



Jan Lind
Administrativa avdelningen
Telefon: 08-508 264 71
jan.s.lind@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-06-16

En effektivare förvaltning av statens fastigheter. Remiss av betänkandet SOU 2010:92

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden besvarar kommunstyrelsens remiss av betänkandet SOU 2010:92, med exploateringskontorets tjänsteutlåtande.
2. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Krister Schultz

Ann-Charlotte Bergqvist

Sammanfattning

Som ett styrmedel för att förverkliga regeringens strategiska mål inom fastighetsförvaltningen föreslås i det remitterade betänkandet en samlad förordning för statens fastigheter som förvaltas i myndighetsform.

När det gäller fastighetsöverlåtelse till kommuner med förtur föreslår utredningen bl.a. att en sådan försäljning ska kunna pågå i högst ett år varav tiden för att träffa ett avtal föreslås vara nio månader. För att förstärka kravet på att en försäljning ska vara affärsmässig ges de fastighetsförvaltande myndigheterna en uttrycklig möjlighet att träffa avtal om tilläggsköpeskilling vid försäljning till en kommun.

Efter tilläggsdirektiv har utredningen analyserat förutsättningarna för att eventuellt införa en möjlighet till återköp för den som har blivit utsatt för expropriation av en fastighet. Två möjligheter diskuteras men något förslag läggs inte.



Exploateringskontoret koncentrerar sin granskning till utredningens förslag om nya regler för fastighetsförsäljningar till kommuner och de diskuterade möjligheterna till återköp efter expropriation.

Kontoret anser att de föreslagna nya reglerna för överlåtelse av statliga fastigheter till kommuner i huvudsak är bra och bara marginellt påverkar stadens möjligheter att förvärva fastigheter av staten på rimliga villkor. Kontoret ställer sig positiv till en tidsfrist men bedömer att den föreslagna tidgränsen på nio månader för att träffa ett avtal, från det att en kommun åberopar förtur, är alltför snäv. Kontoret föreslår att den tiden förlängs till 15 månader.

Kontoret delar helt utredningens uppfattning att om en återköpsmöjlighet av tidigare exproprierade fastigheter ska införas, måste en mängd komplexa frågeställningar klargöras i ett fördjupat analysarbete innan förslag till regelverk kan presenteras. Trots att kapitlet om återköp redan har remissbehandlats vill kontoret peka på att frågeställningen om särskild ersättning vid rörelseskada i samband med expropriation och hur den ska hanteras vid ett eventuellt återköp, överhuvudtaget inte har berörts i utredningen.

Bakgrund

Regeringen tillkallade i maj 2009 en särskild utredare för att utvärdera och analysera de förordningar som styr statens fastighetsförvaltning samt lämna förslag till en samlad, förenklad förordningsreglering. Uppdraget utökades i maj 2010 till att även omfatta en kartläggning och analys av möjligheterna att införa en rätt för den som genom expropriation eller på annat sätt fråntagits en fastighet att mot ersättning återfå fastigheten om ändamålet med tvångsåtgärden inte längre är aktuellt.

Utredningen har i december 2010 överlämnat betänkande En effektivare förvaltning av statens fastigheter (SOU 2010:92).

Remissbehandlingen

Socialdepartementet har remitterat betänkandet till 106 instanser däribland Stockholms stad för yttrande senast den 26 juli 2011. Enligt departementets remissbrev har kapitel 6 om återköp av tidigare exproprierade fastigheter remissbehandlats i särskild ordning och undantas från denna remissbehandling.

Inom staden har kommunstyrelsen remitterat betänkandet till fastighetsnämnden och stadsledningskontoret för yttrande senast den 20 maj 2011. Förslaget har underhand även remitterats till exploateringskontoret för kontorsyttrande.

