentav bättre möjligheter till försörjning än tidigare. Området har post samt tre banker. Även restaurang och kafé finns där.

Cirka 2 000 parkeringsplatser är samlade i flera stora anläggningar.

	Före saneringen	Efter saneringen
Antal lägenheter	ca 2 000	2 658
Lägenhetsfördelning		
1 r o k	84 %	24,4 %
2 r o k	14,5 %	29 %
3 r o k och större	1,5 %	46,5 %

Den gamla och nya stadsplanen framgår av Figur 10 och 11.

Stadsdelens totala markyta utgör 115 950 m². Exploateringsstalet var före saneringen 0,85 och efter 1,40. Antalet innevånare per hektar uppgick till 214 före och 259 efter saneringen.

Marken försålades till kommunen för att efter genomförandet av fastighetsbildning, upplåtas med tomträtt.

En fördelning av byggnadsrätten i området skedde så att Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag, ett av kommunens s k allmännyttiga bostadsbolag, tilldelades hälften av tomtmarken medan andra hälften gick till sju privata byggmästare. 19) Kommunens upplåtelse skedde med tomträtt både till kommunens eget företag och till byggmästarna.

De byggnader, som uppförts av privata byggmästare, har utförts som konventionella platsbyggen. I bostadsbolagets område uppfördes en del byggnader som elementbygge och en del som platsbygge.

Nybyggnadsarbetena började i augusti 1969 och genomfördes successivt under en relativt kort tid så att de sista husen stod färdiga 1973.

De kommunala investeringarna i området har endast omfattat de vanliga kostnaderna för va, el och gator. Några statliga eller kommunala subventioner har ej lämnats för genomförande av nybyggnadssaneringen.

I Landala ägde kommunen, när bolaget började köpa fastigheter, endast 12 fastigheter till ett värde av 10 Mkr. Bolaget förvärvade under åren 1960-1969 145 fastigheter för 28,29 Mkr. Endast fyra fastigheter behövde exproprieras för 0,97 Mkr.

Av de sålunda förvärvade fastigheterna överläts 132 fastigheter till kommunen för 34,55 Mkr. Sex fastigheter såldes till Kungl Byggnadsstyrelsen för 1,48 Mkr.

I den köpeskilling, som kommunen erlade, ingick även rivningskostnader. Evakueringskostnader om 6 Mkr erlades däremot av de blivande exploatörerna.

Kommunen, som skulle upplåta marken med tomträtt, hade ej ekonomiska möjligheter att betala fastigheterna kontant utan detta fick ske genom reverser efter hand som försäljning genomfördes under en treårsperiod. Dessa reverser inlöstes sedan 42 månader efter utfärdandet. Kommunen fick därigenom anstånd i sammanlagt sex år med köpeskillingen.

Om man härtill lägger hela förvärvstiden från 1960 innebär detta att kommunen under drygt 15 år var befriad från huvuddelen av den ekonomiska belastningen av saneringen i Landala.

Genom att kommunen slapp ifrån det direkta ekonomiska ansvaret minskade måhända förståelsen från dess sida för den verkan en utdragen planering och ett utdraget genomförande har i ekonomiskt avseende.

Även om man i fallet Landala kunnat täcka in driftförlusterna i den alltför utdragna planeringen, är det uppenbart att dessa förluster liksom hyresbortfall och räntekostnader blir betydande under en total genomförandetid av drygt tio år.

Fördelningen av totalkostnaderna, 370 200 000 kronor i dåtida penningvärde, redovisas i Figur 12, 13 och 14.

Därav framgår bl a att kostnaderna för fastighetsförvärv och rivning uppgick till 13 % av totalkostnaderna. Med utgångspunkt från dessa gjordes en jämförelse med totalsaneringen i stadsdelen Olivedal, upprustning av vissa kvarter i stadsdelen Majorna och nybyggnad i ytterområdet Bergsjön på jungfrulig mark. Figur 15

Tidplanen för hela projektet Landala redovisas på Figur 16.

För att förhindra fastighetsspekulation för rivning av landshövdingehusen utefter Erik Dahlbergsgatan (belägna mellan Kapellplatsen och Föreningsgatan), byggda under tiden 1914-18, inköpte bolaget och totalrenoverade under 1973 och 1974 de flesta av dem (113 lägenheter). Dessa hus har efter ombyggnaden övertagits av de tidigare hyresgästerna, som med hjälp av HSB bildat bostadsrättsförening.



Bild 22. Gatuparti av det nya Landala

Figur 12

LANDALA - totalkostnader 1974

370,2 milj. kr



Figur 13
milj. kr

LANDALA			
50	Tomtkostnad 48,65 m.kr		%
48,65	Tomtkostnad per m ² vy 248 kr		
	Adm. oförutsett	0,93	2
	Andel i driftsunders. från fastighetsförv.	2,6	5
45	Utredningskostn.	2,0	4
	Rivningskostn.	2,7	6
40	Gatukostnad	3,38	7
	Lagfartskostn. m m	1,15	2
35			
30	Fastigheter	35,89	74
25			
20			
15			
10			
5			

Fastighetsbolaget Göta Lejon
Utredningsavdelningen
Januari 1972
StP/HR

Figur 14
milj. kr

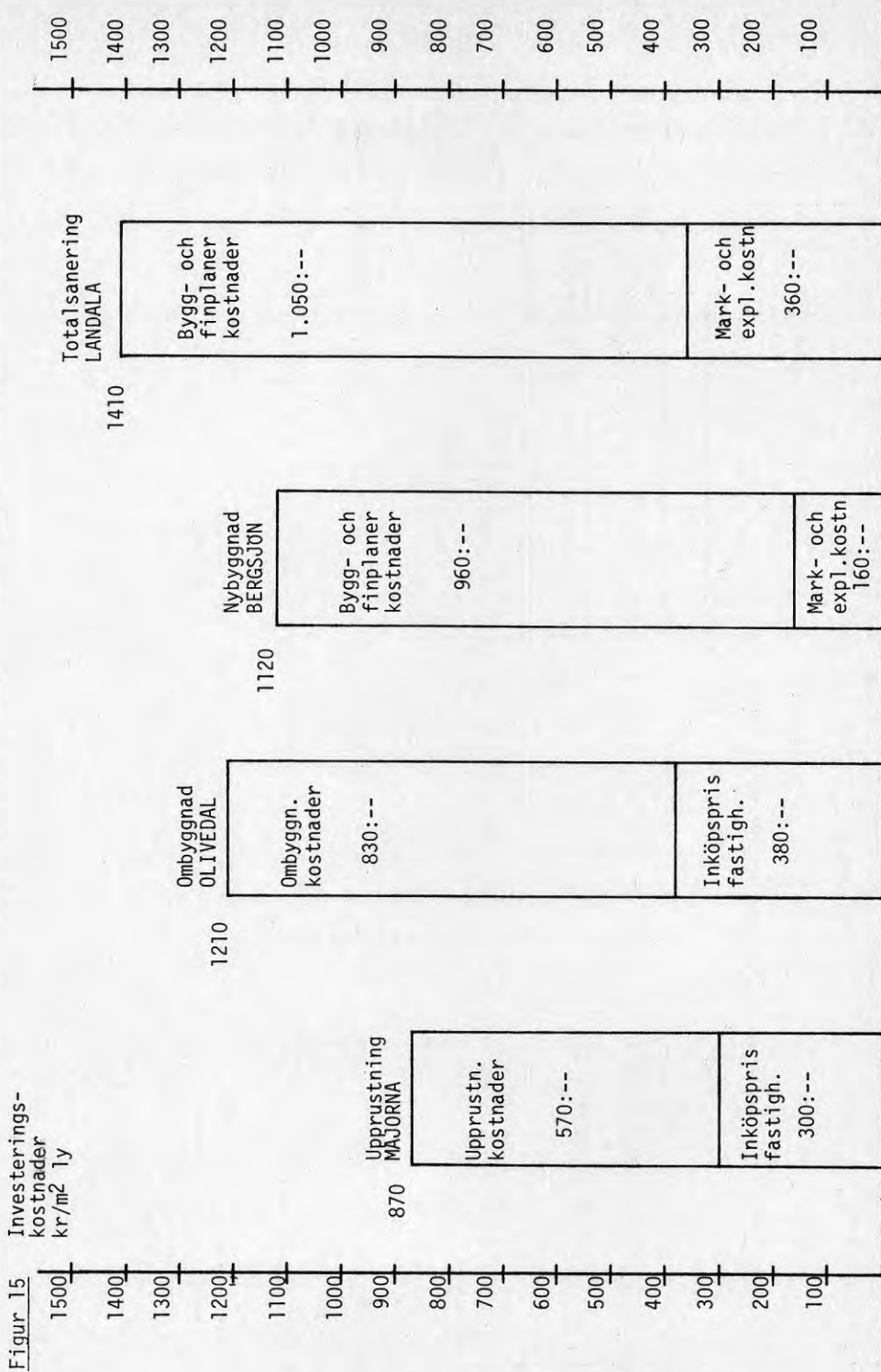
LANDALA		
50	Tomtkostnader	
48,65	Adm. oförutsett	0,93
	Omräkn. till återansk.värd.	2,6
45	Utredningskostn.	2,0
	Rivningskostn.	2,55
40	Lagfartskostn. m m	0,6
35		
30	Fastigheter	25,87
25		
20		
15		
	Gatukostn.	3,38
	Rivningskostn.	0,15
10	Lagfartsk., tomtmätn. adm.	0,55
5	Fastigheter	10,02

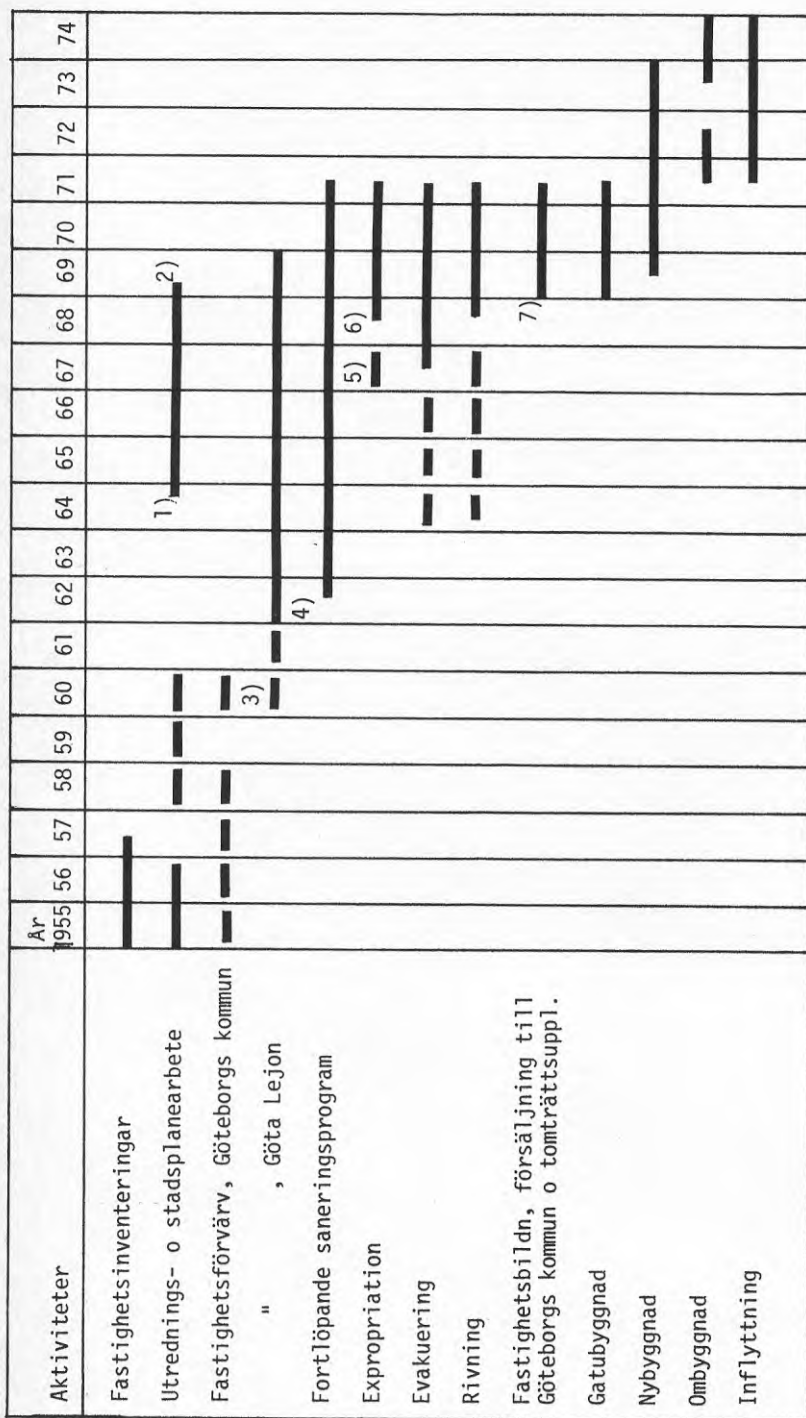
GÖTA LEJON
34,55 milj. kr

GÖTEBORGS STAD
14,1 milj. kr

Tomtpris per m² vy
248 kr

Exempel på investeringskostnader vid alternativa stadsförnyelser och nyexploatering (1971)





1) Stadsplanearbetet påbörjas

2) Stadsplanen fastställs

3) Göta Lejon bildas

4) Saneringsprogrammet godkännes i stfm

5) Ansökan hos Kungl. Maj:t

6) Domstolsförhandlingar

7) Efter tidplan

UT- OCH ÅTERFLYTTNING I LANDALA

Frågan om i vilken utsträckning återflyttning ägt rum i Landala har varit föremål för studium av kommunens bostadsförmedling. Därvid har en jämförelse gjorts mellan en utflyttningsundersökning, som utfördes av bolaget, rörande utflyttningar 1967-1970 i samband med slutevakueringen av området, och en inflyttningsundersökning från 1973 avseende i huvudsak Landala.

Det kan konstateras, att flertalet utflyttade fick lägenheter i centrum och närliggande stadsdelar, medan endast ett fåtal hushåll flyttades till ytterområden.

Av 1 256 undersökta hushåll fick 555 (48,5 %) lägenheter i de centrala delarna av staden, medan cirka 40 % erhöll bostäder i relativt centrala områden. Endast en mycken liten del erhöll bostäder med mindre centralt läge.

Inflyttningsundersökningen visade en stor andel inflyttade från orter utanför Göteborg samt en mindre andel inflyttade från de mera närliggande områdena.

Det bör i sammanhanget anmärkas, att utflyttningen vid evakueringen omfattade förhållandevis många yngre människor, huvudsakligen studerande, vilka troligen ej kände någon starkare krytning till stadsdelen som sådan samt pensionärer.

De studerandes bosättning i stadsdelen torde snarast ha berott på att de där kunnat få en billig bostad i närheten av sina skolor.

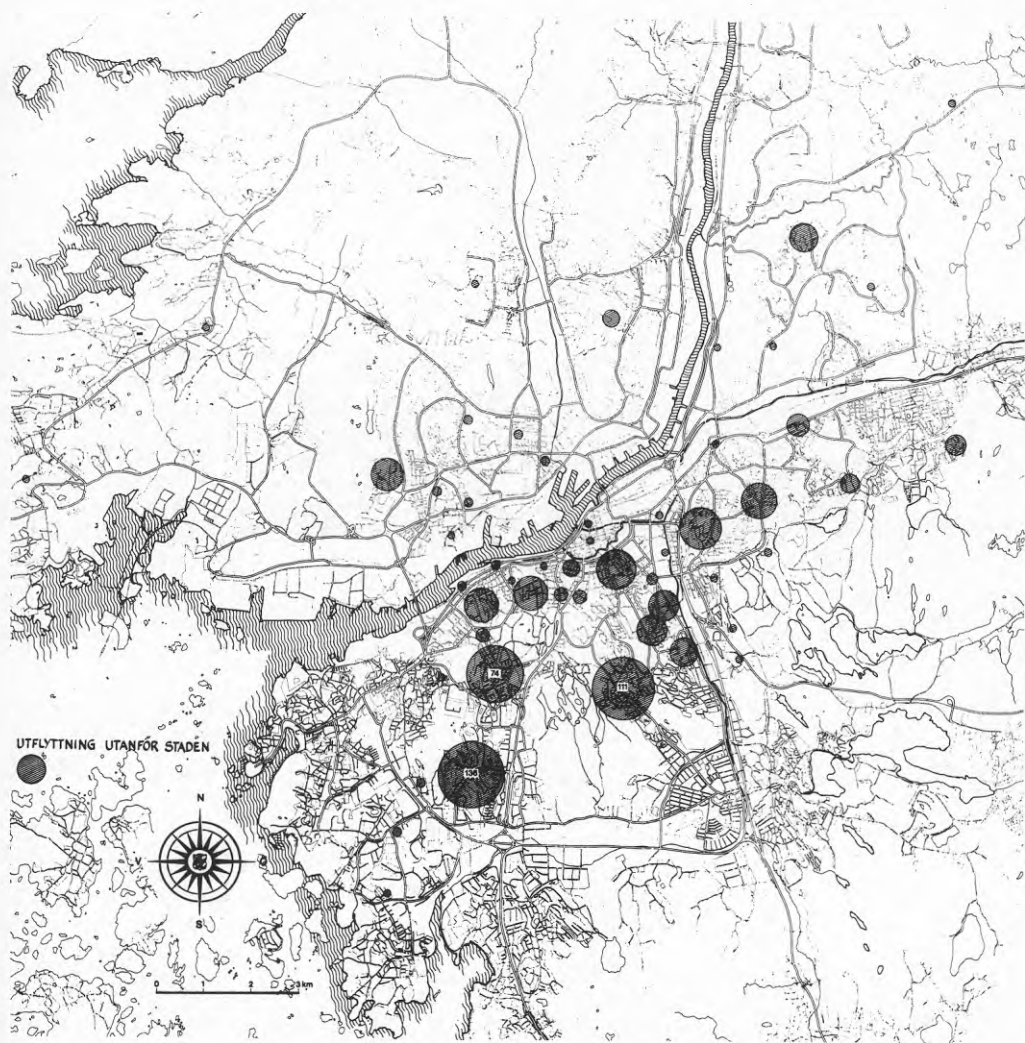
De pensionärer som flyttades, torde i huvudsak ha fått så bra lägenheter (många i det intilliggande Norra Guldheden), att de ej ansåg det mödan värt att flytta en gång till för att komma tillbaka, även om utbudet av lägenheter lämpliga för pensionärer var mycket stort i Landala. Figur 17

Sammanlagt evakuerades från Landala ungefär 2 200 hushåll. Av dessa var således cirka 1 000 ej undersökta när det gällde ersättningslägenheternas läge och beskaffenhet. Det finns dock skäl att antaga att det bland dessa fanns de som flyttat till andra äldre områden med låg standard. 20)

Figur 17

UTFLYTTADE HUSHÅLL 1967-70 fördelade på stadsdel

Undersökningen gäller sammanlagt 1144 hushåll



BEHOV AV SANERINGSSUBVENTIONER

Nästa stadsdel i vilken bolaget gjort omfattande fastighetsförvärv var Annedal, i storlek jämförbar med Landala. Stadsbyggnadskontoret arbetade sedan lång tid tillbaka med att utarbeta ett stadsplaneförslag. Skulle resultatet av detta arbete bli jämförbart med det i Landala?

Inspirerat av ett engagemang i International Federation for Housing and Planning - en organisation som under denna tid studerade saneringens ekonomi i ett antal länder - väckte bolaget frågan om behovet av statligt ekonomiskt och finansiellt stöd, en fråga, som togs upp till debatt i Göteborg. Följden blev slutligen att några politiker ur det socialdemokratiska partiet och folkpartiet tog upp frågan på riksplanet.aktionen ledde till att bolaget fick utarbeta ett förslag till en riksdagsmotion, som sedermera väcktes i riksdagen den 26 januari 1968, 21) av herrar Hugosson och Allard, kallad "ang boendekostnaderna inom saneringsområden." I den anfördes bl a "Bortser man från utpräglade cityobjekt, där lokaler spelar en dominerande roll, visar all erfarenhet emellertid att, om sanering drives som en självbärande affär, hyrorna blir så höga att de rekonstruerade innerstadsområdena blir tillgängliga endast för invånare med höga inkomster. Även om man accepterar en sådan handlingslinje med en social segregation som naturlig följd, kan sanering på detta sätt endast pågå i expanderande städer, där bostadsefterfrågan är stor och ständig och de ekonomiska konjunkturena goda. I övriga samhällen måste sådan typ av sanering avstanna efter viss tid. Ju längre denna metod användes desto högre blir tomtkostnaderna, och desto exklusivare blir den krets av människor, som är villiga betala dessa kostnader. - I ett stort antal större städer återfinnes emellertid i dag så hårt exploaterade saneringsområden att en ekonomiskt självbärande förnyelse är helt utesluten. Då infinner sig en allmän reaktion med krav om ingripande och stöd från samhället."

Genom beslut den 19 december 1968 bemyndigade Kungl Maj:t med anledning av motionen chefen för inrikesdepartementet att tillkalla högst sju sakkunniga med uppdrag att utreda frågan. De antog namnet "Saneringsutredningen". För dess arbete och resultatet därav redovisas i kap "Resultat av 1968 års statliga saneringsutredning".

ETT "FRAMRULLAT" HANDLINGSPROGRAM FÖR TIDEN 1968-1977

Jämsides med sina systematiska fastighetsförvärv administrerade bolaget det 10-åriga handlingsprogrammet med de årliga evakueringsplanerna. Efter den första femårsperioden bedömdes tiden mogen för redovisning av vad som skett och förslag till ett "framrullat" program för tiden 1968-77.

I en i mars 1968 daterad skrivelse till stadskollegiet överlämnade "Arbetsgruppen för saneringsverksamheten i staden" en redogörelse för dittills gjorda omflyttningar av något mer än 7 000 hushåll. Omkring 4 400 lägenheter hade tillskapats i nya fastigheter inom saneringsområdena. Under den nya 10-årsperioden beräknades 15 000 lägenheter bli evakuerade. Figur 18 och 19

I skrivelsen anfördes bl a "Det här framlagda handlingsprogrammet innebär, att de stora saneringarna i Olivedal och Stigberget kommer att vara färdiga under de närmaste åren. Landala, Annedal, Gårda, Haga, Olskroken och området kring Allmänna Vägen blir enligt programmet de saneringsobjekt som närmast står i tur att evakueras. I dessa områden med undantag av södra delen av Annedal är Fastighetsaktiebolaget Göta Lejon huvudintressent."

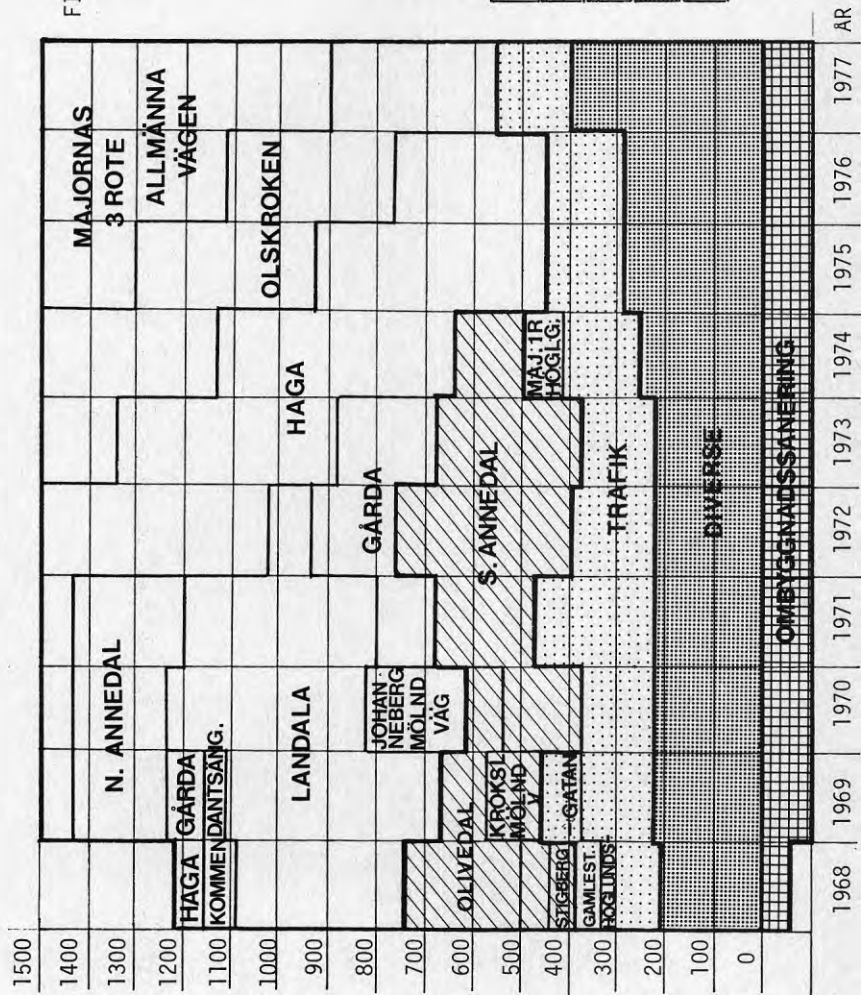
"En annan post som särskilt redovisas i handlingsprogrammet är den tömning vilken erfordras för att möjliggöra en upprustning eller ombyggnad av visst äldre fastighetsbestånd. På den karta, som utgör Bilaga 1, har med röd streckning angivits de områden som är aktuella för sådana åtgärder. Det är främst landshövdingehusbebyggelsen västerut i stadsdelarna Kungsladugård och Majornas 3 rote och österut i stadsdelarna Bagaregården, Kålltorp och Gamlestaden som här är aktuell. Familjebostäder i Göteborg AB har genomfört modernisering och upprustning av bl a bebyggelse i 28 kv Blodnåvan i Kungsladugård och i 19 kv Kärret i Majornas 3 rote samt håller på med ombyggnad av 12 kv Kungsljuset i Kungsladugård och ämnar fortsätta dessa arbeten inom fastighetsbeståndet i de västra stadsdelarna.

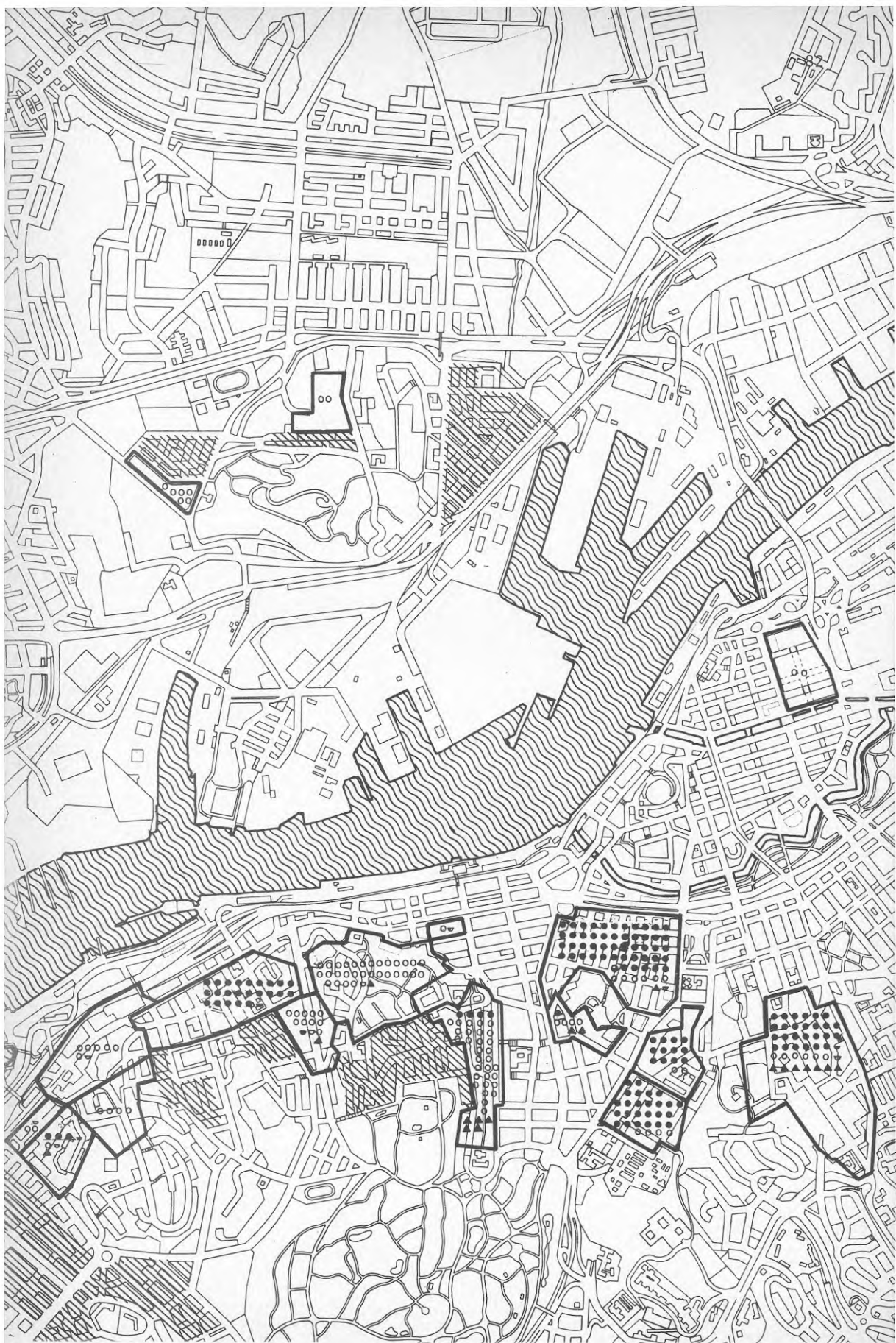
Göteborgs Bostadsföretag AB har moderniserat och upprustat visst bestånd i Gamlestaden och har för avsikt att gå vidare med upprustnings- och ombyggnadsarbeten i de östra stadsdelarna.

Det är att hoppas att då möjligheter numera finnes att erhålla statliga lån för upprustning och ombyggnad, även enskilda fastighetsägare skall intressera sig för modernisering av sina fastigheter."

Sedan stadskollegiet godkänt förslaget lämnades det till stadsfullmäktige för kännedom (Stadsfullmäktige Handl Nr 249) vid dess sammanträde den 30 maj 1968, § 7. Icke någon debatt förekom i detta ärende.

ANTAL LÄGENHETER ATT EVAKUERA INKL. "SJÄLVTÖMNING"





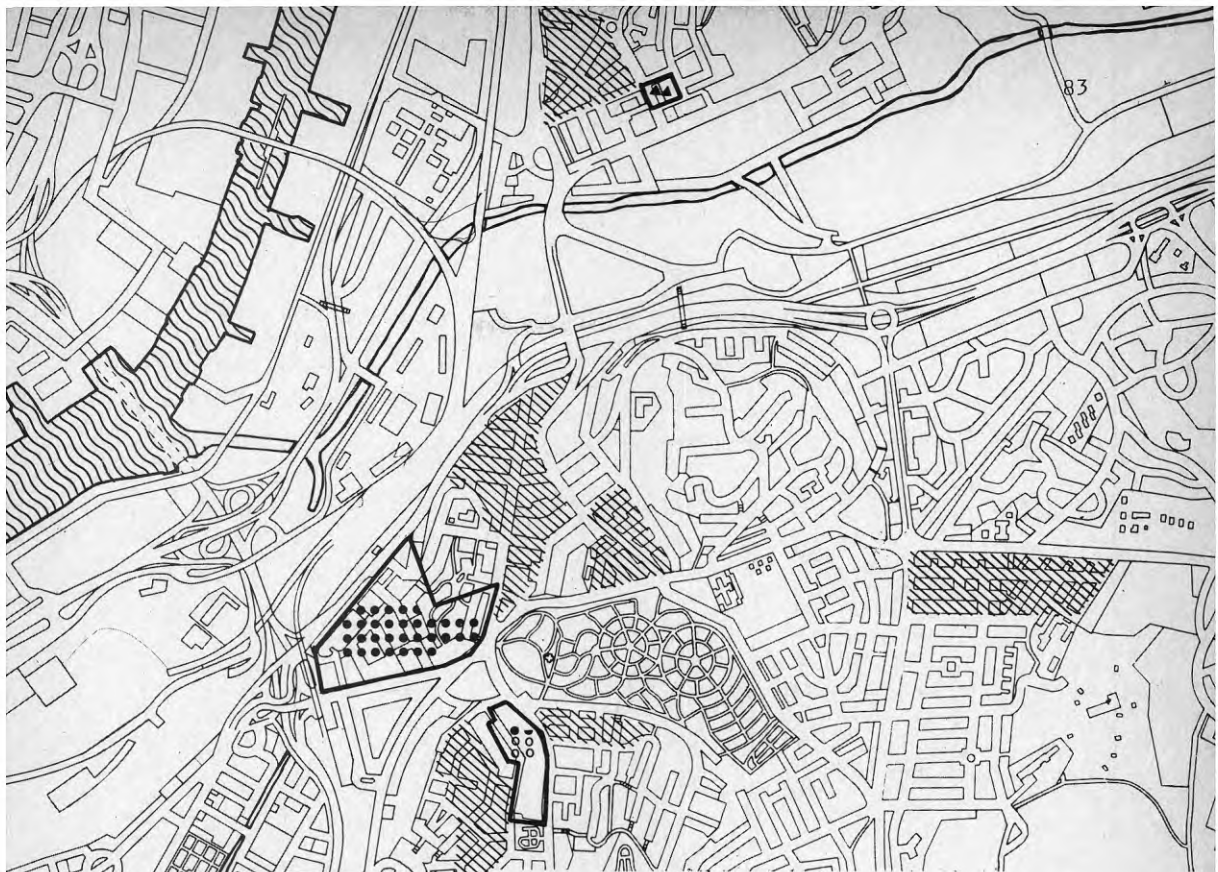


Fig 19
**BILAGA TILL ÖVERSIKTLIGT HAND-
 LINGSPROGRAM FÖR FASTIGHETS-
 FÖRNYELSEN I GÖTEBORG UNDER
 TIDEN 1968 - 1977**

BETECKNINGAR:

- UNGEFÄRLIG GRÄNS FÖR FÖRNYELSEOMRÅDE
- OMBYGGNADSSOMRÅDE
- UTRYMDA LGH. T.O.M. 1967
- LGH. ATT UTRYMMAS 1968
- LGH. ATT UTRYMMAS EFTER 1968

ÖVRIG EVAKUERING

TRAFIKLEDER			
DIV. MINDRE ENHETER INKL. YTTEROMRÅDE			
OMBYGGNADSSANERING			

VARJE PRICK MOTSVARAR CA 50 LGH.
 1km

EVAKUERING AV LOKALER

Såsom framgått av handlingarna åskådliggjordes programförslaget schematiskt i antalet lägenheter som årsvis skulle evakueras. Det var emellertid betydligt svårare att på förhand programmera de nödvändiga förändringarna av näringslivets villkor. Som tidigare beskrivits köpte saneringsföretagen, ofta i samråd med handelns organisationer, upp många små kvartersbutiker, som sedan ersattes med något eller några s k snabbköp. Gällde det lager, verkstäder och liknande produktionsföretag fick varje rörelse särbehandlas.

Även om visst samarbete skedde mellan de olika saneringsföretagen, stadens fastighetskontor och bolaget var varje fastighetsägare i princip hänvisad till att lösa sina egna problem. För att underlätta evakueringen av lokaler bildade bolaget tillsammans med staden och näringslivets intresseorganisationer ett särskilt bolag, kallat Lokalförmedlingen i Göteborg AB med uppgift att organisera och registrera tillgång och efterfrågan på lokaler samt förmedla dem. Efter ett utrednings- och samrådsarbete i bolagets regi hölls konstituerande sammanträde den 24 mars 1966. 22)

För att representanter för samhället (stadens närmast berörda organ, länsarbetsnämnden och Stor-Göteborgs samarbetskommitté) och näringsliv skulle kunna följa utvecklingen av tillkommande och avgångna lokaler bildades en arbetsgrupp, som studerade uppgjorda prognoser. 23)

Syftet med dessa var att söka påverka lokalproduktionen genom lämplig information till byggherrar och andra byggintressenter. 24)

Bristen på lämpliga industrilokaler för dem, som skulle evakueras var stor. Bolaget tvingades förhyra äldre industrikomplex. 25) Bolaget intresserade också Svenska Personal-Pensionskassan (SPP) att låta uppföra (kv Hällungen) ett industrihus om tre fem-våningslameller på ett parkeringsdäck för uthyrning i första hand till s k utsanerade företag. 26)

Tyvärr blev hyrorna alltför höga för sådana hantverksföretag. I stället blev en stor del av dessa lokaler billiga kontorslokaler!

Vidare hade staden i samråd med bolaget och näringslivet bildat ett speciellt Hantverks- och Industrihus i Göteborg AB (HIGAB) med uppgift att bygga hantverkslokaler. Även detta företag fick bekymmer med att hyra ut lokalerna till dem som i första hand behövde dem. Även här förutsattes att detta bolag skulle vara en självbärande affär. Icke några direkta subventioner utöver visst tillskjutet aktiekapital och stadens borgen för upptagna lån.

BOLAGETS EGEN VERKSAMHETSPLAN

I anslutning till det nu fastställda handlingsprogrammet kunde bolaget framlägga en redogörelse över sin hittillsvarande verksamhet och en plan för sitt eget fortsatta arbete grundat på de kommunala då såsom definitivt ansedda besluten. 27)

Fram till den 1 juli 1967 hade inköpts 535 fastigheter innehållande 9 100 bostäder och lokaler för tillhoppa 109 000 000 kronor. Förvärvsverksamheten hade hunnit så långt, att stadsdelarna Landala och Annedal nästan var färdigköpta. - På begäran hade staden vidtagit åtgärder för att erhålla Kungl Maj:ts tillstånd till zonexpropriation för dessa två stadsdelar. "Sannolikt kommer detta tvåångsförfarande knappast att behöva utnyttjas", anförde bolaget i sin framlagda, år 1967 tryckta rapport. 28)

I Haga ägde bolaget ett 120-tal fastigheter. Med stadens markinhav behärskades marknaden där helt. I Olskroken samt inom de delar av Gårda och Majorna som bolaget engagerat sig i hade bolaget klar dominans.

Dittills hade bolaget sålt fastigheter för cirka 10 000 000 kronor. Det sammanlagda fastighetsbeståndet gav då en hyresavkastning av 10 %. På grund av det mycket eftersatta underhållet i de fastigheter bolaget förvärvat blev reparationsinsatserna, under tiden fram tills fastigheterna revs, betydande. Under år 1966 exempelvis drog reparationer och underhåll en sammanlagd kostnad av drygt 1 500 000 kronor, d v s 13,7 % av hyresavkastningen. Bolaget hade likväl dittills kunnat hålla sig ekonomiskt flytande.

Grundförutsättningen från början hade varit, att saneringsarbetet skulle bedrivas utan subventioner från det allmänna. Detta trots att saneringsproblemen från såväl ekonomisk som social synpunkt var mycket svåra, bl a på grund av det förhållandet att de stadsdelar som togs bort var så hårt exploaterade att antalet bostäder efter saneringen i allmänhet blev mindre än före.

Finansiering av fastighetsförvärv, utredningar, evakueringskostnader m m skedde genom dels bolagets aktiekapital på 5 000 000 kronor, dels övertagande av i fastigheterna in-tecknade lån uppgående till sammanlagt 38 000 000 kronor. (1 juli 1967) mot en medelränta av 6 % samt dels reverslån. För större delen av de senare lånen hade Göteborgs stad tecknat borgen. Medellåneräntan för dessa lån uppgick till 6,4 % (1 juli 1967). Arbetet med stadsplanering av flera stadsdelar eller med förberedande utredningar därför var sedan länge påbörjat. Inventeringar och ekonomiska utredningar hade gjorts rörande Landala, Annedal och Gårda samt ytterligare några mindre områden.

Fastighetsförvärven hade nu kommit så långt, att bolaget i nära samråd med stadens behöriga organ lagt fram en ordningsplan, som innebar att bolaget från och med 1968 kunde för förnyelse "leverera" en stadsdel varje år nio år framöver.

Såsom framgår av denna redogörelse hade bolaget nu löst sin markpolitiska uppgift att genom systematiska fastighetsköp för på marknaden godtagbara priser i kombination med en administrativ styrning av saneringsverksamheten skapa förutsättningar för omdaning av stora delar av det centralt belägna bostadsbeståndet inom såväl "sina egna" områden som åt andra anvisade stadsdelar.

Det skulle emellertid visa sig att den framlagda och av de kommunala församlingarna godkända tidsplanen av skilda skäl ingalunda kunde hållas. Därigenom skulle bolagets stora, redan vid förvärven förfallna fastighetsinnehav bli en mycket tung börda.



Bild 23. Typisk livsmedelsbutik i stadsdelen Landala före saneringen. I den stadsdelen fanns ett tiotal sådana små affärer, som utgjorde en naturlig mötesplats för invånarna i kvarteret i samband med de dagliga inköpen.

NY STADSPLAN FÖR ANNEDAL

Den centralt belägna stadsdelen Annedal införlivades med staden 1871 och var från början avsedd att bli en mönsterstadsdel för arbetare. Stadsplanen, som fastställdes 1872, var av traditionell rutnätstyp, dock med hänsynstagande till den befintliga oreglerade bebyggelsen. Annedal hade ett blandat fastighetsbestånd av stenhus, trähus och framför allt landshövdingehus från 1870-talets början till 1910. Det var här, som det för Göteborg så specifika landshövdingehuset föddes. I kvarteret Ananassen vid Albogatan 13-15 uppfördes det första huset av denna typ 1876. Fastigheterna hade genomgående låg utrustningsstandard. Husen var i många fall hårt nedslitna och underhållet starkt eftersatt. Behovet av en sanering var sedan länge uppenbart. Det första initiativet att förändra stadsdelen togs av Näringslivets Byggnadsdelegation, som under åren 1956-60 utförde en studie i syfte att undersöka förutsättningarna för ett samgående mellan de berörda fastighetsägarna. Detta resulterade i bildandet av Annedal Ekonomisk förening, som i samverkan med ett byggmästarkonsortium framlade ett stadsplaneförslag 1963. Sedan dess hade stadsbyggnadskontoret utarbetat ett stort antal planalternativ, alla förutsättande rivning och nybyggnad.

Bebyggelsen inom planområdet innehöll år 1969 omkring 2 400 bostäder samt ett 100-tal lokaler för olika verksamheter.