Exploateringskontoret avger sitt yttrande i form av detta tjänsteutlåtande. Efter-
som ärendet inte kan föreläggas exploateringsnämnden förrän i juni 2011 har
kontoret underhand överlämnat tjänsteutlåtandet till kultur- och fastighetsroteln att
ingå i underlaget till kommunstyrelsens yttrande.

Ärendet

En effektivare förvaltning av statens fastigheter

Slutsatsen av utredningens kartläggning är att det finns ett tydligt behov av att
investerings- och avyttringsprocesserna för de statliga fastighetsförvaltande
myndigheterna struktureras och effektiviseras.

Som ett styrmedel för att förverkliga regeringens strategiska mål inom fastighets-
förvaltningen föreslår utredningen en samlad förordning för statens fastigheter
som förvaltas i myndighetsform. Där föreslås ingå bl.a. gemensamma mål. Vidare
föreslår utredningen regler för myndigheternas förvärv, investeringar och fastig-
hetsförvaltning.

Överlåtelser

Utredningen uppger att särskilt när det gäller överlåtelser till kommuner med
förtur att förvärva statlig egendom förekommer det ofta att förhandlingarna om ett
köpeavtal pågår under flera år. Orsaken till att förhandlingarna inte slutförs är
enligt utredningen som regel att parterna inte kan komma överens om egen-
domens marknadsvärde.

Utredningen föreslår att det tydliggörs i förordningen att huvudregeln är att fast
egendom ska säljas så snart som den inte längre behövs för någon statlig verk-
samhet.

Det ska även i fortsättningen finnas rätt till förtur vid en försäljning för vissa
intressenter. Det gäller till att börja med för de som hyr en permanentbostad på en
av statens fastigheter. Det kan gälla såväl enskilda hyresgäster som boende som
bildat en bostadsrättsförening. Vidare ska den kommun där fastigheten finns ges
förtur om kommunen kan visa att förvärvet ska ske för att tillgodose ett samhälls-
byggnadsändamål.

Det föreslås ingen förändring i sak men utredningen noterar att begreppet
samhällsbyggnadsändamål är föremål för överväganden i anslutning till det
förslag som lämnats i samband med den pågående översynen av den s.k. budget-
lagen. Exploateringskontoret vill här inflika att i regeringens proposition



2010/11:40 En reformerad budgetlag, som överlämnades den 30 november 2010 , lämnas inget förslag rörande begreppet samhällsbyggnadsändamål. Så blev också riksdagens beslut den 3 mars 2011.

En väsentlig förändring är att tidsgränser införs för försäljningsprocessen vid kommunal förtur. Sammanlagt ska en sådan försäljning högst kunna pågå i ett år. Tiden räknas från när kommunen fick möjlighet att anmäla förtur. Kommunen har sedan tre månader för att göra en anmälan och lämna in underlag för denna. Den fastighetsförvaltande myndigheten ska omedelbart pröva ansökan och direkt inleda förhandlingar med kommunen om förtur medges. Dessa förhandlingar får pågå i högst nio månader räknat från när tremånadersfristen löpte ut. När det har gått ett år utan att kommunen och den fastighetsförvaltande myndigheten har träffat en överenskommelse ska fastigheten omgående bjudas ut till försäljning.

Utredningen har övervägt olika sätt att lösa en tvist som uppkommer om parterna under förhandlingarna bedömer att de inte själva kommer att kunna nå fram till en överenskommelse. Av dessa förordar utredningen att parterna utser en förlikningsman. Förlikningsmannen ska utarbeta ett förslag till överenskommelse som parterna kan anta eller förkasta.

Kravet på att en försäljning ska vara affärsmässig bibehålls. För att förstärka affärsmässigheten ges de fastighetsförvaltande myndigheterna en uttrycklig möjlighet att träffa avtal om tilläggsköpeskilling i samband med försäljning till en kommun. På så sätt kan enligt utredningen staten få del av den sålda fastighetens potentiella värde utan att parterna är tvingade till en osäker bedömning i samband med försäljning. Enligt utredningen undviks därigenom förseningar som beror på svårigheten att bestämma fastighetens värde i samband med försäljningen.