Hälsovårdsnämnden hade utdömt 230 lägenheter som familjebostäder, dessutom var ett 20-tal bostäder helt utdömda. Det av stadsbyggnadskontoret år 1970 slutligen framlagda planförslaget förutsåg en radikal förändring av bebyggelsen, omfattande omkring 1 800 lägenheter med tillhörande gemensamhetsanläggningar. I bostadshusen ingick också omkring 25 000 m² lokalyta för kontor och liknande verksamheter. Viss befintlig av Fastighets AB Göta Lejon inköpt bebyggelse om cirka 80 lägenheter skulle moderniseras.

Enligt det godkända handlingsprogrammet för saneringen skulle evakueringen ske under åren 1969 till 1974. Avtalsenligt hade bolaget förvärvat majoriteten av fastigheterna i den norra delen och byggmästarkonsortiet i den södra delen. Kommunen hade 1967 och 1968 ansökt om tillstånd för zonexpropriation av återstående fastigheter.

Bild 24.
Albogatan i stadsdelen Annedal.
Där uppfördes de första landshövdingehusen 1876.



STARK OPPOSITION

Vid remissbehandlingen av planförslaget uppstod en livlig debatt, under åren 1970 och 1971. Denna tog sig uttryck i olika former: motioner i kommunfullmäktige, debattartiklar och insändare i dagstidningarna, protestmöten med resolutioner antagna av närvarande hyresgäster, varav många tillfälligt boende studenter, alternativa skissförslag och kostnadsberäkningar - märkligt nog gjorda av Avdelningen för Arkitekturens teori och historia på Chalmers Tekniska Högskola. Alla kritiker önskade bevara och iståndsätta de befintliga husen och därigenom bibehålla den lågskaliga, intima miljön.

Stimulerad av vissa grupper från Högskolan och av stadens museinämnd vädjade riksantikvarien i repriserna om att ompröva det framlagda förslaget, som representerade "ett mycket hårdhänt ingrepp i en stadsmiljö av betydande historiskt värde". (Göteborgs Kommunfullmäktiges handlingar 1971 Nr 305)

All denna kritik påverkade givetvis de för saneringsverksamheten närmast ansvariga kommunalpolitikerna, som ansett rivning och nybyggnad såsom det bästa alternativet hittills.

Även om många av dem kände sig kraftigt omskakade beslöt kommunfullmäktige vid sitt sammanträde den 14 september 1971, § 6 efter en livlig debatt med votering att med 61 röster mot 12 nej antaga den hårt kritiserade stadsplanen.

I vänsterpartiet-kommunisternas reservation anfördes bl a att förslaget innebar "segregerad bostadsmiljö genom höga hyreskostnader". Man hade fäst sig "vid de olägenheter en totalsanering medför från social synpunkt och från miljösynpunkt".

I centerpartiets reservation hette det att "väsentliga miljömässiga och kulturhistoriska värden raseras". "Det synes vara klart att totalsanering kommer att ske mot en opinion bland de direkt berörda". "Endast kortsiktiga företagsekonomiska aspekter hade lagts till grund för ekonomiska jämförelser".

EN KOMMUNAL SANERINGSBEREDNING

För att något mildra kritiken mot beslutet och samtidigt avfärda en rad motioner, som på senare tid successivt väckts med syfte att bevara och rusta upp det åldriga fastighetsbeståndet beslöts samtidigt på förslag av kommunalråden Hultström och Johannesson att tillsätta en parlamentarisk beredning på nio personer att utreda frågan om hur den fortsatta saneringsverksamheten inom kommunen skulle bedrivas samt framlägga förslag till nytt saneringsprogram.



Bild 25. Den nya stadsdelen Annedal, sedd från öster.
I nedre delen av bilden synes av bolaget renoverade stenhus i två våningar.

DET TIDIGARE GODKÄNDA HANDLINGSPROGRAMMET RESPEKTERADES INTE LÄNGRE

I den kommunala, parlamentariskt sammansatta saneringsberedningen, som hade sitt första sammanträde den 27 januari 1972, var nu insatta ledamöter med delvis en annan uppfattning om hur saneringen skulle bedrivas. De mot den hittillsvarande politiken oppositionella grupperna blev nu representerade bl a av kommunisterna och centerpartiet.

Det omfattande utredningsarbetet, som pågick fram till juni 1974, lade en hämmande hand på de förberedelser inom den kommunala förvaltningsapparaten, som skulle ha bedrivits enligt det år 1968 godkända handlingsprogrammet.

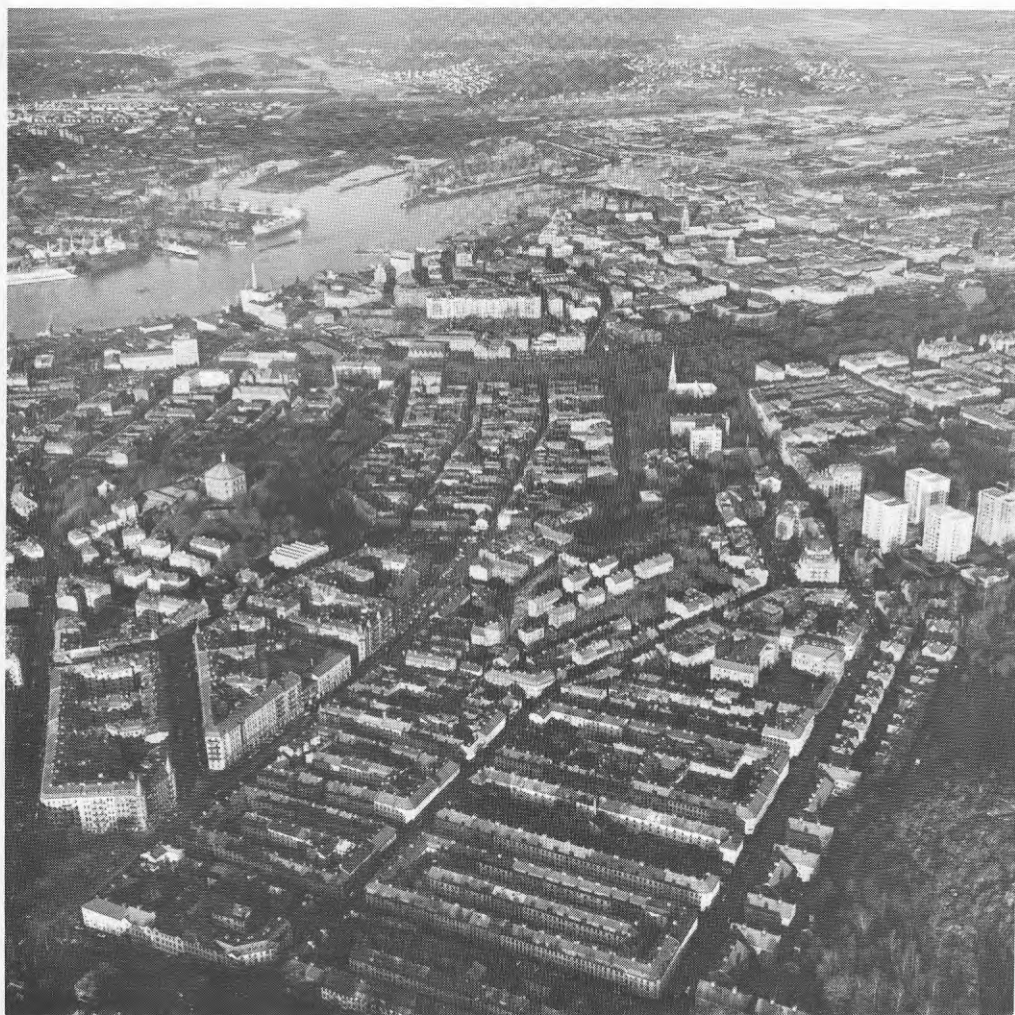


Bild 26. Den gamla stadsdelen Annedal, sedd från sydost. Mitt i bilden synes stadsdelen Haga.

KRITIK MOT BOLAGET

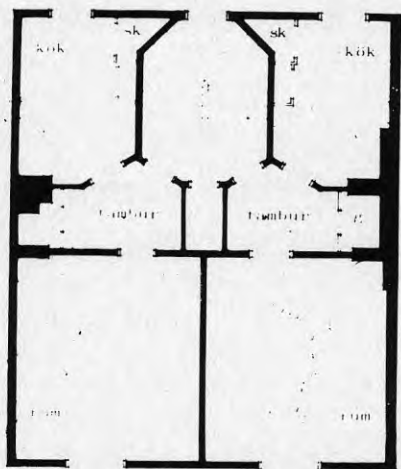
Under åren 1970 och 1971 började allt kraftigare kritik förmärkas mot otillräckligt underhåll av bolagets fastigheter och mot dess fastighetsförvärv. Denna kritik tog sig uttryck inte bara genom att hyresgästerna vände sig direkt till bolaget utan även i insändare och reportage i tidningarna. De mest kritiska artiklarna återfanns i den kommunistiska Arbetartidningen. Exempelvis den 27 augusti 1970: "Göta Lejon kallas halvkommunalt, men det arbetar helt i kapitalets intresse." "Spekulation styr sanering." "I äldre stadsdelar försummar det halvkommunala Göta Lejon likaväl som privata fastighetsägare ofta reparationer och underhåll."

I tidningen Arbetet (s), som också hade många kritiska reportage, införde Clarence Helgesson den 3 juni 1971 en debattartikel "Göta Lejon vid ett vägskäl". Han kritiserade bl a bolagets inköpspriser, som han ansåg vara alltför höga och hoppades, att den väntade revideringen av expropriationslagen skulle bli ett effektivt instrument för att stoppa markprishöjningarna.

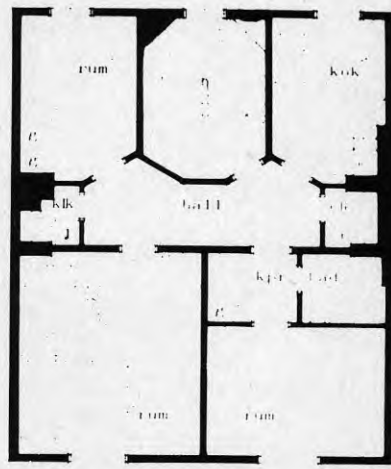
I skrivelse till kommunfullmäktige den 7 oktober 1971 motionerade herr Helgesson i samma anda om att utreda formerna för att göra bolaget till ett helt av kommunen ägt bolag.

Herr Ingemar Svensson (vpk) väckte också en liknande motion den 16 november samma år.

I en ledare i Göteborgs-Posten den 15 oktober 1971 kritiserades Helgesson bl a för sin åsikt att näringslivet fått en oskälig dominans i bolaget. "Både näringslivet och kommunen behöver varandra." "Samarbete är nödvändigt för en sund utveckling."



SKALA 1:125



SKALA 1:125

KV. JÖRESÖNTEN

En vanlig planlösning i ett omodernt landshövdingehus: två lägenheter om 1 r o k. Exempel på ombyggnad: lägenheterna sammanlägges till en moderniserad lägenhet om 3 r o k.

BOLAGETS REDOVISNINGAR

På grund av förskjutningar i tiden i förhållande till det i kommunal ordning fastställda handlingsprogrammet medförde förvaltningen av bolagets dåliga fastighetsinnehav stora bekymmer.

I en skrivelse den 5 oktober 1971 till kommunens fastighetskontor anförde bolaget: "Att senarelägga saneringen, enligt det av kontoret förberedda och sedermera godkända förslaget till bostadsbyggnadsprogram, skulle medföra allvarliga konsekvenser för bolagets ekonomi. Redan under 1970 hade fastighetsförvaltningen givit ett underskott om 4 612 770 kronor. Den aviserade senareläggningen skulle också medföra ett ökat kapitalbehov om cirka 15 000 000 kronor."

Visserligen hade bolaget kunnat slå av på takten av fastighetsförvärv. Markpolitiskt sett var dessa redan genomförda till sådan omfattning och så strategiskt utplacerade att bolaget helt "behärskade" marknaden inom sina sex stora stadsdelar. Återstående "strököp" kunde anstå till dess det 1972 framlagda förslaget till ny och förbättrad lagstiftning skulle träda i kraft den 1 januari 1973.

Evakuering, rivning och försäljning av de enligt fastställda stadsplanen nybildade tomterna genomfördes dock successivt i Landala och Annedal. De fastigheter, som skulle byggas om eller endast förbättras, såldes i befintligt skick i den mån bolaget inte självt åtagit sig att bygga om dem.

Likväl återstod fyra stora stadsdelar, som väntade på kommunala beslut om deras öde. Bolaget hade ett dominerande fastighetsbestånd i stadsdelarna Olskroken, Haga, Majorna och Gårda. Där erfordrades helt nya stadsplaner, som ännu inte var utarbetade. Då inte ens någon tidsplan fanns för detta, kunde bolaget inte förutse några hållfasta underhållsplaner för sina fastigheter. Ändock fick bolaget avsätta stora belopp årligen för reparation och underhåll.

Följande uppställning belyser detta förhållande, utvisande procentuell andel av hyrorna, som åtgick till underhåll

<u>1962</u>	<u>1963</u>	<u>1964</u>	<u>1965</u>	<u>1966</u>
16,7	13,8	12,5	12,5	13,7
<u>1967</u>	<u>1968</u>	<u>1969</u>	<u>1973</u>	
16,6	15,9	14,8	24,6	

I skrivelse den 11 oktober 1973 till kommunstyrelsen anförde bolaget angående konsekvenserna av förseningar i handlingsprogrammet bl a att driftunderskottet i fastighetsförvaltningen t o m 1972 uppgått till sammanlagt 11 000 000 kronor av vilka hälften kunnat återvinnas vid försäljningar. - Kostnaderna för dels de utredningar av allmän karaktär, som rätteligen skulle ha utförts av kommunen, och för dels evakueringen hade uppgått till sammanlagt 18 000 000 kronor. Vid försäljningar hade återvunnits 9 300 000 kronor. För Landala och Annedal hade en sådan exploateringsgrad medgivits att förluster inte uppstått för dessa områden trots avsevärda förseningar.

För att möta de kritiker, som ansåg att bolaget köpt sina fastigheter alltför dyrt, framlades vid sammanträde med styrelsens arbetsutskott den 1 februari 1972, § 6, en analys över samtliga köp under åren 1961-71. Tabell 5,6 och 7 samt Figur 20 och 21

Eftersom bolaget således kunde hävda att det ur markpolitisk synvinkel löst sin förelagda uppgift att till rimliga priser på frivillighetens väg förvärva fastigheter, så att kommunen nu hade handlingsfrihet att omvandla dessa eller förbättra det befintliga fastighetsinnehavet, ansågs tiden nu vara mogen att lämna en redovisning över det totala antalet förvärv, som gjorts under åren 1961-71. Det ägde rum vid styrelsens sammanträde den 5 maj 1972, § 2. Köpen omfattade 734 fastigheter, innehållande 10 609 bostäder och 1 363 lokaler. Det sammanlagda inköpspriset var 172 599 983 kronor, motsvarande 162,2 % av taxeringsvärdena. Utslaget per m² markyta uppgick priset till 377 kronor. - Genom att övertaga i de inköpta fastigheterna beviljade lån hade bolagets egna insats kunnat begränsas till 99 421 459 kronor.

Årshyror, 15 767 529 kronor, gav en kapitaliseringsprocent av 9,1. Se bifogade sammanställning av samtliga gjorda inköp t o m 5 maj 1972. Tabell 8

Med kommunal borgen hade bolaget efter hand erhållit sju fördelaktiga lån om tillhoppa 65 000 000 kronor av AP-fonden. Löptiden varierade mellan 25 och 30 år.

Bild 28.
Stadsdelen
Haga 1969.
Vissa kvar-
ter rivna
för nybe-
byggelse.



Tabell 5 Fastighetsaktiebolaget Göta Lejon. Utredningsavdeln.
12.1. 1972 CL/IL

<u>Fastighetsköp åren 1961 - 1971 ---- avkastningsfastigheter</u>			
År	Areal	Årshyra	Inköpspris
1961	55153	1 819 050	16 154 200
1962	56706	1 902 957	17 458 500
1963	44641	1 411 133	13 648 200
1964	31319	1 271 125	13 153 500
1965	53209	2 128 400	22 588 500
1966	13518	646 879	6 751 000
1967	44235	2 096 069	22 965 000
1968	29719	1 455 432	15 979 000
1969	11704	715 726	7 528 000
1970	13904	652 801	6 831 482
1971	10947	425 915	4 343 800

<u>Fastighetsköp åren 1961 - 1971 ---- kvadratmeterprisfastigheter</u>			
År	Areal	Årshyra	Inköpspris
1961	4890	79 403	892 700
1962	7602	118 804	1 298 000
1963	6161	90 150	1 293 000
1964	12885	163 745	2 753 000
1965	8373	50 495	1 252 000
1966	10502	138 712	3 113 600
1967	7275	110 941	2 490 000
1968	11216	51 556	2 287 500
1969	10463	111 099	2 239 000
1970	1255	24 489	399 000
1971	4873	74 288	1 630 000

Tabell 6 Fastighetsaktiebolaget Göta Lejon. Utredningsavdeln.
12.1. 1972 CL/IL

Kapitaliseringsprocenten omräknad till 1971 års förhållande

$$\text{Koeff} = \frac{\text{hyresindex}}{\text{konsumentprisindex}}$$

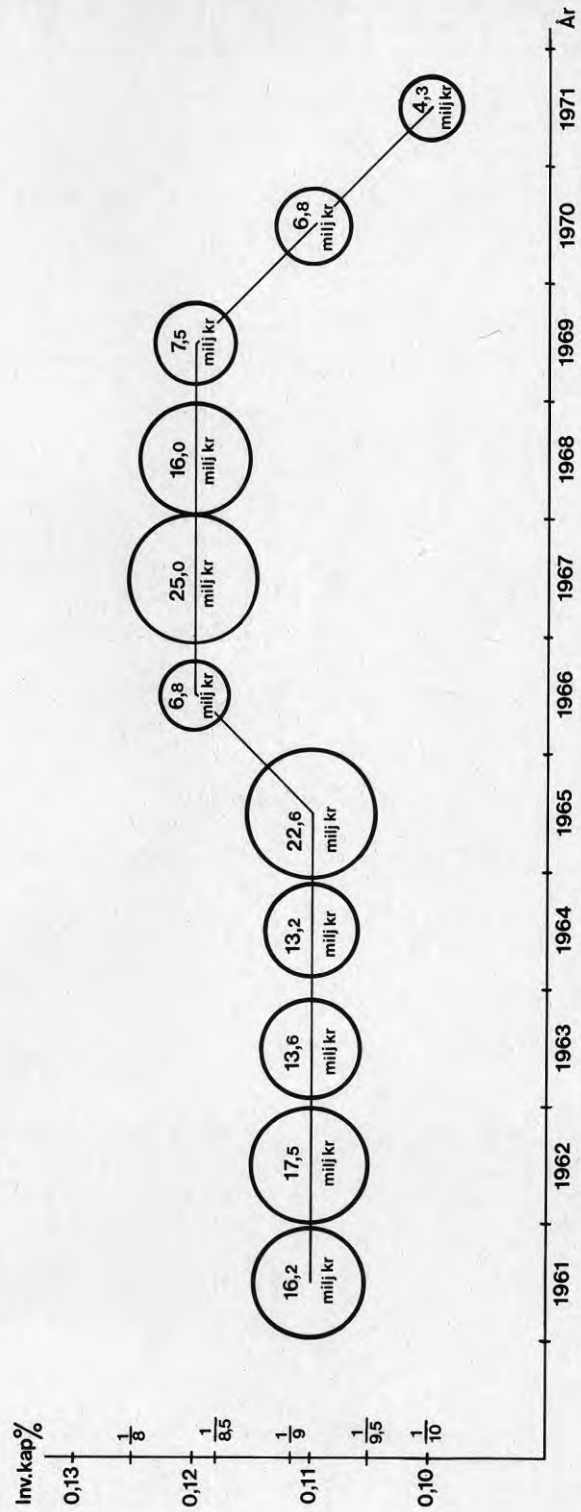
År	Koeff	Kapitaliseringsprocent	
		vid inköpet	i 1971 års förh
1961	0,80	x 11,26	= 9,01
1962	0,84	x 10,90	= 9,16
1963	0,87	x 10,34	= 9,00
1964	0,91	x 9,66	= 8,79
1965	0,94	x 9,42	= 8,85
1966	0,90	x 9,58	= 8,62
1967	0,92	x 9,13	= 8,40
1968	0,93	x 9,11	= 8,47
1969	0,88	x 9,51	= 8,36
1970	0,93	x 9,56	= 8,89
1971	1,00	x 9,81	= 9,81

Kvadratmeterpriserna uppräknade till 1971 års penningvärde

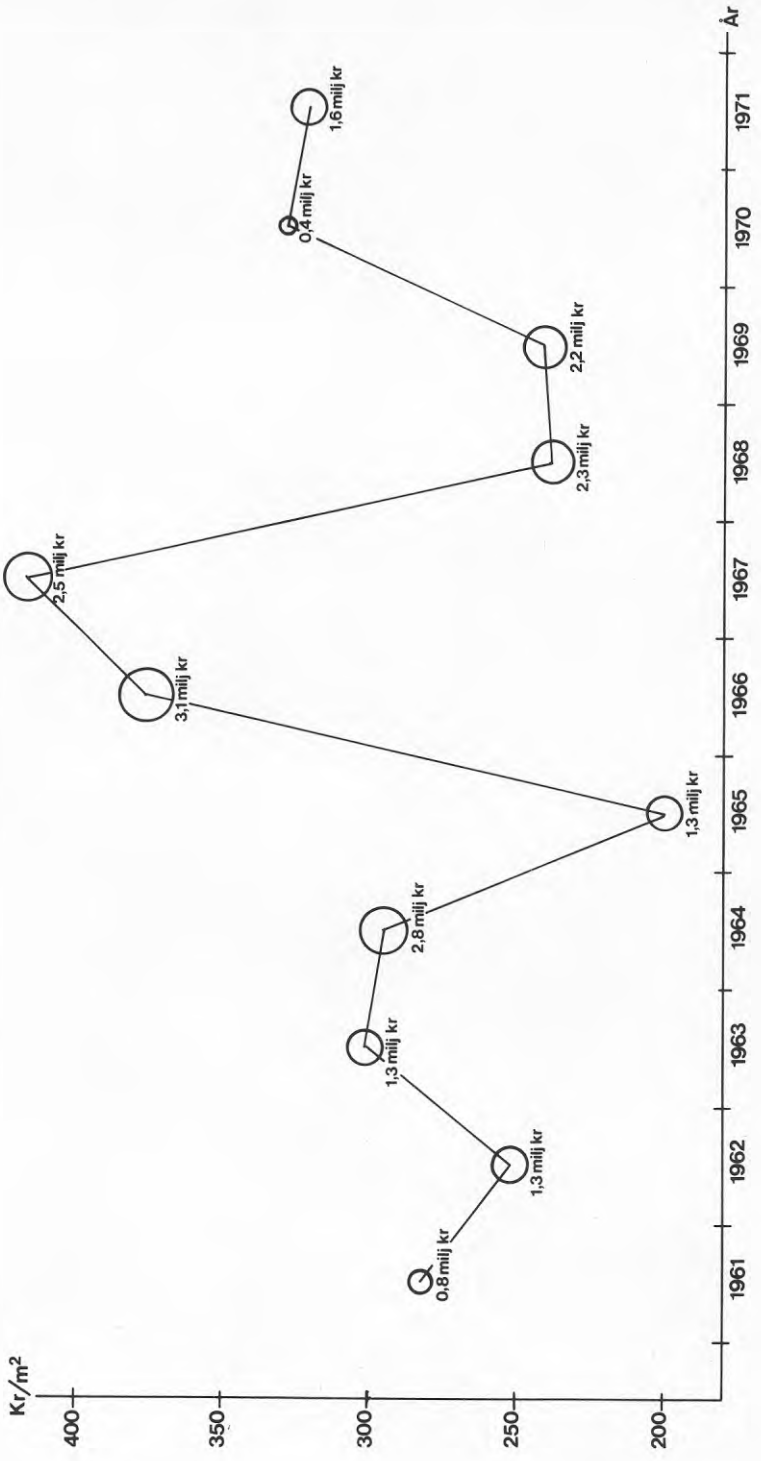
$$\text{Koeff} = \text{konsumentprisindex}$$

År	Koeff	Kvadratmeterpris	
		vid inköpet	i 1971 års pen.v
1961	1,55	x 183	= 284
1962	1,48	x 171	= 253
1963	1,44	x 210	= 302
1964	1,39	x 214	= 297
1965	1,33	x 150	= 200
1966	1,25	x 296	= 370
1967	1,19	x 342	= 407
1968	1,17	x 204	= 239
1969	1,14	x 214	= 244
1970	1,07	x 318	= 340
1971	1,00	x 334	= 334

Figur 20
Inköpspriser i funktion av kapitaliseringsprocenten
 (Procenten omräknad till 1971 års förhållanden)



Figur 21
Inköpspriser i kronor per kvadratmeter omräknade till 1971 års penningvärde



Tabell 8

BOLAGETS SAMTLIGA FASTIGHETSFÖRÄRV

Styrelsen	Antal fast Areal	Antal		Tax värde	Årshyra	kr	Inköpspris		kr/m ² kap	Likvid genom			
		Bost	Lok				% av tax v	%		Övertag av län	Egen ins		
27 mars 1961, § 6	33	15	059	505	59	3 197 000	461 497	3 705 400	115,9	246	12,5	1 993 750	1 711 650
28 aug 1961, § 4	68	35	201	1 154	109	7 936 000	1 118 953	9 816 900	123,7	279	11,4	5 604 756	4 212 144
5 mars 1962, § 13	130	72	705	2 293	223	16 094 200	2 283 082	20 571 900	127,8	283	11,1	11 317 359	9 254 541
13 nov 1962, § 3	197	117	281	3 371	355	25 876 200	3 721 268	33 782 900	130,6	288	11,0	17 367 161	16 415 739
19 mars 1963, § 5	243	146	146	4 111	438	31 832 200	4 540 881	41 776 600	131,2	286	10,9	20 193 868	21 582 732
4 dec 1963, § 4	290	175	153	4 836	515	37 911 900	5 421 497	50 744 600	133,8	290	10,7	24 122 626	26 621 974
22 maj 1964, § 7	334	200	495	5 427	596	44 307 900	6 253 241	60 072 600	135,6	300	10,4	28 005 762	32 066 838
8 dec 1964, § 3	372	220	608	5 932	660	48 869 900	6 870 267	66 896 100	136,9	303	10,3	30 675 066	36 221 034
14 dec 1965, § 4	473	284	804	7 580	817	64 640 900	9 124 662	91 601 600	141,7	322	10,0	40 857 274	50 744 326
8 jun 1966, § 7	494	290	947	7 712	865	67 037 900	9 468 022	95 420 600	142,3	328	9,9	42 239 878	53 180 722
17 maj 1967, § 8	536	315	287	8 138	942	72 692 400	10 322 534	107 118 700	147,4	340	9,6	47 072 669	60 046 031
14 maj 1968, § 8	623	385	588	9 302	1 158	89 370 500	13 100 431	140 032 700	156,7	363	9,4	61 855 913	78 176 787
12 dec 1969, § 3	672	419	839	9 997	1 273	97 747 500	14 448 150	155 740 701	159,3	371	9,3	68 029 979	87 710 722
30 okt 1970, § 5	704	434	998	10 286	1 317	101 748 500	15 125 440	162 971 183	160,2	375	9,3	69 955 410	93 015 773
10 dec 1971, § 4	730	454	512	10 550	1 853	105 437 000	15 625 643	171 174 983	162,3	377	9,1	72 456 124	98 718 859
5 maj 1972, § 2	734	457	583	10 609	1 363	106 362 000	15 767 529	172 599 983	162,2	377	9,1	73 178 524	99 421 459

RESULTATET AV 1968 ÅRS STATLIGA SANERINGSUTREDNING

I augusti 1971 överlämnades huvudbetänkandet Sanering I med bilagedelen Sanering II (SOU 1971:64). I maj 1973 presenterades slutbetänkandet Sanering III (SOU 1973:27). Efter vederbörligt remissförfarande genomfördes på grund av utredningsförslagen ett antal förbättringar i gällande lagstiftning med ikraftträdande den 1 januari 1974.

Eftersom bolaget varit djupt engagerat i utredningens tillkomst och fått följa och delvis fått deltaga i överläggningsarbetet, var man i Göteborg särskilt intresserad av vilka förslag, som slutligen skulle knäslättas. Det blev emellertid inte något nytänkande, som man haft förhoppningar om. Kanske var det också naturligt. Saneringsproblemet av den omfattning och den svårighetsgrad, som Göteborg uppvisade hade icke någon motsvarighet i landet. Det enda undantaget från detta påstående utgjorde huvudstaden med sina stora problem och sina speciella lösningar. Varför skulle så stor hänsyn tagas till Göteborg med sina unika problem?

Den enda radikala nyheten i svensk saneringslagstiftning blev saneringslagen, som ålägger kommun att med vissa tvångsmedel förmå enskilda fastighetsägare att bringa sina hus i överensstämmelse med en lägsta godtagbara standard, vars nivå för övrigt icke anges av kommunen utan av Kungl Maj:t.

Att ålägga kommunerna upprätta bostadssaneringsprogram integrerade i bostadsbyggnadsprogrammen var ingen nyhet för Göteborg, något som sedan länge varit känt och prövat där. Efter att ha i många olika sammanhang understrukit det obestridliga faktum att kommunen borde leda genomförandet av ett saneringsprogram redovisade utredningen olika möjligheter eller redskap för kommunen att driva verksamheten. Bland annat lämnades en redogörelse för arbetsformerna i Göteborg med Fastighetsaktiebolaget Göta Lejon. Utredningen konstaterade att ett bolag var den lämpliga formen för förvärv av saneringsfastigheter samt att någon skillnad härvid icke förelåg mellan hel- eller halvkommunalt bolag.

Vissa förbättringar föreslogs och genomfördes i gällande kungörelser om statliga lån rörande alla former av sanering (totalsanering, ombyggnad, upprustning och förbättring). Kreditstödet förbättrades likaså genom utökade möjligheter till statliga amorteringsfria förvärvslån åt kommunerna. Utredningen knöt också förhoppningar att ändringar i lagstiftningen om förköp och tomträtt skulle underlätta saneringsverksamheten. Beträffande evakuering av bostäder rekommenderades att tillämpa det förturssystem, som länge använts i Göteborg.

I sitt den 20 december 1971 daterade yttrande över utredningens betänkande påpekade Göteborgs fastighetskontor "att de medel utredningen anvisar i hög grad präglas av i Stockholm uppkomna problem och valda problemlösningar och att andra erfarenheter och metoder fått träda i bakgrunden." "Det framstår som en brist hos utredningen att den ansett sig bära 'uniformera' saneringsmetodik utan tillräckligt beaktande av enskilda kommuners särprägel i olika hänseenden."

BOLAGET BLIR HELKOMMUNALT

Såsom tidigare omnämnts väckte Clarence Helgesson i skrivelse den 7 oktober 1971 en motion om utredning av formerna för att låta bolaget bli ett helt av kommunen ägt bolag. Såväl fastighetskontoret och fastighetsnämnden som stadskontoret avgav yttrande i ärendet.

I fastighetskontorets remissvar konstaterades bl a att bolagsordningen föreskrev högsta möjliga ränta å insatt kapital till 5 %. Någon utdelning hade aldrig skett. Ingen av intressenterna hade heller rest anspråk därpå.

Bolagets halvkommunala status hade bestått däri, att halva aktiekapitalet tillskjutits av 46 representanter ur det enskilda näringslivet och att av styrelsens nio ledamöter, fyra utsetts av detsamma. De icke-kommunala intressena hade på så sätt beretts möjlighet medverka, om än i minoritetsställning, såväl vid bolagsstämma som i styrelsen.

Beträffande kritiken mot bolagets inköpspriser anförde kontoret att av cirka 180 fastigheter i Landala endast fyra behövts exproprieras till prisnivå, som kontoret med hänsyn till prisutvecklingen inom jämförliga centrala stadsdelar ville beteckna som skäliga. Kontoret erinrade också om att kommunen avbördats alla direkta kostnader för saneringens genomförande.

Motionären ville att bolagets fastighetsförvaltning skulle överföras till s k allmännyttiga bostadsföretag. I det sammanhanget konstaterades, att genom dröjsmål i frågan om beslutsproceduren för stadsplaner hade bolaget nödgats behålla och förvalta ett betydligt större fastighetsbestånd än som ur rationell synvinkel varit önskvärt. - Bolagets reparationskostnader, vilka numera motsvarade 25 % av hyresintäkterna, låg på en nivå, som ingalunda var under medelnivån för fastigheter av detta slag.

Fastighetskontoret fann för närvarande inte skäl tala för ändring av bolagets status, men ville emellertid framhålla, "att den ovan nämnda statliga saneringsutredningen så småningom direkt eller indirekt kan leda till lagstiftningsåtgärder eller andra procedurregler för saneringsarbetet, som för ett fullt utnyttjande av då erbjudna resurser kan kräva andra eller förändrade kommunala arbetsformer. Om så blir fallet bör naturligtvis en snabb anpassning av kommunens saneringsadministration åstadkommas."

Fastighetsnämndens beslut, som åberopade innehållet i kontorets promemoria, var inte enhälligt. De socialdemokratiska reservanterna anförde bl a: "Avsikten var att bolaget skulle inköpa saneringsmogna fastigheter för rivning och sedan upplåta den exploateringsbara marken. Saneringen har emellertid icke kunnat ske i den takt som planerats. Detta har medfört att bolaget utvecklats till ett förvaltningsföretag med ett stort bestånd av i många fall undermåliga bostadslägenheter. Den nya expropriationslagen har förändrat förutsättningarna för bolagets framtida förvärvsverksamhet. Genom de ändrade värderingsreglerna i nämnda lag kan fastighetsförvärven senareläggas i förhållande till saneringstillfället utan att fastighetspriserna härigenom ökar i samma takt som hittills. Bolagets fastighetsförvärv har huvudsakligen skett genom frivilliga förvärv utan hjälp av expropriationsförfarande. Enligt vår mening skulle sannolikt fastighetspriserna blivit lägre om man använt

sig av expropriationsmöjligheterna i större utsträckning än vad som varit fallet.

Saneringsutredningens förslag medför genomgripande förändringar för den fortsatta saneringsverksamheten. Utredningen förutsätter emellertid en förändring av ägareförhållandena till bolaget för att låneformerna skall kunna utnyttjas i full utsträckning."

Stadskontoret gick i allt väsentligt på reservanternas linje. Kommunstyrelsen föreslog också kommunfullmäktige att snarast möjligt utreda frågan om Fastighets AB Göta Lejons framtida arbetsuppgifter och verksamhetsformer. (Göteborgs Kommunfullmäktiges handlingar 1973 Nr 118).

Efter en långvarig debatt blev det fullmäktiges beslut den 15 mars 1973, § 35. Därmed var såväl herr Helgessons som herr Svenssons motion besvarade. Kommunstyrelsen uppdrog den 23 mars samma år åt den sittande saneringsberedningen att med biträde av stadskontoret genomföra utredningen. Såsom en första del av denna framlade beredningen den 17 april 1975 förslaget att kommunen i första hand skulle övertaga samtliga aktier i bolaget. På kommunstyrelsens förslag beslöt kommunfullmäktige den 15 maj 1975, § 44 (1975 Nr 188) godkänna ett preliminärt avtal med de enskilda ägarna att förvärva deras aktier för 2 505 000 kronor (inkl stämpelavgift).



Bild 29. Kv Kolumbus i stadsdelen Majorna, nu helt ombyggt.

DEN KOMMUNALA SANERINGSBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL NYTT PROGRAM

Efter ett omfattande utredningsarbete framlade saneringsberedningen i juni 1974 sitt förslag i tre handlingar: "Sanering i Göteborg, betänkande med förslag till riktlinjer och program" (1974 nr 356 A), "Sanering i Göteborg, programansatser för saneringsområden" (1974 nr 356 B) samt "Sanering i Göteborg, inventering av 35 saneringsområden".

Sedan ett 20-tal organ - såväl inom som utom den egentliga kommunförvaltningen - fått tillfälle yttra sig, presenterade kommunstyrelsen sitt förslag till fullmäktige (1975 nr 291), som i allt väsentligt grundade sig på beredningens.

I första hand framhölls att förutsättningarna för det kommunala saneringsarbetet ändrats helt genom införandet i svensk lagstiftning av en rad hjälpmedel, - mark- och bostadspolitiska, ekonomiska och finansiella - delvis föranledda av den statliga saneringsutredningen.

Den omfattande och intensiva saneringsverksamhet, som ägt rum sedan det första handlingsprogrammet framlades 1962, framgick av följande tabell.

	Avgångna		Påbörjade	
	lgh rivning	ombyggnad	lgh totalsan.omr	ombyggn.omr
1963	835	-	351	ca 100
1964	1 974	-	1 085	ca 100
1965	1 432	-	751	ca 100
1966	1 730	240	519	545
1967	1 503	574	1 714	420
1968	1 926	215	809	304
1969	1 996	105	2 140	220
1970	2 038	168	997	226
1971	1 618	293	840	310
1972	1 103	621	1 592	470
Summa	16 145	2 216	10 226	2 795
Genomsnitt per år	1 610	320	1 020	280

Saneringsberedningen anförde: "Av tabelln framgår att 18 361 bostadslägenheter avgått under perioden, vilket motsvarar ett årligt genomsnitt på 1 930 lägenheter. Den övervägande delen har rivits (ca 83 %) och en mindre del (17 %) har byggts om.

Antalet påbörjade lägenheter i saneringsområden uppgår till 12 021 under perioden, vilket svarar emot cirka 1 300 per år. Av dessa lägenheter har cirka 78 % påbörjats i totalsaneringsområden och 22 % i ombyggnadsområden.

Den ombyggnadsanering som har ägt rum i kommunen har till största delen skett i Kungsladugård genom Familjebostädernas försorg, men omfattande ombyggnader har också skett i t ex Lunden genom i första hand privata byggmästare, Bagaregården och Gamlestaden genom Göteborgs Bostadsföretag sedermera Göteborgshem samt Annedal

och Majorna genom Göta Lejon. Trots att flertalet bostadssanerings- ar under 1960-talet skedde i form av totalsanering torde ombyggnadsverksamheten ha varit av en omfattning som väl motsvarar ombyggnadsprojekten i övriga kommuner.

Till de ovan nämnda saneringsprojekten kan läggas de punktvisa rivningar och evakueringar som Göta Lejon genomfört på i första hand sociala grunder i ännu kvarstående, starkt förslitna områden. Varje enskilt projekt av detta slag är relativt begränsat, men tillsammans representerar de en inte obetydlig rivnings- och evakueringsverksamhet."

Saneringsberedningen erinrade om att en mera planmässig saneringsverksamhet i Göteborg inleddes 1958 i och med tillkomsten av Fastighetsaktiebolaget Göta Lejon.

"Den hittillsvarande saneringsverksamheten måste vidareutvecklas och modifieras bl a med hänsyn till förändrade krav och förutsättningar. En översiktlig beskrivning av bostäder, befolkning och miljöförhållanden i områden, som under den kommande programperioden blir aktuella för sanering, är därvid ett nödvändigt underlag för både förslag om lämpliga åtgärder och en rangordning av de aktuella områdena efter hur angelägna insatserna bedömes vara. Saneringsberedningen har därför i samarbete med de berörda förvaltningarna avgränsat huvuddelen av den äldre bostadsbebyggelsen i 35 saneringsområden."

Beträffande saneringens inriktning föreslår beredningen att kommunen med kraft verkar för följande:

"Förnyelse genom ombyggnad prövas när inte avgörande skäl talar häremot. Saneringsverksamheten bör kännetecknas av kontinuitet. Man bör sträva efter att där så är möjligt komplettera och förbättra den bebyggelse och de miljöer som redan finns."

"Sanering genom rivning och nybyggnad bör ske när det saknas förutsättningar - planmässiga, tekniska eller ekonomiska - för ombyggnad eller när det ger väsentliga förbättringar för invånarnas tillvaro och trivsel. Upprustning vidtogs i sådana icke varaktiga fastigheter som avses stå kvar under åtminstone en tioårsperiod."

Beredningen föreslog att saneringsåtgärderna skulle förberedas i samråd med fastighetsägare, hyresgäster och andra intressenter, något som sedermera också fastslogs genom riksdagens beslut om hyresgästinflytande.

Saneringen borde omfatta cirka 2 500 lägenheter varje år. I kommunstyrelsens yttrande den 11 juni 1975 (Göteborgs Kommunfullmäktiges handlingar 1975 Nr 291) över saneringsberedningens betänkande godtogs dess förslag beträffande bl a verksamhetens omfattning och inriktning. Därjämte kompletterades dessa med förslag till allmänna riktlinjer rörande den framtida sanerings- och markpolitiken.

Enligt lagen den 13 december 1974 om avveckling av hyresregleringen infördes begreppet "bruksvärdeshyra", som i princip skulle vara likvärdigt med marknadshyra. I korthet innebar bruksvärdessystemet att bostaden värderades från konsument synpunkt, d v s "vad lägenheten med hänsyn till beskaffenheten och förmåner samt övriga faktorer kan anses från konsumenternas-hyresgästernas sida vara värd i förhållande till likvärdiga lägenheter på samma ort."



Bild 30. Ett parti av stadsdelen Kungsladugård med Maria-
plan. Praktiskt taget alla landshövdingehus om-
byggda.

Såsom underlag för bedömningen av den aktuella situationen utgick man ifrån antagna bruksvärdeshyror, drift- och produktionskostnader och fann då att erlagda priser på bostadssaneringsfastigheter i stort icke kunde förräntas.

Beredningen diskuterade också möjligheterna att pressa saneringskostnaderna men kom till slutsatsen att märkbart påverka dem var mycket svårt.

I analysen av frågan att påverka kostnadselementen, drifts-, bygg- och ingångskostnaderna konstaterades beträffande de senare, att fastighetsbeståndet i stadens inre delar kännetecknades av höga värden i förhållande till andra jämförbara orter i Sverige. De värdestegringar, som skett hade i många fall inslag av förväntningar i en ökad exploatering, en ändrad markanvändning och liknande. En analys av försäljningsvärdena visade emellertid att värdena under de senaste åren inte ökat på samma sätt som tidigare.

Beredningen rekommenderade de kommunala förvaltningarna att noga följa utvecklingen på saneringsmarknaden och vidtaga åtgärder för att sänka ingångsvärdena. Beredningen påpekade också att "möjligheterna att genom sänkning av ingångsvärdena kunna uppnå betydligt lägre hyresnivåer får emellertid inte överdrivas. En sänkning med 30 % av ingångsvärdet (300-400 kr per m² ly) för en fastighet, som står inför ombyggnad, har visat sig ge en hyra som efter ombyggnaden endast blir 10 kronor lägre per m² ly."

Frågan att söka pressa ner ingångsvärdena blev föremål för stor uppmärksamhet från fastighets- och även stadskontorens sida i förberedelserna inför kommunstyrelsens ställningstagande till beredningens förslag.

Kommunens möjligheter att påverka produktions- och driftskostnaderna var begränsade. I viss utsträckning kunde kommunen främja effektiviteten genom att stimulera till konkurrens i olika produktionsled.

Men vilka metoder stod till buds för att få ner ingångskostnaderna, d v s fastighetspriserna samt utgifterna för evakuering och eventuell rivning? Jo, två delvis skilda ingrepp i fastighetsmarknaden; antingen en generell kommunal subvention eller också en påverkan av fastighetspriserna genom att utnyttja kommunens eget och Fastighets AB Göta Lejons fastighetsbestånd.

Väljer man den vägen att kommunen på något sätt nedbringa ingångsvärdet genom exempelvis att förvärva fastigheter för ett pris och sedan säljer dem för ett lägre pris (alternativt upplåter fastigheten med tomträtt till förräntningsbara tomträttsavgifter), då har man också bedömt inköpspriset vara acceptabelt och opåverkligt. I Stockholm användes denna metod. Fastigheterna köptes upp till rådande priser, varefter marken upplåts till en förräntningsbar tomträttsavgäld.

Saneringsberedningen bedömde att det omoderna och halvmoderna bostadsbeståndet, som sammanlagt ägdes av Göta Lejon, kommun och privata, skulle vara eliminerat under en 15-årsperiod (med 2 500 lägenheter om året). Under dessa förutsättningar uppskattades subventionsbehovet till en halv miljard kronor. Ett orimligt alternativ! Skulle det inte gå att påverka marknaden med tillhjälp av det stora och strategiskt väl placerade fastighetsinnehavet, som låg i Göta Lejons ägo, kompletterat med kommunens eget bestånd?

Låt oss utgå ifrån, anförde fastighetskontoret, "att rådande fastighetspriser överstiger fastigheternas 'verkliga värde', d v s det värde, som i rådande hyresläge ger en skälig avkastning." I syfte att påverka marknaden skulle såväl kommunen som Göta Lejon avhända sig sina fastigheter framför allt till de kommunalägda bostadsföretagen, som skulle genomföra saneringen, till ett pris motsvarande det "verkliga värdet". Då de bokförda värdena av det kommunalägda fastighetsinnehavet låg under fastigheternas "verkliga värde", skulle en sådan operation - kommunalrättsligt sett - icke möta något hinder. Vid en värdering av Göta Lejons fastigheter hade de successivt stigit i pris inte minst på grund av ökade kostnader föranledda av den utdragna kommunala beslutsprocessen. Göta Lejon skulle sälja sina fastigheter i Olskroken, Majorna, Haga och Gårda samt sina "ströfastigheter" i andra stadsdelar i takt med att saneringen genomfördes. Kommunen finge i någon form successivt subventionera bolaget med mellanskillnaden mellan bokfört och verkligt värde. Kommunens totala utgifter för denna "engångssubvention" uppskattades till 50 000 000 kronor. Samtidigt med dessa operationella ingrepp i fastighetsmarknaden skulle fastighetskontoret ge information om kommunens sanerings- och markpolitik.

De s k allmännyttiga bostadsföretagen hade enligt lagstiftningen tilldelats rollen att vara prisvägledande vid tillämpningen av bruksvärdesystemet. Fastighetskontoret borde därför se till att dessa företags fastighetsinnehav fick en sådan omfattning och spridning att de kunde fullgöra sin funktion att vara prisvägledande.

Detta senare alternativ att påverka saneringsmarknaden blev också kommunstyrelsens förslag i vilket ingick att uppdraga åt fastighetsnämnden att svara för samordningen av verksamheten.

Vid kommunfullmäktiges sammanträde den 28 augusti 1975, § 17, godkändes efter omröstning den borgerliga majoritetens i kommunstyrelsen förslag med yttrande över saneringsberedningens betänkande (1975 nr 291, 1974 nr 356 A, B och C). Beslutet föregicks av lång debatt (Göteborgs Kommunfullmäktiges handlingar 1975 Nr 7), där den socialistiska oppositionen, som anslöt sig i princip till beredningens förslag, kritiserade den på senare år förda saneringsverksamheten såsom inkonsekvent med gynnande av privata intressen i handlingsförslamningens tecken. Sven Hulterström (s) konstaterade bl a att det nu framlagda programmet innebar en omprövning av den ursprungligen förda saneringspolitiken, "inte därför att denna var dålig i och för sig, utan därför att vi har fått en ny lagstiftning och nya ekonomiska förutsättningar."

Ingemar Svensson (vpk) hävdade att "saneringen styrts i huvudsak av markspekulanterna och de privata fastighetsägarna."

Lennart Ström (fp) bestred att saneringsverksamheten varit handlingsförslamad. "Under 60-talet så berörde denna verksamhet i genomsnitt 1 900 lägenheter per år, vilket är en mycket hög siffra, särskilt om man jämför den med andra kommuner i landet."

BESLUT OM BOLAGETS AVVECKLING

Såsom tidigare anförts hade saneringsberedningen erhållit uppdraget att utreda bolagets arbetsuppgifter och verksamhetsformer. Uppdraget redovisades den 17 april 1975 (1976 nr 43). Det sedermera godkända förslaget innebar i korthet att bolagets verksamhet avvecklas, att bostadsbeståndet överföres på andra bostadsförvaltare, att inköpsverksamheten och Lokalförmedlingen förs över till fastighetsnämnden och att en "styrande kommitté" leder avvecklingen.

Beträffande överlåtelsen av bolagets fastigheter skulle ju denna icke ske till högre värden än vad som kunde förräntas av en skälig bruksvärdeshyra. Man förutsåg svårigheterna att fastställa överlåtelsepriset, inte minst som priset delvis måste bli beroende av vilka planer som kommer att finnas för sanering och upprustning av fastigheterna. Det ansågs därför angeläget att stadsplaneringen för de berörda stadsdelarna påskyndas och fullföljes snarast möjligt.

Vid sammanträde den 19 februari 1976, § 10, beslöt kommunfullmäktige att uppdraga åt kommunstyrelsen att avveckla verksamheten i Fastighets AB Göta Lejon senast 1977-12-31 och att bemyndiga kommunstyrelsen att t o m utgången av 1977 lämna bolaget lån att slutligen regleras i samband med avvecklingen (Göteborgs Kommunfullmäktiges handlingar 1976 Nr 43).

Beslutet föregicks av en långvarig politisk debatt i vilken socialdemokraterna och kommunisterna kritiserade bolagets verksamhet, de förra mera nyanserat än de senare (Göteborgs Kommunfullmäktiges handlingar 1976 Nr 2). Clarence Helgesson (s): "Man kommer inte ifrån att inflytandet i bolaget genom hela dess tillvaro varit något snedvriden genom bolagets konstruktion och den stora övervikten för den privata byggsektorn. Detta har i sin tur satt sin prägel på bolagets inköpspolitik och prispolitik."

Ingemar Svensson (vpk): "Men nu är det ju inte första gången som privata fastighetsägare - ofta desamma som byggmästare - har påverkat byggandet, stadens agerande via Göta Lejon. Riktlinjerna, som drogs upp för Göta Lejon, det skedde för övrigt på ett av stadens bankkontor, möjliggjorde långtgående privat inflytande, som Clarence Helgesson tidigare talat om."

Ingemar Svensson (vpk): "Göta Lejon har blivit ett instrument för att förverkliga byggkapitalets spekulation. En part som fått och får sitta emellan är hyresgästerna. Höga hyror har jag redan nämnt. Men det gäller inte minst de som bott i saneringsfastigheterna. Det har funnits pengar att betala skyhöga priser för fastigheter, men inte till att sätta dem i stånd för de människor som bor i dem."

Lennart Ström (fp) replikerade: "Göta Lejon har spelat en mycket stor roll vid saneringen av de äldre stadsdelarna i kommunen. Bolaget har i hög grad bidragit till att Göteborg under den tid som de samverkande partierna haft ansvaret för bostadspolitiken fått en mycket hög saneringstakt i jämförelse med andra kommuner.

Men, precis som Clarence Helgesson säger, så har det inträffat förändringar i byggnadslagstiftningen, i bostadspolitiken, och det har gjort att Göta Lejon nu kan sägas ha spelat ut sin roll.

Det krävs i dag andra grepp i saneringsarbetet. Det krävs därför också en helt annan organisation än den som Göta Lejon har. Kommunen behöver andra instrument för att fullfölja bostadspolitiken."

Gudmund Carlander (fp) anförde: "Det är fullt klart, att när nu Göta Lejons gravskrift skall författas, så bör den inte innehålla synpunkter av det slaget som både Ingemar Svensson och Clarence Helgesson har fört fram. Jag menar att verksamheten har varit i hög grad i kommunens intresse och med kommunens bästa för ögonen. Och några pengar har min själ inte tjänats av några privata intressen i det sammanhanget!"

Någon utdelning (5 % av aktiekap) hade heller aldrig ägt rum.

Det visade sig emellertid att avvecklingen inte var så enkel och heller inte kunde ske så snabbt. Bolagets fastigheter skulle fördelas på olika s k allmännyttiga, kooperativa och i vissa fall enskilda fastighetsägare. Fastigheter, som hade en återstående livslängd på mindre än tio år, skulle överlåtas till fastighetsnämnden. Enligt tidigare här redovisade principer för fastighetsvärdering skulle fördelningen ske på sådant sätt att de s k allmännyttiga bostadsföretagen blev representerade i olika stadsdelar. Själva överlåtelsen skulle göras efter överenskommelse mellan säljare och köpare med en värdering, byggd på skälig avkastning efter sanering vid då rådande hyresnivå.

Först då den fastställda stadsplanen förelåg, skulle den egentliga affären göras upp.

Såsom tidigare kunde icke stadsplanearbetet hålla den förutsedda takten, varför några definitiva överlåtelser icke kunde äga rum. I stället träffade bolaget s k förvaltningsavtal med fastighetsnämnden på så vis att denna övertog förvaltningen av fastighetsbeståndet och svarade för drifts- och underhållskostnaderna, medan bolaget, som hade att svara för utgifterna för räntor, försäkringar och skatter, debiterade fastighetsnämnden dessa kostnader jämte kostnader för administration såsom ett arrende för fastigheterna.

Med anledning av dessa problem var den styrande kommittén för bolagets avveckling nödsakad att återkomma till kommunstyrelsen med förslag att förskjuta tidpunkten för den definitiva avvecklingen. Ytterligare ett tungt vägande skäl därför var att bolaget så länge som möjligt kunde utrytta de sedan gammalt beviljade re- verslånen (framför allt AP-lånen), som löper med goda ränte- och amorteringsvillkor.

Denna förskjutning medförde att kommunen bl a måste täcka bolagets amorteringar.

I en den 23 november 1977 daterad skrivelse föreslog kommunstyrelsen (1977 Nr 458 S) fullmäktige besluta att t v inte avveckla bolaget, att kommunen skulle svara för kostnaderna i samband med nedskrivningen av bolagets fastigheter för bostadsändamål till följd av fastighetsnämndens regler för prissättning av mark för statligt belånad bebyggelse samt att bistå bolaget med erforderliga lån. Förslagen godkändes den 15 december 1977.

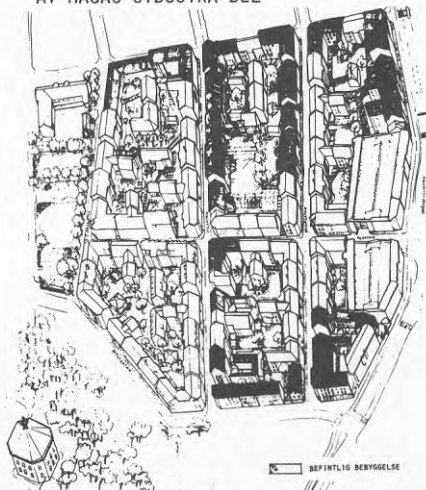
Den 31 december 1977 bedömdes värdet av bolagets fastigheter till 126 000 000 kronor.

Det förutsågs att bolaget vid utgången av 1982 fortfarande skulle ha kvar ett bestånd, framför allt i Gårda, till ett bokfört värde av 43 000 000 kronor. Överförandet av bolagets fastigheter har emellertid fördröjts. Detta har medfört att bolaget vid 1982 års utgång i sin ägo hade ett fastighetsbestånd bokfört till ett värde av nära 82 000 000 kronor. Fastighets AB Göta Lejon har nu en styrelse som är identisk med fastighetsnämnden. Såsom framgår av efterföljande redogörelse kommer bolaget att som en betydelsefull fastighetsägare fortfarande finnas kvar ännu ett antal år innan den sista fastigheten blivit omvandlad.

Bild 31.
Illustrations-
skiss till åter-
uppbyggnaden av
Hagas sydöstra
del.

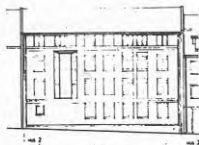
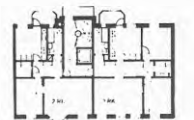
STADSBYGGNADSKONTORET I GÖTEBORG, JUNI 1980

ILLUSTRATIONSSKISS TILL ÅTERUPPBYGGNADEN
AV HAGAS SYDÖSTRA DEL

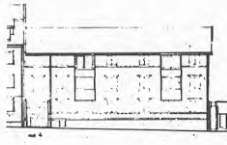
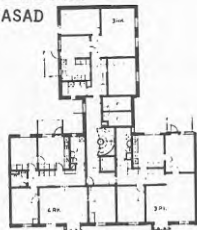


BYGGHERRE: GÖTEBORGS STADS BOSTADS AB

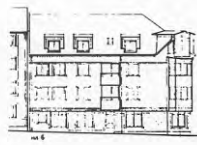
TYP A
GATUHUS MED TVÅ
GENOMGÅENDE LÄGEN-
HETER PER TRAPP-
PLAN
TEGEL- ELLER PUTS-
FASAD



TYP B
GATUHUS MED TVÅ
GENOMGÅENDE LÄGEN-
HETER PER TRAPP-
PLAN OCH ETT KOPP-
LAT GÅRDSHUS
TRÄFASAD



TYP C
HÖRNHUS MED TRE
LÄGENHETER PER
TRAPPPLAN
TRÄFASAD



HAGA PROJEKTGRUPP:

ARKITEKTLAGET K-KONSULT WALLINDERS ARKITEKTKONTOR

AUGUSTI 1980

OLSKROKEN, DEN TREDJE TOTALSANERADE STADSDELEN

Som tidigare nämnts hade bolaget med början under år 1963 successivt köpt in sig i Olskroken, så att dess innehav slutligen uppgick till 56 fastigheter. Stadsdelen var uppbyggd med ett kompakt bestånd av landshövdingehus, tillkomna i början av 1900-talet. Där fanns omkring 2 000 bostäder, varav 80 % bestod av 1 r o k eller mindre. Huvudgatorna var kantade av butiker, enklare näringsställen jämte diverse andra servicelokaler. Olskroken var en utpräglad arbetarstadsdel, som också tjänstgjorde som ett "shopping-centrum" för kringliggande delar av staden. Den primitiva sanitära standarden, trångboddheten, allt större sociala problem samt eftersatt underhåll var orsaken till att man förutsatte att allt skulle rivas och ersättas med nytt. Efter de hetsiga debatterna om och protesterna mot totalsanering av Landala och Annedal började också motstånd resas i Olskroken, främst av inflyttade ungdomar. Ett organiserat motstånd fanns i den sk Olskroksgruppen 1969. Den efterträddes sedermera av Nya Olskroksgruppen. Politiskt sett var det kommunistiska partiet främst engagerat i tanken att upprusta fastigheterna och successivt förnya stadsdelen. Kommunfullmäktige fattade emellertid slutligen beslutet den 20 december 1973 att totalsanera Olskroken.

Sedan Kungl Maj:t, på föranstaltan av kommunens fastighetskontor, bifallit ansökan om expropriation den 15 november 1974, förhands-tillträdde kommunen under åren 1976-78 18 fastigheter. Göteborgs Tingsrätt avgav sin slutliga dom i expropriationsmålet den 29 februari 1980. Tillsammans med en privat byggnadsfirma, som skulle svara för saneringen av en grupp fastighetsenheter, var nu hela området färdigförvärvat, vilket alltså tagit 17 år i anspråk.

Med erfarenhet av svårigheterna, då Landala och Annedal sanerades, förbereddes planering av Olskroken mycket mera omständligt med hörande av ett stort antal intressenter. Kommunfullmäktige fick först tillfälle att vid sitt sammanträde den 2 juni 1977 godkärna riktlinjerna som underlag för planeringen och genomförandet.

Efter ett omfattande remissförfarande framlade byggnadsnämnden sitt förslag den 23 januari 1979. En långvarig debatt föregick kommunfullmäktiges beslut den 22 mars samma år (1979 Nr 88). Nybebyggelsen kunde igångsättas sedan länsstyrelsen fastställt stadsplanen den 6 juli 1979. Ang stadsplaner, se Figur 23 och 24.

Efter 20 år sedan fastighetsköpen påbörjades står den nya Olskroken färdig i slutet av 1983.

Sedan bolaget sålt sina fastigheter till kommunen och denna exproprierat de kvarvarande, har kommunen med äganderätt överlåtit den rybildade tomtmarken till det helkommunala AB Göteborgshem och ett mindre kvarter med tomträtt till Svenska Riksbyggen. För att åstadkomma en hel kvartersbildning har bolaget sålt en tomt till en privat byggnadsfirma, som ägde resten av kvarteret.

AB Göteborgshem har nu uppfört sina fastigheter, som omfattar 546 bostadslägenheter, butiker, vårdcentral jämte andra servicelokaler och parkeringsdäck samt anordnat ett torg med bodar och salustånd.



Figur 23

Figur 24

BILAGA: TERRÄNG- OCH ILLUSTRATIONSKARTA

Förslag till
ändring av stadsplanen
för delar av stadsdelarna
GÄRDA OCH OLSKROKEN
I GÖTEBORG

(saneringsområde i Olskroken)
uppgjort på stadsbyggnadskontoret
stadsplaneavdelningen i september 1978

Göteborg den 19 september 1978

S. Nilsson
Stadsplanerchef

Knut Toppe
Chef för byrå

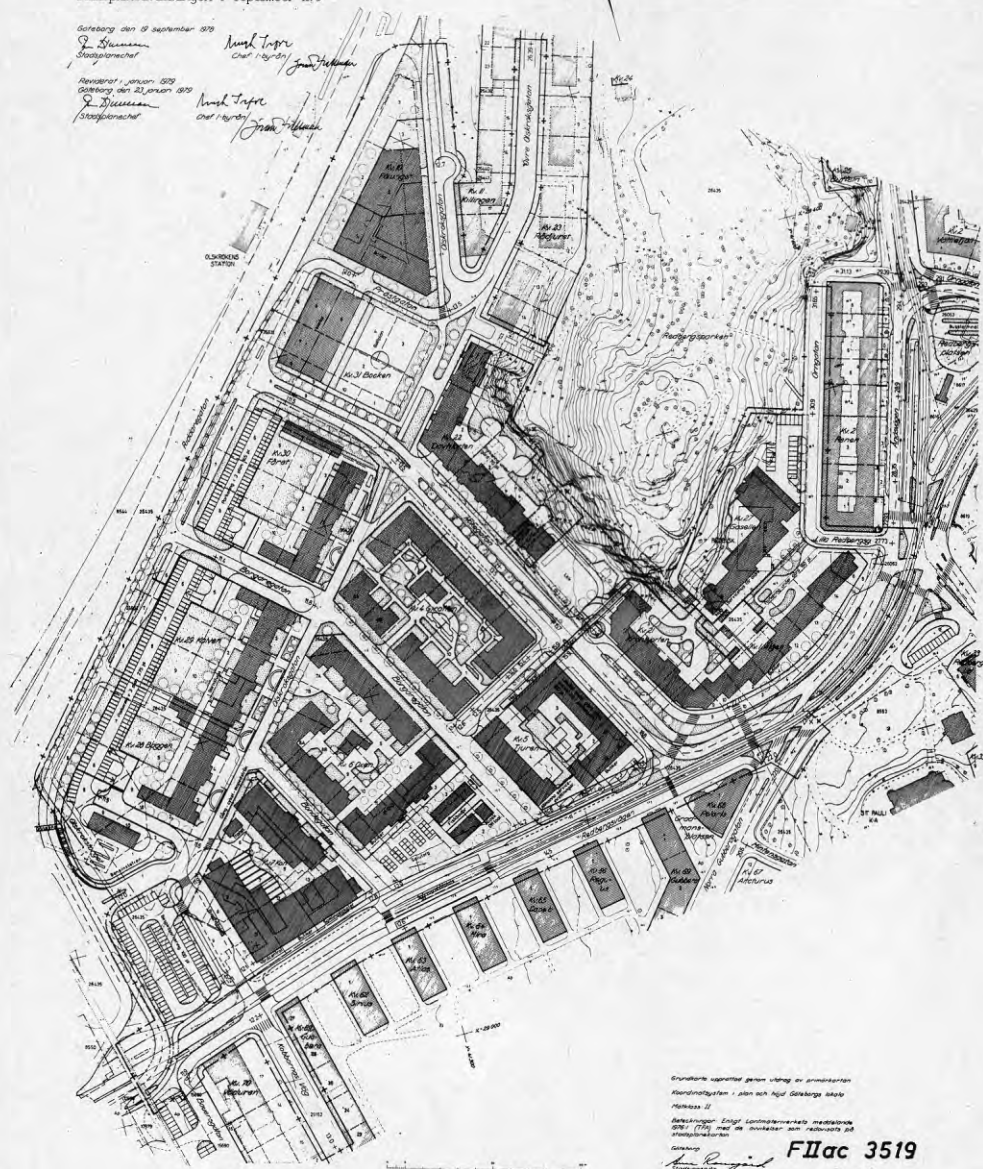
Reviderat i januari 1979

Göteborg den 21 januari 1979

S. Nilsson
Stadsplanerchef

Knut Toppe
Chef för byrå

Johan Nilsson



Grundrikt utarbetad genom utgång av planbestämningen

Reviderad utgåva i samråd med Göteborgs stadsplanerchef

Reviderad utgåva i samråd med Göteborgs stadsplanerchef

Reviderad utgåva i samråd med Göteborgs stadsplanerchef

Reviderad utgåva i samråd med Göteborgs stadsplanerchef

Reviderad utgåva i samråd med Göteborgs stadsplanerchef

Reviderad utgåva i samråd med Göteborgs stadsplanerchef

Reviderad utgåva i samråd med Göteborgs stadsplanerchef

Reviderad utgåva i samråd med Göteborgs stadsplanerchef

Reviderad utgåva i samråd med Göteborgs stadsplanerchef

Reviderad utgåva i samråd med Göteborgs stadsplanerchef

Reviderad utgåva i samråd med Göteborgs stadsplanerchef

Reviderad utgåva i samråd med Göteborgs stadsplanerchef

Reviderad utgåva i samråd med Göteborgs stadsplanerchef

Reviderad utgåva i samråd med Göteborgs stadsplanerchef

Reviderad utgåva i samråd med Göteborgs stadsplanerchef

Reviderad utgåva i samråd med Göteborgs stadsplanerchef

Reviderad utgåva i samråd med Göteborgs stadsplanerchef

Reviderad utgåva i samråd med Göteborgs stadsplanerchef

Reviderad utgåva i samråd med Göteborgs stadsplanerchef

Reviderad utgåva i samråd med Göteborgs stadsplanerchef

Reviderad utgåva i samråd med Göteborgs stadsplanerchef

Reviderad utgåva i samråd med Göteborgs stadsplanerchef

Reviderad utgåva i samråd med Göteborgs stadsplanerchef

Reviderad utgåva i samråd med Göteborgs stadsplanerchef

Reviderad utgåva i samråd med Göteborgs stadsplanerchef

Reviderad utgåva i samråd med Göteborgs stadsplanerchef

F11ac 3519

3 st.



Bild 32. Stadsdelen Olskroken 1962 om cirka 2 000 lägenheter varav 80 % om 1 r o k.



Bild 33. Stadsdelen Olskroken 1983 om cirka 740 lägenheter jämte bl a köpcentrum invid ett nyanlagt torg.

Svenska Riksbyggen har svarat för 104 bostadsrättslägenheter och byggnadsfirman Ernst Rosén för 192 hyreslägenheter. Tillsammans finns i dag 842 bostäder i Olskroken.

Ehuru det i dag finns ett mycket stort överskott på bostäder i Göteborg - cirka 5 000 outhyrda lägenheter, framför allt i stadens nordöstra ytterområden - har det icke varit några svårigheter att få avsättning för bostäder och lokaler i Olskroken.

Stadsdelen har i sin nya gestalt tillika återigen intagit sin forna plats såsom ett betydande affärs- och servicecentrum för de närbelägna områdena i denna del av staden.

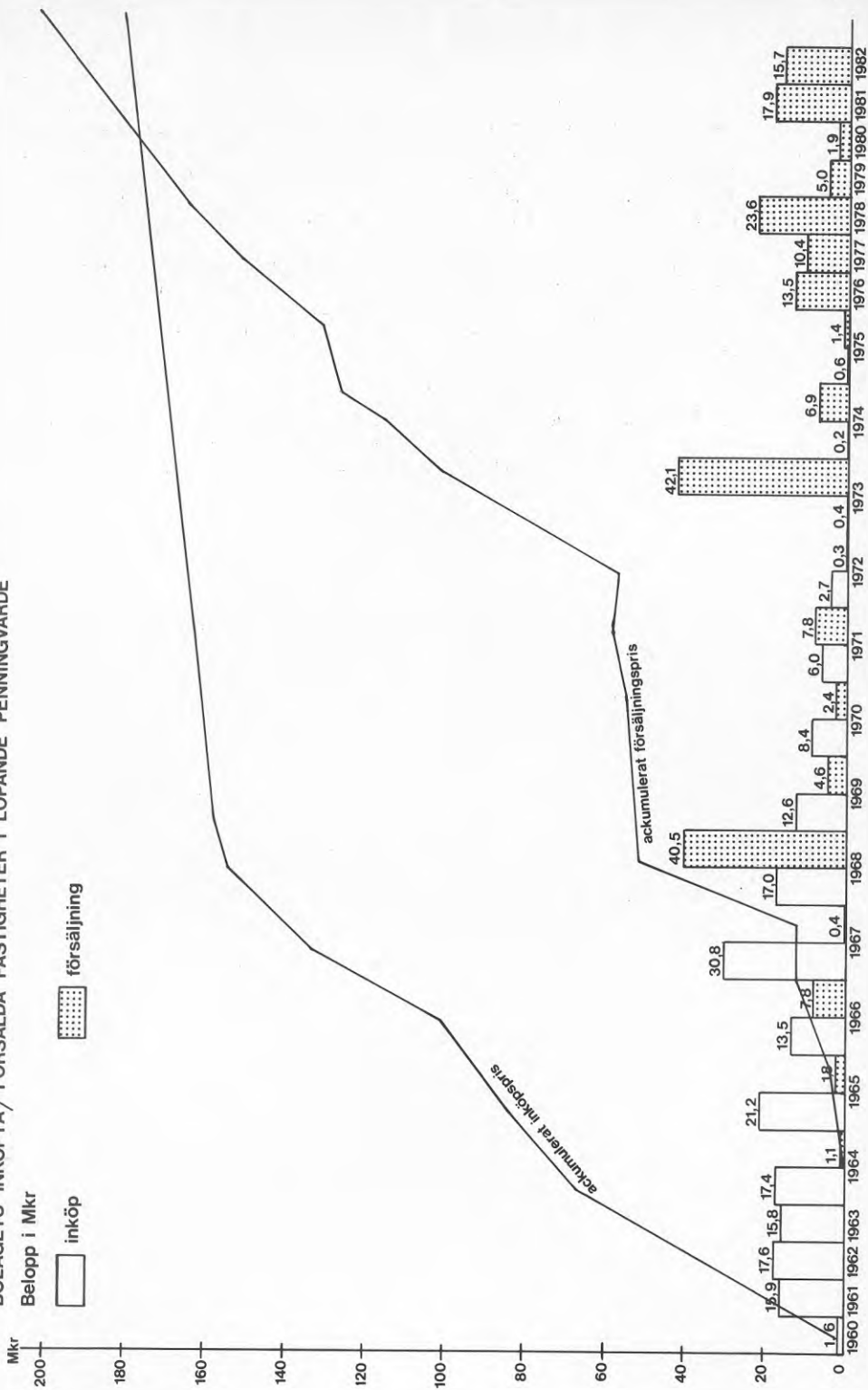
BOLAGETS FASTIGHETSINNEHAV DEN 31 DECEMBER 1983

Eftersom bolagets fastigheter skall övergå till annan ägare först då ny stadsplan föreligger, och då planeringen av de stadsdelar, där fastigheterna är belägna av olika skäl, såväl politiska som ekonomiska, blivit fördröjda, har bolaget alltjämt kvar i sin formella ägo 197 fastigheter, f n värderade till 64 490 613 kronor. Taxeringsvärdet uppgår till 35 745 000 kronor.

Dessa fastigheter är belägna inom stadsdelarna Haga (105 st), Gårda (57 st) och området kring Allmänna Vägen i Majorna (34 st) jämte 1 fastighet i stadsdelen Älvsborg. I Haga och i Majorna finns ett antal fastigheter, som skall bevaras och ombyggas. I övrigt är fastigheterna avrivna och väntar på att ingå i nya enheter för nybebyggelse.

Under bolagets verksamhetsperiod t o m 1982 har inköpts fastigheter för totalt 181 700 000 kronor och försålts fastigheter för totalt 204 900 000 kronor, allt redovisat i löpande penningvärde. Figur 22

Figur 22
BOLAGETS INKÖPTA / FÖRSÄLDA FASTIGHETER I LÖPANDE PENNINGVÄRDE



ETT TOTALEKONOMISKT BOKSLUT ÖVER BOLAGETS VERKSAMHET?

Alltifrån bolagets bildande föreligger, utöver de enligt lag stipulerade årsredovisningarna, ett åskådligt system över samtliga inkomster och utgifter jämte företagna åtgärder för varje fastighetsenhet. Det skulle därför kunna vara av intresse att få en slutlig ekonomisk bild av denna sammanhållna saneringsverksamhet, som hittills pågått under 23 år, en av de största i Sverige. Såsom redan framgått har bolaget fortfarande ett stort antal fastigheter i sin ägo i avsaknad av politiska ställningstaganden för berörda stadsdelar. Först då de återstående fastigheterna blir värdesatta och sålda skulle den totala verksamheten kunna bli föremål för en ekonomisk slutredovisning. Flera olika omständigheter kommer emellertid att bidra till svårigheten att erhålla ett material, som kan bedömas vara tillräckligt vederhäftigt för att dra alla allmänna slutsatser därur.

Tidigare har här redogjorts för att till följd av beslutet att avveckla bolagets verksamhet, fastigheterna omhändertagits av kommunen meddelst s k nyttjanderätt och förvaltningsavtal. Enligt avtalet skall kommunen genom sitt fastighetskontor svara för samtliga bolagets fastigheter åvilande utgifter inklusive bolagets administrationskostnader. Bolaget skall ansvara för amorteringar och slutbetalning av bolagets samtliga lån. Härför skall bolaget erhålla medel antingen från köpare av fastighet eller av kommunen.

Kommunen tillgodogör sig i sin tur fastighetens hyres- eller liknande inkomst. Ger fastigheten överskott tillfaller detta kommunen. Vid underskott får kommunen tillskjuta erforderliga medel. För fastighetskontorets arbete med hanteringen av dels det egna fastighetsbeståndet och dels Göta Lejons erhålles från den centrala förvaltningen en viss administrationsersättning. Därest denna rättvist kan fördelas på kommunens egna och bolagets fastigheter, går det att erhålla - siffermässigt sett - en slutlig ekonomisk bild, då bolagets samtliga fastigheter har sålts.

I strävanden att nå ett meningsfullt ekonomiskt slutresultat anmäler sig följande fråga:
Vilken beräkningsprincip är mest rättvisande för att bringa vid olika tidpunkter under en period om mer än 20 år upptagna priser och kostnader i paritet med det penningvärde, som råder vid slutredovisning av operationen?

Ytterligare en omständighet, som försvårar en ekonomisk slutredovisning av bolagets verksamhet, är den av kommunfullmäktige beslutade handlingslinjen, efter vilken bolagets fastigheter successivt överlåtes: "Fastighetens pris skall motsvara högsta vid tillträdet fastställda belåningsbara ingångsvärde beräknat vid nybyggnad utifrån faktiskt uttagen byggnadsrätt enligt stadsplan och vid ombyggnad utifrån faktiskt uttagen vy efter ombyggnad." Det belåningsbara ingångsvärdet måste inrymmas i en produktionskostnad (för fastighet + ny- eller ombyggnad), som på längre sikt kan förräntas av bruksvärdeshyror. Denna kostnad grundas således icke på det pris bolaget borde åsätta fastigheten vid överlåtelse. Trogen nödgas bolaget därigenom redovisa viss förlust. Kan en sådan elimineras genom att vissa fastighetsenheter tidigare givit överskott? Om icke så blir fallet - vilket är högst sannolikt - har kommunen genom sina åtaganden subventionerat verksamheten. I sådant fall vore det intressant att veta hur mycket.

Såsom framgått av denna rapport utvecklade sig bolaget från att vara - som ursprungligen tänkt - ett renodlat objektorienterat organ till att bli ett mera allmänt mark- och bostadspolitiskt organ.

Politiska beslut togs utan hänsynstagande till de ekonomiska konsekvenserna för bolaget som sådant. Med största sannolikhet skulle en mödosamt gjord slutredogörelse uppvisa betydande företags-ekonomiska underskott.

Erfarenheter från noggrant redovisade saneringsoperationer i andra länder ger praktiskt taget alltid vid handen stora underskott, så snart sådan verksamhet icke varit grundad på rent affärsmässiga principer. 29)

En ekonomisk redovisning, som i saneringssammanhang fyller ett meningsfullt syfte, kan avse en avgränsad stadsdel. Exempel därpå är den tidigare i denna rapport lämnade redogörelsen för totalsaneringen av stadsdelen Landala. Även där liksom i de flesta likartade företag får man acceptera vissa antagna värden. I en omreglerad stadsdel ingår mycket ofta allmän plats- och gatumark samt ett antal av kommunen tidigare ägda fastigheter, vissa sedan lång tid tillbaka, ofta bristfälligt särredovisade. Vilka värden skall åsättas sådana fastigheter? Hur stor förräntning skall kommunen ha på dem?

För att erhålla en totalredovisning över det ekonomiska utfallet vid sådana saneringsföretag får man finna sig i mer eller mindre godtyckliga antaganden vid värderingen av det kommunala fastighetsinnehavet.

I klarhetens intresse bör markeras, att den verksamhet, som här avses, endast tager sikte på frågor hänförliga till de fastighetsekonomiska delarna i sanering. Att söka fånga övriga kostnader och följdverkningar ur sociala och allmänsamhälleliga aspekter faller utanför ramen för denna rapport.

HUR STOR BETYDELSE HAR PRISET PÅ MARK OCH BYGGNADER?

I denna rapport har beskrivits hur bolaget på olika vis sökt påverka priserna inom saneringsmarknaden i syfte att hålla dem nere på en nivå, som kunde anses vara acceptabel såsom ingångsvärde i den totala ny- eller ombyggnadskostnaden. Vidare har berörts de mest betydelsefulla åtgärderna, som vidtagits från samhällets sida för att motverka alltför höga fastighetspriser - antingen i eller också utan sammanhang med statlig lånegivning.

Samtidigt som priserna på de inköpta fastigheterna successivt stigit har byggnadskostnaden blivit allt högre. Hur stor andel av den senare utgör de verkliga s k ingångsvärdena? Kunde det gå att få en objektiv bild därav skulle man kunna bedöma, vilken betydelse fastighetspriserna har i den s k ekonomiska saneringsekvationen.

En fri fastighetsmarknad finnes icke i dag. Genom olika typer av statliga och kommunala subventioner, jämsides med alla de skatte- och markpolitiska instrumenten som utövas och kontrolleras av den offentliga sektorn, är denna marknad hård reglerad och påverkad. Ändå kan det vara av visst intresse att något studera den här framförda frågeställningen.

I denna rapport finns icke tillräckligt brett material för att kunna draga några allmänna slutsatser därur. Det kan likväl vara intressant att uppehålla sig vid åtminstone en större saneringsoperation, som omfattade en hel, centralt belägen stadsdel och som redovisas från de första fastighetsköpen och till dess samtliga nyuppförda hus blivit tagna i anspråk, nämligen Landala. Omvandlingsarbetet krävde en tidsperiod av 14 år och kostade totalt 370 200 000 kronor. (Figur 12, 13 och 14)
Kostnaderna för fastighetsförvärv och rivning uppgick till 38 590 000 kronor eller 13 % av de totala investeringarna.

Kostnader för gator, va och energi belöpte sig till 4 % och de egentliga byggnadskostnaderna motsvarade 83 % eller 307 270 000 kronor. Vid anbuds-förfarande för uppförande av flerbostadshus är det icke ovanligt att skillnaden i olika anbud uppgår till åtminstone 10 à 12 %. Låt oss applicera 12 % på den totala byggnadskostnaden i Landala. Man erhåller då mer än 36 870 000 kronor! Skulle alltså kostnaderna för fastighetsförvärven och rivning nästan ligga inom felmarginalen?

Låt oss försöka komplettera denna kostnadsbild med en del likartade uppgifter rörande ombyggnadssanering. Inom stadsdelen Kungsladugård, som omfattar praktiskt taget endast landshövdingehus från 1910- och 1920- talen, har som tidigare i denna rapport redovisats det s k allmännyttiga aktiebolaget Familjebostäder i Göteborg systematiskt köpt dessa hus tomtvis, i många fall sammanfört dem i hela kvarter och byggt om dem.

Såsom exempel har uttagits följande fastigheter.

Relationer mellan ingångsvärden och ombyggnadskostnader

Objekt	Ombyggt	Ingångsvärdets andel av totala ombyggnadskostnaden
Kungsladugård		
Kv Kungsljuset 16-19	1969	33 %
Kv Linnéan 18	1974	30 %
Kv Harsyran 20	1977	25 %
Kv Svärds liljan 39, 43	1979	19 %
Olivedal		
Kv Paradiset 16	1981	13 %

Några allmänna slutsatser kan icke dragas ur detta knapphändiga material. Köpen har gjorts under olikartade förutsättningar. Husens kvalitet varierade avsevärt. Kostnaderna för ombyggnad har finansierats med lån under olika villkor, bl a med statliga lån och kompletterade med skilda former av subventioner av olika storlek.

Först efter en ingående analys av alla förutsättningar och en jämförelse dem emellan skulle en rättvisande bild kunna erhållas.

Den i detta avsnitt uppställda frågan om hur stor betydelse det verkliga ingångsvärdet har i saneringssammanhang skulle vara värd en särskild studie.

SLUTSATSER OM BOLAGETS VERKSAMHET

Från början var tanken att bolaget skulle köpa upp en stadsdel åt gången - ev med komplettering genom expropriation från kommunens sida - och sedan sälja av den. Med hjälp av det sålunda erhållna försäljningskapitalet skulle därefter nästa stadsdel förvärvas. I princip förutsattes att denna kedjeverksamhet skulle vara självbärande.

Bolagets ledning insåg emellertid snart vilka vådliga konsekvenser som skulle uppstå om den ursprungliga policyn skulle följas. Koncenterad efterfrågan på fastigheter måste ju medföra högre inköpspriser enligt den elementära lagen om tillgång och efterfrågan! Den då gällande expropriationslagstiftningen var heller icke ett bra hjälpmedel. Då kommunen själv icke var beredd och heller icke i stånd till att föra en medveten och stram markpolitik (se kommunalpolitikernas uppfattning sid 17!), påtog sig bolaget uppgiften att agera som ett kommunalt styrorgan. Samtidigt bytte bolaget strategi i fråga om markförvärv. I syfte att, ehuru aktiv som fastighetsköpare, ändå medverka till att hålla priserna på en acceptabel nivå, placerades förvärven samtidigt och fullt medvetet i ett stort antal stadsdelar. Detta hade givetvis till följd: större kapitalbehov, mera långsiktig fastighetsförvaltning!

De "tunga" kommunalpolitikerna, som satt i bolagets styrelse, hade icke några större besvär att i sin dubbelroll få de kommunala styrelserna och nämnderna att godtaga de i bolagsstyrelsen redan fattade besluten. Kommunalmännens dubbelroller medverkade till att den förda markpolitiken blev effektiv. Representanter från det enskilda näringslivet accepterade villigt handlandet och deltog engagerat däruti. Det var hela tiden de kommunala representanterna som var aktiva och tog olika initiativ. De fem affärsbankerna, som var representerade i styrelsen, ställde lojalt upp. Genom information och kreditgivning till sina kunder såg de till att de av bolaget utstakade riktlinjerna följdes. I styrelsen kunde icke uppvisas några större meningsskiljaktigheter. Det bör här noteras att votering icke någonsin förekommit i styrelsen.

Efter några års verksamhet hade bolaget således bytt strategi. En glidning i målsättningen var nu klart skönjbar. Bolaget hade intagit platsen som ett kommunalt planeringsorgan beträffande saneringsverksamheten - samtidigt som det förutsattes att samma bolag skulle behandlas som en företagsekonomisk, sammanhållen enhet!

Ett bestående resultat av bolagets hela verksamhet blev att kommunen erhöll en betydande handlingsfrihet i sina saneringsansträngningar på grund av bolagets omfattande markinnehav. Priset därför fick bolaget och kommunen erlagga genom bekymmer med och ekonomiska engagemang i förvaltningen av det stora, inköpta fastighetsbeståndet, till större delen på grund av att kommunen icke följde det av kommunen själv tidigare sanktionerade tidsprogrammet för saneringsverksamheten.

På grund av praktiskt taget ett totalt fastighetsinnehav i sex stora stadsdelar - Landala, Annedal, Olskroken, Haga, Gårda och Allmänna Vägen i Majorna - har kommunen obehindrat kunnat planera och genomföra sina intentioner rörande omvandlingen av de tre första. Förnyandet av Haga pågår stegvis i obeslutsamhetens tecken genom dels avrivning och nykonstruktion och delvis ombyggnad av befintliga hus. Stora delar av Gårda och Allmänna Vägen ligger

helt avrivna - och slukar räntekostnader från lånat kapital - i väntan på kommunala beslut.

Den ombyggnad av äldre landshövdingehus, som bolaget initierade under åren 1966 och 1967, har medfört att dessa för Göteborg så typiska bostadshus nu finns bevarade i sammanhängande kvarter inom stadsdelarna Kungsladugård, Majorna och Gamlestaden.

Genom det av bolaget ledda översiktliga programmeringsarbetet kunde fastighetspriserna hållas på rimlig nivå, icke blott vid bolagets förvärv utan även inom övriga saneringsområden, där andra saneringsföretagare var aktiva.

Som visats i denna rapport steg priserna långsamt och kontinuerligt, dock årsvis sammantaget icke mer än den fortskridande inflationen. Denna relativt stabiliserande prisutveckling kunde också åberopas i det stora expropriationsmålet i Olskroken. Att värdena bl a på bolagets delvis avrivna fastigheter, med ingen eller otillräcklig avkastning, sedermera i många fall icke kunnat ligga till grund för de vid statlig belåning godtagbara prisnivåerna beror i allt väsentligt på att fastigheterna icke exploaterades enligt uppgjorda tidsprogram ävensom på den tidigare redovisade kommunala prispolitiken.

Till frågan om vilket värde, som legat i bolagets halvprivata konstruktion, kan följande bedömningar göras. Den intensiva uppköpsverksamhet, som bedrevs under 1960-talet utan något större psykologiskt motstånd, berodde med stor sannolikhet på att bolaget betraktades som ett neutralt organ förankrat hos banker, industri samt handels och de enskilda byggnadsföretagens organisationer. Bolagsordningen medgav utdelning på aktiekapitalet, maximerad till 5 %. Icke ens under "de goda åren", dvs under de tio första åren det beslutade handlingsprogrammet kunde följas, ifrågasattes dock aldrig och skedde icke heller någon utdelning. Detta bidrog till att det enskilda näringslivets representanter ansågs arbeta på ideell grund enligt den då förhärskande sk "göteborgsandan". Givetvis fick de i den stora omdaningsprocessen inblandade enskilda företagen och organisationerna, som deltog i styrelsearbetet, direkt eller indirekt stor nytta av att vara representerade i bolaget, något som gav dem större motivation i engagemanget.

Under 1960-talet fanns icke de starka och i den enskilde fastighetsägarens liv så ingripande kommunala styrmedel i markpolitiken, som successivt introducerades under nästkommande decennium.

I stället för de sedermera tillkomna, tvångsvisa styrmedlen hade bolaget genom sin konstruktion uppgiften att i samrådets tecken söka förverkliga det gemensamma målet att förändra och förbättra ett gammalt, nedslitet fastighetsbestånd.

De i Göteborg uppnådda resultaten i saneringsverksamheten får anses visa att den halvkommunala bolagsformen fungerat på ett sätt som gett fördelar såväl för kommunen som för berörda privata saneringsintressenter. Det har från skilda håll vitsordats att saneringen fått en sådan omfattning under relativt begränsad tid, som här är fallet, inte minst på grund av (till stor del beroende på) det ömsesidiga förtroende, som skapades mellan de kommunala och privata företrädarna för saneringsintressena. Den valda bolagsformen har ej medverkat till de förändringar och förseningar som saneringen råkat ut för. Dessa har i stället sin förklaring i en förändrad politisk inställning till saneringsfrågorna, vilket

ledde till en övergång till den helkommunala bolagsformen.



Bild 34 och 35.
De första nya husen i
stadsdelen Haga.
Arkitektlaget K- Konsult-
Wallinder Arkitektkontor



BOLAG - FÖR- OCH NACKDELAR

I denna rapport har redogjorts för ett för svenska förhållanden unikt bolag, tillkommet i en stad och vid en tidpunkt med särskilt stort behov av stora förändringar av sitt fastighetsbestånd. Vilka allmänna erfarenheter går att få därav?

Under de första åren av bolagets verksamhet aktualiserades frågan att bilda liknande företag i många städer, dock i helkommunal regi. Att vederbörliga myndigheter tillät ett hälftenbruk i Göteborg berodde ju på de speciella förhållandena där.

Såsom exempel på alltjämt verksamma helkommunala bolag kan här nämnas två. I Helsingborg inrättades fastighetsaktiebolaget Römölla 1964 och i Malmö fastighetsaktiebolaget Malmö Grip 1969. 30), 31)

I de båda städerna är bolagen fast knutna till de kommunala fastighetskontoren. Bolagens verkställande direktör och tjänstemän tillhör kontoren.

Under de första åren behöll bolaget i Helsingborg de inköpta fastigheterna. Förvaltningsförlusterna täcktes med årliga tillskott av kommunen. För att undvika en sådan ekonomisk belastning ändrades policyn. Numera bedrivs verksamheten nästan uteslutande av fastighetsköp, som ofta omgående överlåtes på samverkande byggnadsföretag genom transport av köpeavtalen. I Malmö bedrivs verksamheten efter likartat mönster. Fastigheterna måste ibland behållas under viss tid i bolagets regi. Förvaltningen sköts av fastighetskontoret.

Denna typ av markpolitiskt instrument blev emellertid icke så vanlig i Sverige. Den främsta orsaken var att kommunen genom förändrad eller ny lagstiftning successivt erhöll generella hjälpmedel, som främjade offentliga ingripanden och styrmöjligheter.

Genom lagen om förköp (SFS 1967:868) fick kommunen under vissa förutsättningar förköpsrätt vid försäljning av fast egendom. Möjligheterna därför har sedermera utvidgats.

Förändringar av expropriations- och byggnadslagstiftningen gav kommunen ökade och effektivare möjligheter att förfoga över fastigheter i sanerings syfte (SFS 1972:719 och 775).

I Kungl Maj:ts proposition 1973 nr 21 tillerkännes kommunen en ledande roll i fråga om planering och genomförande av saneringsverksamheten bl a genom att upprätta bostadssaneringsprogram. Kommunen skall främja en aktiv markpolitik. Kommunen fick samma år ökade möjligheter att få markförvärvslån (SFS 1973:536) och tomt-rättslån (SFS 1973:537).

Den samtidigt beslutade bostadssaneringslagen (SFS 1973:531) understryker ytterligare kommunens roll. Sedermera kompletterades denna lagstiftning med bl a bostadsförvaltningslagen (SFS 1977:792). För att ytterligare stärka kommunens inflytande infördes det s k markvillkoret i 6 § bostadsfinansieringsförordningen (BFF), som trädde i kraft den 1 januari 1975. Villkoret utformades så att statligt bostadslån endast kunde utgå om marken förmedlats av kommunen. Syftet var bl a att eliminera eller i vart fall dämpa konkurrensen om marken och därmed underlätta för kommunen att bedri-

va en aktiv markpolitik.

Ytterligare en orsak till att icke fler speciella saneringsbolag blivit bildade eller bildas beror på att denna typ av företag i första hand var avsedd för totalsanering. Från början av 1970-talet tog saneringsverksamheten allt mer sikte på ombyggnad och modernisering av befintligt bostadsbestånd. Denna tendens föddes av en allmänt växande reaktion mot det skivningsraseriet i de svenska städerna. Förändringarna i synsättet förankrades successivt i en lagstiftning, som stimulerade och underlättade förbättringsåtgärder av gamla hus. I denna verksamhet har kommunerna ofta inlänkat sina sk allmännyttiga bostadsbolag, t ex i Göteborg, vilka sedan behåller fastigheterna i sin ägo. Även om denna saneringsaktivitet fortfarande är helt dominerande, får man säkerligen räkna med att behovet av totalsanering alltid kommer att finnas. Då kan ett bolag med uppgift att enbart köpa och sälja fastigheter vara ett lämpligt hjälpmedel.

Med de resurser som nu står till kommunens förfogande att motverka alltför stora prisstegringar finnes icke anledning att tidigt köpa och under längre tid förvalta det uppköpta fastighetsbeståndet, som fallet blev i fastighetsaktiebolaget Göta Lejon. Den verksamhet som fastighetsbolaget Römölla i Helsingborg bedriver måste anses vara att föredraga.

I andra länder är olika typer av saneringsbolag icke ovanliga. Orsakerna därtill kan vara många och varierar naturligtvis på grund av bl a historiska traditioner och olika rättssystem. En betydelsefull omständighet i detta sammanhang är den på många håll rådande politiska grunduppfattningen om den enskilda äganderrättens betydelse och om råddigheten över fastighet.

Knappast någon västeuropeisk stat har utrustat kommunen med sådant inflytande över enskild fast egendom som Sverige. Denna rätt från det allmännas sida finns på såväl planerings- som produktions- och förvaltningsstadierna. 32)

I Oslo har bildats ett halvkommunalt saneringsbolag efter göteborgsmönster. Oslo Byfornyelse A/S bildades 1978 med ett aktiekapital av 10 000 000 norska kronor, varav Oslo Kommune tecknat 5 010 000 norska kronor. Bland övriga aktieägare märks banker, hyresgäst-, bostadskooperativa- och fastighetsägaresammanslutningar samt byggnadsentreprenörs- och byggnadsindustriarbetarförbund. 33)

Enligt den danska saneringslagen av 1969 kan efter godkännande av staten olika typer av saneringsföretag bildas. De kan upprättas på initiativ av allmännyttiga bostadsföretag, sammanslutningar av fastighetsägare och andra organisationer. I Danmark är verksamma två rikstäckande bolag: nämligen det allmännyttiga Sanerings- og Byfornyseselskabet "Danmark" s m b a samt grundejernes Sanerings- og Byfornyseselskabet af 1983-03-19. Dessutom finns i Köpenhamn ett tredje bolag, som kan sägas vara dotterbolag till det allmännyttiga. Ett fjärde bolag har bildats innevarande höst, kallat Håndverkets Byfornyseselskab s m b a. 34)

I Västtyskland förekommer många av det allmänna auktoriserade och kontrollerade helprivata bolag (Sanierungssträger). 35)

Även om den svenska kommunen nu har effektivare markpolitiska hjälpmedel till sitt förfogande kan det likväl vara av intresse

att väga för- och nackdelar med att såsom ett särskilt instrument ha en från den kommunala förvaltningen fristående juridisk person. Av många praktiska skäl synes bolaget vara den lämpligaste associationsformen.

Flera argument för att förfoga över ett bolag framlades i den här i rapporten redovisade motionen, som var upphovet till att fastighetsaktiebolaget Göta Lejon bildades. Dessa måste anses vara alltså gällande. - Ett bolag har större frihet att handlägga ett fastighetsärende. Köp och försäljning kan ske snabbare än i en kommunal förvaltning, där i regel flera församlingar på i förväg utsatta tider offentligen skall taga ställning i ärendet. Dessutom tillkommer stadgade besvärsmöjligheter, som förlänger proceduren. Denna utdragna behandlingsordning kan avskräcka från eller försämra en fastighetsaffär. - Ett bolag har större möjligheter och handlingsfrihet att finansiera affärer. Erforderligt inköpskapital konkurrerar icke i samma omfattning med anslag i den kommunala medelsförbrukningen. - Till skillnad från en kommun kan bolag upptaga lån mot säkerhet i ny inteckning i den förvärvade fastigheten. - I ett bolag kan organisationen göras mer flexibel i takt med förändrade uppgifter. Den är icke lika stel och bunden av rutiner som i en kommunal byråkrati. - Redovisning och kostnadsuppföljning blir enklare, om ett företag har speciella uppgifter att handlägga. Även om en kommun, som har att behandla ett otal ärenden i vitt skilda ämnen, givetvis borde kunna lämna särredovisning i vissa sektorer, uppstår ändå icke sällan administrativa svårigheter därmed. - Man skall icke heller bortse ifrån att många problem löses enklare av ett specialdestinerat företag ute på fältet än de i den kommunala organisationen placerade tjänstemännen med flera olika uppgifter.

En allmän förutsättning för att ett bolag skall vara bättre och mer effektivt än den kommunala förvaltningen är att klara riktlinjer är uppdragna för dess verksamhet så att de överensstämmer med den översiktliga kommunala policyn. En känslig fråga i detta sammanhang utgör bolagets styrelserepresentation. De kommunalmän, som förutsättes ingå i styrelsen, får spela dubbelroller. Styrelsebeslut måste i många fall förankras i kommunala församlingar. Bedömningen av exempelvis en snabb god affär i bolaget kan bli olika inom den kommunalpolitiska ramen. Liknande konflikthanledningar kan bli komplicerade, om inte dubbelrollens innehavare är "tung" politiker.

För att ett bolag skall kunna fungera såsom ett lämpligt och effektivt hjälpmedel fordras också att dess förbindelser med de kommunala förvaltningsorganen är intima och goda.

Ett argument mot kommunala bolagsbildningar är att tillfredsställelse offentlig insyn saknas. På bolagsstämman redovisas icke allt fullständigt. Styrelsen har sina speciella befogenheter. Här får man givetvis väga effektiviteten och affärsmässigheten mot kravet på offentlighet.

Saneringsberedningen anförde i sitt betänkande, del 1, sid 86, (SOU 1971:64) att det syntes vara lämpligt att fastighetsförvärv med sikte på totalsanering gjordes av ett särskilt markförvärvsbolag. Därmed underlättades administration och övertagande av lån. Om bolaget skulle vara hel- eller halvkommunalt borde avgöras med hänsyn till lokala förhållanden. Fördelen med ett helkommunalt bolag - fortsätter beredningen - är en därmed tryggad samordning med kommunen, medan ett halvkommunalt kan ge informationsfördelar

till och från övriga intressenter. Den av beredningen här framförda uppfattningen om fördelen med ett halvkommunalt bolag bekräftas i denna rapport. Därtill kan även läggas att i ett halv- eller delvis privat företag kan de privata intressenterna genom att vara formellt knutna till organisationen känna ett större engagemang och intresse. Denna rapport utvisar detta.

Ett alternativ, som saneringsberedningen icke tog upp till behandling, var det helprivata bolaget. Det har naturligtvis också sin givna plats vid en analys om lämpliga markpolitiska hjälpmedel.

Även om kommunen intager en ledande roll i planerings- och programmeringsarbetet är det icke självklart att det bästa resultatet ernås med direkt kommunalt engagemang i genomförandefasen. I det privata näringslivet finns ett stort antal olika intresseorganisationer, konsultföretag och andra specialister vid sidan av de direkt intresserade, nämligen fastighetsägarna och de boende, som har intresse av att organisatoriskt delta och aktivt medverka i saneringsarbetet.

För att skapa en sund konkurrens kan det vara av intresse att under vissa givna förutsättningar låta flera bolag vara verksamma. Att dessa uppträder i olika organisatoriska former ger förutsättningen till större valfrihet och kan därigenom öppna nya, intressanta lösningar av saneringsproblemen.

Helprivata bolag skall naturligtvis (så som är fallet i Västtyskland) vara underkastade kommunal kontroll och vara redovisningsskyldiga, allt i syfte att den utstakade, centralt ledda kommunala policyn följes.

I detta sammanhang bör också omnämnas metoder, som underlättar frivilliga överenskommelser genom s k exploateringsavtal med eller utan hjälp av bolag.

NOTER

Not 1

Campanello, L, 1953, Stadsdelsförnyelse i Gävle (Gävle stads fastighetskontor.) Gävle.

Begreppet "förnyelse" infördes för första gången i svensk lag, då § 31 i B L reviderades 30 december 1959.

Not 2

Bygga om- Förnyelse av äldre hyreshus, 1961. (Byggnadsindustrins Förlags AB.) Stockholm.

Fri hyresmarknad, 1962. (Byggnadsindustrins Förlags AB.) Stockholm.

Bostadshusens finansiering, 1963. (Byggnadsindustrins Förlags AB.) Stockholm.

Bostadsbyggandets planering, 1964. (Byggnadsindustrins Förlags AB.) Stockholm.

Not 3

Sanering, Byggfackens industriutredning, 1961. (Tiden-, Barnänget Tryckeri AB.) Stockholm.

Not 4

Larsson, U, 1979, Landshövdingehusens Göteborg. (Liber Förlag.) Göteborg.

Larsson, U & Lönnroth, G, 1972, Landshövdingehus och trähus i Göteborg, den nordiska trästaden 28. (Svensk Byggtjänst.) Göteborg.

Not 5

Kommunallag 18 december 1953, § 58.
Bestämmelser, ändrade 21 april 1977, Kap 4 borttaget 1 juli 1979.

Not 6

Kommunen äger att själv vårda sina angelägenheter.
Samma bestämmelser i gällande kommunallag, Kap 1, § 4.

Not 7

Jämlikt § 54 andra stycket, lagen om bankrörelse 31 mars 1955.

Not 8

Angående dessa remisshandlingar, se statsrådsprotokollet 20 november 1959.

Not 9

Ägoinnehavet bestod av tre eller fem andelar, ofta tillhöriga en person. Vid försäljning av en i föreningen ägd och lagfaren fastighet förvärvades dessa andelar.

NOTER (forts)

Därigenom undgick man ny lagfart och därmed förenade kostnader jämte gårdsköpsavgift (nu avskaffad).

Not 10

Tanken med zonindelning anmäldes första gången i bolagsstyrelsen 6 december 1960, § 26. Metoden hade tillämpats i Gävle under 1950-talet. Se Gävle förnyar sig, 1960, sid 21 off.

Not 11

Göta Lejons (G L) styrelse 27 mars 1961, § 7.

Not 12

G L styrelse 20 januari 1964, § 5.

Not 13

G L arbetsutskott 22 april 1961, § 25.

G L styrelse 28 augusti 1961, § 9.

G L arbetsutskott 19 mars 1963, § 26.

G L styrelse 14 januari 1963, § 6.

Not 14

G L arbetsutskott 14 december 1962, §§ 75 och 76.

Not 15

Icke mindre än 740 lägenheter var utyrda till chalmerister under 1968.

Not 16

Cullen, G, 1961, Townscape. (The Architectural Press.) London.

Not 17

Förslaget bordlades i byggnadsnämnden 25 juni och godkändes 12 november 1968, § 1152.

Not 18

Zimdal, H, "Gamla och nya bostadsområden". Göteborgs Handels- och Sjöfartstidning (GHT) 7 december 1968.

Frenberg, I, "Hemlig diplomati styr stadsbyggandet". "Låt olika idéer konkurrera om hur innerstaden skall se ut". Aftonbladet, 1968.

"Nya Landala kunde ha fått något av småstadens trivsel". Aftonbladet 27 juni 1969.

"Så här kan Landala bevaras". Arbetet 2 december 1968.

"15 000 omoderna bostäder bör byggas om i Göteborg". Göteborgs Tidningen 17 november 1968.

"Träkåks-Landala är omöjlig att bevara". Göteborgs Tidningen 26 november 1968.

"Landala - ett motinlägg". Göteborgs Tidningen 27 november 1968.

NOTER (forts)

"Opposition i Landala bör studera fakta först".

GHT 6 december 1968.

"Kritiken ovederhäftig". Göteborgs-Posten 6 december 1968.

"Folk skall själv bestämma, hur deras stad skall se ut".
GHT 5 april 1969.

"Stadsplanering på spekulation". Arbetet 9 maj 1969.

"Nya Landala, rejält steg tillbaka - tecken på arkitektonisk misär". GHT 10 januari 1970.

Not 19

G L styrelse 31 mars 1967, § 3.

Not 20

Engelbrektsson, N, 1982. Landala, stadsdel och livsform som försvann. Pixbo.

Not 21

Riksdagsmotion 26 januari 1968, nr 574, i Andra kammaren, likalydande i Första kammaren.

Not 22

Protokoll, konstituerande sammanträde, styrelsen för Lokalförmedlingen i Göteborg AB, 24 mars 1966.

Not 23

Lokalförmedlingens styrelse 28 november 1968, § 3 och 15 april 1969, § 7.

Not 24

Lokalförmedlingen i Göteborg, ett gemensamt organ för staden och dess näringsliv, 1970. (Fastighets AB Göta Lejon.) Göteborg.

Not 25

Ex kv Eskulapius, G L arbetsutskott 12 februari 1965, § 3 och kv Lammet, G L arbetsutskott 17 januari 1969, § 6.

Not 26

Industrihus, kv Hällungen, 1968. (SPP) Göteborg.

Not 27

G L styrelse 17 maj 1967, § 8.

Not 28

Saneringsaktiebolaget Göta Lejon. Ett gemensamt organ för kommunen och dess näringsliv, 1967. (Fastighets AB Göta Lejon.) Göteborg.

Not 29

Campanello, L, 1968, Stadsförnyelse ur internationell

NOTER (forts)

synvinkel, rapport från Byggeforskningen 35/68. Stockholm.

Not 30

Elghufvud, P-O, 1982, Förnyelse av innerstaden. Svensk Lantmäteritidskrift, årgång 1982, samt bolagsordning och årsredovisningar 1974 - 81.

Not 31

Stadsfullmäktiges i Malmö handlingar. Bihang 1969 Nr 154 samt bolagsordning och årsberättelser för 1971 - 82.

Not 32

Pre-Congress Report of the IFHP Working Party, Urban Land Policy, 1981. (International Federation for Housing and Planning.) Haag, and an Appendix to this report.

Not 33

Oslo By fornyelse A/S, Implementing Urban Renewal, Nedregate 8, Oslo 5, samt Årsberetning 1980 och 1981.

Not 34

Gennemførelse af by- og boligforbedring, 1982. Statens Byggeforskningsinstitut SBI Rapport 136, Köpenhamn, samt vedloegter.

Not 35

Knipp, H-J, 1978, Private Investitione und private Sanierungsträger. (Institut für Städtebau Berlin.) Berlin.

1958 Nr 31

Göteborgs

Stadsfullmäktiges Handlingar.

Motion av herrar Berggren och Johannesson angående uppdrag åt stadskollegiet att verkställa utredning rörande bildandet av ett halvkommunalt saneringsbolag på stadsbyggnadsområdet.

Till Stadsfullmäktige.

Göteborgs utveckling till storstad har gått utomordentligt snabbt med en befolkningsökning, som de sista decennierna utgjort 50 å 60 tusen innevånare per tioårsperiod. En sådan enorm expansion ställer helt naturligt stora krav på stadens engagemang bl. a. på bostadsbyggandets område. Här kan också uppvisas en nyproduktion, som utförd i stora stadsdelsområden bär den moderna stads- och husbyggnadsteknikens signatur och som vunnit nationellt och internationellt erkännande. Den kraftanspanning som här gjorts har frampressats av den växande kön av bostadslösa, vars antal till största delen påverkats av de många nyinflyttade liksom av den ökade giftermålsfrekvensen. Ett gammalt bostadsbestånd med huvudsakligast smålägenheter har också ökat efterfrågan på nya större och ändamålsenligare bostäder.

Vid sidan om nyproduktionen har förnyelsearbetet kommit i skuggan. Saneringen av våra gamla bostadsområden har praktiskt taget stått stilla. Endast en mycket blygsam punktsanering har förekommit. De stora greppen på denna frågas lösning med saneringsplaner för hela stadsdelar har hindrats av att planeringen av de större trafiklederna fördröjts. Trycket av det stora antalet bostadslösa har gjort det svårt att avstå större volym av nyproduktionen för överflyttning av boende från saneringsmogna fastigheter. Trängseln på kapitalmarknaden, förorsakad av bl. a. de nödvändiga exploateringsinvesteringarna, har skapat svårigheter såväl beträffande fastighetsförvärv som om- och nyanläggning av gator, parkeringsplatser o. d. för saneringsområden.

Även om man således kan finna acceptabla motiveringar för de svaga insatserna på saneringsområdet är det nu nödvändigt att skapa förutsättningar för en aktivare saneringspolitik, om vi inte skall få ett så stort saneringsfärdigt fastighetsbestånd att avsevärda sociala vådor uppstå, och det uppdämda behovet blir så kapitalkrävande att man hesiterar inför uppgiften att lösa både detta och andra aktuella behov. Arbetet med lösningen av de stora trafikfrågorna har nu avancerat så långt att det inom en snar framtid torde kunna ges möjlighet att upprätta saneringsplaner för sådana stadsdelar som äro berörda av dessa frågars lösning.

Hur skall då en åsyftad aktivisering ske? Enligt vår mening bör man härvidlag gå till verket utan förutfattade meningar. Svårigheten för staden att åstadkomma önskvärt kapital gör att man bör intressera banker och andra penninginstitutioner för en medverkan vid fastighetsförvärv och återuppbyggnad. En sådan samverkan mellan samhällsorgan och enskilda bör ske utanför den kommunala förvaltningsformen.

Ett bolag, uppbyggt på ett ägande av dels staden, som innehavare av aktiemajoriteten, dels intresserade penninginsti-

BILAGA 1 (forts)

2

Göteborgs Stadsfullmäktiges Handlingar 1958. Nr 31.

tutioner samt i staden verksamma bostadsbyggnadsföretag såväl allmännyttiga, kooperativa som privata, är enligt vår mening det instrument som med fördel bör komma till användning.

Bolaget, som kan arbeta med ett relativt begränsat aktiekapital och med större allt efter behovet anskaffade förlagslån, skall ha till uppgift att förvärva fastigheter i saneringsområden, förvalta dessa tills utrymning skett, taga initiativ till saneringsplaner och uppehålla intim kontakt med stadsplanekontoret under planernas upprättande samt försälja fastigheterna till byggnadsföretag, såväl privata som kooperativa och allmännyttiga för rivning och återuppbyggnad.

I de fall bolaget anser det önskvärt, med hänsyn till tomtmarkens belägenhet och karaktär, att bolaget har inflytande även över den nyproducerade fastigheten

skall bolaget kunna ta initiativ till bildande av skilda ekonomiska och juridiska enheter där olika affärs-, kontors- och bostadsintressen anses böra tillvaratagas.

Med hänsyn till frågans angelägenhetsgrad anse vi, att den här ovan skisserade framgångslinjen omedelbart bör utredas och vill därför föreslå

att stadsfullmäktige måtte uppdraga åt stadskollegiet, att låta verkställa en emansutredning, som skall ha till uppgift att snabbt klarlägga den tekniska uppläggningsen av ett saneringsbolag efter i huvudsak de synpunkter som framförts i denna motion, samt till stadsfullmäktige inkomma med det yttrande och förslag vartill utredningen kan föranleda.

Göteborg den 23 januari 1958.

ERIK JOHANNESON
ARNE BERGGREN

BILAGA 2 BOLAGSORDNING för Fastighetsaktiebolaget Göta Lejon.

§ 1.

Bolagets firma är Fastighetsaktiebolaget Göta Lejon.

§ 2.

Bolaget skall hava till föremål för sin verksamhet

att i samarbete med Göteborgs stads myndigheter medverka till sanering av bebyggelsen i Göteborg genom förvärv av fastigheter inom område, som är i behov av sådan sanering, samt försäljning av sålunda förvärvade fastigheter till såväl privata som kooperativa och allmännyttiga byggnadsföretag eller andra för bebyggelse enligt för saneringsområde eller del därav fastställd stadsplan eller, där i särskilda fall så anses lämpligt, exploatering i egen regi av i saneringssyfte förvärvad fastighet samt att bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

§ 3.

Bolagets aktiekapital skall utgöra lägst 5,000,000 kr och högst 15,000,000 kr.

§ 4.

Aktie skall lyda å 1,000 kr.

§ 5.

Bolagets aktier skola fördelas i två serier, betecknade serien A och serien B. Aktierna i vardera serien skola omfatta halva aktiekapitalet.

Aktie tillhörig serien A må ej genom teckning eller överlåtelse förvärfvas av annan än svensk medborgare och Göteborgs stad.

Av aktier tillhöriga serien B må allenast viss del, vid varje tid mindre än två femtedelar, genom teckning eller överlåtelse förvärfvas av utländsk medborgare, samfällighet eller stiftelse, av svenskt handelsbolag, vari finnes utländsk bolagsman, av svensk ekonomisk förening, av svenskt aktiebolag, vars aktiebrev må ställas till innehavaren, eller av annat svenskt aktiebolag, i vars bolagsordning ej intagits förbehåll, varom förmåles i 2 § andra stycket lagen den 30 maj 1916 om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom eller gruva eller aktier i vissa bolag; dock att utan hinder av det nu gjorda förbehållet aktier må förvärfvas av svenskt bolag eller svensk förening, som avses i 18 § av berörda lag.

§ 6.

Har aktie tillhörig serien B övergått till person, som icke förut är ägare av till nämnda serie hörande aktie i bolaget, skall aktien ofördröjligen hembjudas ägarna av bolagets B-aktier till inlösen genom skriftlig anmälan hos bolagets styrelse. Åtkomsten av aktien skall därvid styrkas samt, därest aktien övergått genom köp, uppgift lämnas om den betingade köpeskillingen.

När aktie sålunda hembjudits, skall styrelsen eller verkställande direktören därom genast underrätta ägarna av bolagets B-aktier på sätt som om meddelanden till aktieägare är föreskrivet, med anmodan till den, som önskar begagna sig av lösningsrätten, att skriftligen anmäla sig hos styrelsen inom en månad, räknat från dagen för anmälan hos styrelsen om aktiens övergång. Anmäla sig flera, skall företrädesrätten dem emellan bestämmas genom lott-

BILAGA 2 BOLAGSORDNING för Fastighetsaktiebolaget Göta Lejon.

forts § 6.

ning verkställd av notarius publicus, dock att, därest samtidigt flera aktier hembjudits, aktierna först så långt ske kan skola fördelas bland dem, som vilja lösa, i förhållande till deras tidigare innehav av B-aktier i bolaget.

Lösenbeloppet för aktie, som hembjudits, skall i brist av åsämjande bestämmas i den ordning som stadgas i lagen den 14 juni 1929 om skiljemän.

Därest ej någon berättigad inom föreskriven tid anmäler sig vilja lösa hembjuden aktie eller, sedan lösningspriset å dylik aktie blivit i behörig ordning fastställt, aktien ej inom fjorton dagar därefter inlöses, äger den, som gjort hembudet, att bliva registrerad för aktien.

§ 7.

Styrelsen skall ha sitt säte i Göteborg.

§ 8.

Styrelsen skall bestå av nio ledamöter med nio suppleanter. Av ledamöterna och suppleanterna välja ägarna av aktier inom serien A fem ledamöter, av vilka en tillika skall vara styrelsens ordförande, jämte fem suppleanter samt ägarna av aktier inom serien B fyra ledamöter och fyra suppleanter. Ledamöter och suppleanter väljas årligen å ordinarie bolagsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Bestämmelserna i denna paragraf må icke ändras utan att Konungen och stadsfullmäktige i Göteborg lämnat medgivande därtill.

§ 9.

Styrelsen äger bemyndiga jämväl annan än styrelseledamot eller styrelsesuppleant att teckna bolagets firma.

§ 10.

För granskning av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt bolagets räkenskaper utses årligen å ordinarie bolagsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits två revisorer och två revisorssuppleanter. Ägarna av aktier inom envar av serien A och serien B äga därvid utse en revisor jämte suppleant för honom.

§ 11.

Ordinarie bolagsstämma skall hållas en gång årligen under maj eller juni månad.

Å ordinarie bolagsstämma skola följande ärenden förekomma till behandling:

1. val av ordförande;
2. upprättande och godkännande av röstlängd;
3. val av två justeringsmän;
4. fråga huruvida stämman blivit behörigen sammankallad;
5. föredragning av förvaltningsberättelsen, balansräkningen, vinst- och förlusträkningen samt revisionsberättelsen;
6. fråga om fastställande av balansräkningen;
7. fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktören;
8. beslut angående bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen;

BILAGA 2 BOLAGSORDNING för Fastighetsaktiebolaget Göta Lejon.
forts § 11.

9. fastställande av arvoden till styrelsen samt till revisorer och revisorssuppleanter;
10. val av styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, revisorer och revisorssuppleanter;
11. övriga ärenden, vilka i behörig ordning hänskjutits till stämman.

§ 12.

Av bolagets vinst må till aktieägarna icke under något år utdelas mer än 5 % av aktiebeloppet jämte vad som kan hava brustit i sådan utdelning under tidigare år.

§ 13.

Kallelse till bolagsstämma och andra meddelanden till aktieägarna skola ske genom rekommenderade brev, kallelse till bolagsstämma senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma.

§ 14.

Å bolagsstämma må envar röstberättigad rösta för fulla antalet av honom ägda och företrädde aktier utan någon inskränkning. Frånvarande aktieägars rösträtt må utövas allenast genom ombud, som själv är aktieägare.

BILAGA 3 Fastighetsaktiebolaget Göta Lejon. Teckningslista.

Namn	Antal tecknade aktier	
	A-aktier	B-aktier
		Bundna Fria
SKANDINAVISKA BANKEN	249	
Göteborgs Bank	249	
AB Bohusbanken	125	
Svenska Handelsbanken	250	
Sveriges Kreditbank	250	
Försäkrings AB Liv-Svea	250	
Göteborgs Sparbanks Bostadsstiftelse		
Skansen Kronan		10
Göteborgs Byggmästareförening		250
Hyresgästernas Sparkasse- och Byggnadsförening i Göteborg u p a	125	
Riksbyggens Lokalförening i Göteborg u p a	125	
AB Götaverken	200	
AB Lindholmens Varv		25
AB Pripp & Lyckholm	200	
AB Svenska Amerika Linien		25
AB Svenska Kullagerfabriken	100	
AB Svenska Orient Linien		15
AB Svenska Ostasiatiska Kompaniet		20
AB Volvo	100	
Eriksbergs Mekaniska Verkstads AB	100	
Rederi AB Svenska Lloyd		25
Rederi AB Transatlantic	25	
Specialmaskiner i Göteborg AB	10	
Ångfartygs AB Tirfing	40	
AB Eol	50	
AB C H Ström & Co	10	
AB Ferd Lundquist & Co	10	
Ferm & Persson AB	5	
Frans A Sandén AB	10	
AB Hanson & Möhring	5	
AB John Sjögren & Co		5
AB Linné Dahllöf & Co		1

BILAGA 3 Fastighetsaktiebolaget Göta Lejon. Teckningslista. forts

Namn	Antal tecknade aktier		
	A-aktier	B-aktier	
		Bundna	Fria
AB Sjöberg & Bengtson			1
AB Sven Gulin			10
AB Turitz & Co		50	
Apotekarnes Droghandel AB		5	
Axel Gillblad & Co AB		10	
Bröderna Hanson Ekiperings AB			5
Ernström & Co AB		2	
Clarholm & Bergman AB		2	
Göteborgs Köpmannaförbund		5	
Herm Meeths AB			10
Malmsten & Bergvall		1	
Nordlöfs Skoaffärer AB			10
Timber Trading Co AB			10
Valerius Hansson AB		10	
Walter Lundborg Byggnads AB			10
Summa	2 500	2 575	432

Förestående aktieteckningar från och med Göteborgs Banks till och med Walter Lundborgs Byggnads AB:s hava verkstälts av Skandinaviska Banken enligt vederbörliga fullmakter.

Göteborg den 4 februari 1960.

SKANDINAVISKA BANKEN

LITTERATUR

- Bostadsbyggandets planering, 1964. (Byggnadsindustrins Förlags AB.) Stockholm.
- Bostadshusens finansiering, 1963. (Byggnadsindustrins Förlags AB.) Stockholm.
- Bostadssociala utredningen, del I, 1945. (SOU 1945:63). Stockholm.
- Bostadssociala utredningen, del II, 1947. (SOU 1947:26). Stockholm.
- Bygga om - Förnyelse av äldre hyreshus, 1961. (Byggnadsindustrins Förlags AB.) Stockholm.
- Campanello, L, 1953, Stadsdelsförnyelse i Gävle. (Gävle Stad Fastighetskontor.) Gävle.
- Campanello, L, 1959, Gävle förnyar sig. (Gävle Stad Fastighetskontor.) Gävle.
- Campanello, L, 1966, Ekonomi och administration, sid 107, i Stadsförnyelse, en bok om städers och byggnaders förvandling (Svensk Byggtjänst.) Stockholm.
- Campanello, L, 1968, Riva för att bygga, sid 71, Göteborg förr och nu V. Göteborg.
- Campanello, L, 1968, Stadsdelsförnyelse ur internationell synvinkel. Rapport från Byggforskningen 35/68. Stockholm.
- Cullen, G, Townscape, 1961. (The Architectural Press.) London.
- Darin - Drabkin, H, 1972, Land Policy and Urban Growth. (Pergamon Press.) Oxford.
- Derwendag, D, 1974, Wem gehört der Boden in der Bundesrepublik Deutschland? Forschungsverband für Immobilien - Hypotheken - und Baurecht. (Domus-Verlag GmbH.) Bonn.
- Elghufvud, P-O, 1982, Förnyelse av innerstaden. Svensk Lantmäteriteknisk tidskrift, årgång 1982.
- Engelbrektsson, N, 1982, Landala, stadsdel och livsform som försvann. Pixbo.
- Fri hyresmarknad, 1962. (Byggnadsindustrins Förlags AB.) Stockholm.
- Gennemførelse af by- og boligforbedring, 1982. (Statens Byggeforskningsinstitut.) SBI Rapport 136. Köpenhamn.
- Gilli, J P, 1976, Towards a New Definition of Property Rights. (Centre de Recherches d'Urbanisme.) Paris.
- Granelle, H, 1970, Espace urbain et prix du sol, Recherches Economiques et Financières No 14. (Editions Sircy.) Paris.

LITTERATUR (forts)

Göteborg bygger, 1971. (Gako.) Göteborg.

Industrihus, kv Hällungen, 1968. (SPP.) Göteborg.

Johansson, H-O, Det nya Masthugget, ett saneringsområdes utformning och innehåll, sid 121, 1966, Göteborg förr och nu IV. Göteborg.

Johnson - Marshall, P, 1966, Rebuilding Cities. (Edinburgh at the University Press.) Edinburgh.

Knipp, H-J, 1977, Städtebauliche Sanierung in Zeichen der Wirtschaftsförderung, Bauhandbuch. (Berliner Bauvorhaben, Berlin 61.) Berlin.

Knipp, H-J, 1978, Private Investitionen und private Sanierungsträger. (Institut für Städtebau Berlin.) Berlin.

Lampel, E & Hagdal, L, 1972, Gamla Gefle, Gamla Linköping, Den nordiska trästaden 25. (Konsthögskolans arkitekturskola.) Stockholm.

Larsson, U & Lönnroth, G, 1972, Landshövdingehus och trähus i Göteborg, Den nordiska trästaden 28. (Svensk Byggtjänst.) Göteborg.

Larsson, U, 1979, Landshövdingehusens Göteborg. (Liber Förlag.) Göteborg.

Lokalförmedlingen i Göteborg, ett gemensamt organ för staden och dess näringsliv, 1970. (Fastighets AB Göta Lejon.) Göteborg.

Marini, P & Remond, B, 1976, Spéculation et politiques foncières. (Edition Berger - Levrault.) Paris.

Millward, S, 1977, Urban Harvest, Urban Renewal in Retrospect and Prospect. (Geographical Publications Ltd.) London.

Obyggnad, utredning om hyreshus, egnahem och bruksbostäder, 1955. (AB Gustavsbergs fabriker.) Stockholm.

Oslo Byfornyelse A/S, Implementing Urban renewal, Nedregate 8, Oslo 5.

Papers and Proceedings, 1979, International Congress of the International Federation for Housing and Planning in Göteborg. (IFHP 43, Wassenaarseweg, 2596 C G.) Haag.

Pehrson, G, Ranch, C & Sabel, A, 1971, Göta Lejons betydelse för saneringsverksamheten i Göteborg 1960-1970 - en analys och värdering. Rapport 1971.43 (Göteborgs Universitet.) Göteborg.

Pre-Congress Report of the IFHP Working Party Urban Land Policy in Liège. (IFHP.) Haag and Appendix to this report.

LITTERATUR (forts)

Sanering, Byggfackens industriutredning, 1961. (Tiden - Barnänet Tryckeri AB.) Stockholm.

Sanering I, Betänkande avgivet av saneringsutredningen 1971. (SOU 1971:64.) Stockholm.

Sanering II, 1971, Bilagor. (SOU 1971:65.) Stockholm.

Sanering III, 1973, Kulturhistoriskt värdefull bostadsbebyggelse. (SOU 1973:27.) Stockholm.

Sanering i Göteborg, 1974, Betänkande med förslag till riktlinjer och program. (Göteborgs Kommunfullmäktiges handlingar 1974, Nr 356 A.) Göteborg.

Sanering i Göteborg, 1974. (Göteborgs Kommunfullmäktiges handlingar 1974, Nr 356 B.) Göteborg.

Saneringsaktiebolaget Göta Lejon, Ett gemensamt organ för staden och dess näringsliv, 1967. (Fastighets AB Göta Lejon.) Göteborg.

Saneringsfrågan, Betänkande om förnyelsen av stadsamhäl- lenas bebyggelse, 1954. (SOU 1954:31.) Stockholm.

Stadsförnyelse och bostadsförbättring, 1981. (SOU 1981:99.) Stockholm.

Stadsförnyelse och kontinuitet, gemenskap, inflytande, 1981. (SOU 1981:100.) Stockholm.

Turkienicz, B & Miller, J, 1982, Urban Renewal in Sweden, Case study in Göteborg, Annedal sid 45. (Avdelningen för stadsbyggnad, Chalmers Tekniska Högskola.) Göteborg.

Urban Land Policy, Report of the IFHP Seminar in Göteborg, 1979. (IFHP.) Haag.

Urban Renewal and the Future of the City, Berlin, 1967. (IFHP.) Haag.

Urban Renewal and the Future of the City, Berlin, 1967, Appendix, Göteborg sid 37. (IFHP.) Haag.

ÖVRIGT KÄLLMATERIAL

Protokoll, Stadsfullmäktige i Göteborg
Kommunfullmäktige i Göteborg
Stadskollegiet i Göteborg
Kommunstyrelsen i Göteborg
Byggnadsnämnden i Göteborg
Fastighetsnämnden i Göteborg
Fastighets AB Göta Lejon styrelse
Fastighets AB Göta Lejon styrelses arbets-
utskott.

**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag
820779-0 från Statens råd för byggnadsforskning
till Louis Campanello, Göteborg.**

R118: 1984

ISBN 91-540-4230-5

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Art.nr: 6704118

**Abonnemangsgrupp:
X. Samhällsplanering**

**Distribution:
Svensk Byggtjänst, Box 7853
103 99 Stockholm**

Cirka pris: 45 kr exkl moms