Återköp av tidigare exproprierade fastigheter

Utredningen har analyserat förutsättningarna för att eventuellt införa en möjlighet till återköp för den som har blivit utsatt för expropriation av en fastighet eller något liknande förfarande.

Det presenteras inga förslag i denna del men utredningen pekar på två möjligheter som skulle kunna övervägas vidare. Den första gäller en återköpsrätt som anknyter till den rätt som fanns i 1917 års expropriationslag. En sådan återköpsrätt är kopplad till situationer när ändamålet med expropriationen inte har fullföljts. Enligt utredningen behövs en fördjupad genomgång för att kunna ta ställning till en lämplig metod för återköp.

En annan möjlighet skulle kunna vara en förtursrätt även för tidigare ägare eller motsvarande till exproprierade fastigheter. Detta är dock endast uppslag som kräver fördjupade överväganden.

Förslagets konsekvenser

I kapitlet om förslagets konsekvenser anger utredningen bl.a. att utredningens förslag beträffande försäljningsprocessen i någon mån begränsar kommunens utrymme att själv bestämma tempot i försäljningsprocessen. Det är dock enligt utredningen ett tyngre vägande samhällsintresset att statlig egendom som inte längre behövs för den statliga verksamheten ska komma till nytta i samhället i övrigt så snart som möjligt. Till det kommer att utredningens förslag beträffande möjligheten att i vissa fall skriva in klausuler om tilläggsköpeskilling bedöms ge de berörda kommunerna möjlighet att i sin egen takt bedriva planarbete och att förankra detta i den lokala miljön.

Betänkandets sammanfattning bifogas. Hela betänkandet nås på www.regeringen.se.

Exploateringskontorets synpunkter

Exploateringskontoret har ingen anledning att närmare granska och kommentera utredningens förslag till regler som rör de statliga myndigheternas beslutsbefogenheter och interna beslutsrutiner etc. Kontoret konstaterar endast att de föreslagna skärpningarna av kraven på de fastighetsförvaltande myndigheterna att t.ex. efterleva vissa grundläggande mål och klarlägga olika företrädesvis ekonomiska aspekter innan myndigheten får fatta ett investeringsbeslut, har vissa likheter med Stockholms stads styrsystem i form av bl.a. det integrerade systemet för ledning och uppföljning av verksamhet och ekonomi med Vision Stockholm 2030 (ILS), anvisningarna för beslut, uppföljning och slutredovisning av investeringar och andra betydande projekt och den nyligen införda gemensamma projektstyrningsmetoden för alla bygg- och anläggningsprojekt på över 300 mnkr.

Nya regler för överlåtelse av statliga fastigheter till kommuner

Exploateringskontoret anser att de föreslagna nya reglerna för överlåtelse av statliga fastigheter till kommuner i huvudsak är bra och bara marginellt påverkar stadens möjligheter att förvärva fastigheter av staten på rimliga villkor.

Utredningen föreslår att kommunen ska ha rätt till förtur att förvärva en statlig fastighet för kommunens långsiktiga utveckling med krav på att kommunen ska lämna in en politiskt förankrad intresseanmälan. Intresseanmälan ska lämnas inom tre månader från att en förfrågan skickades från den statliga myndigheten.



Exploateringskontoret har förståelse för de bakomliggande skälen till form- och tidskraven och anser inte att kraven innebär något betydande merarbete jämfört med i dag.

För att snabba på försäljningsprocessen föreslås att ansvariga myndigheter fort-löpande ska informera om planerna för kommande försäljningar. Utredningen rekommenderar att de fastighetsförvaltande myndigheterna skapar en gemensam portal för att göra informationen om pågående och planerade försäljningar mer tillgänglig för dem som är intresserad av att förvärva mark och fastigheter av staten.

Kontoret anser att utredningens rekommendation är bra då den kan ge kommun-erna och övriga berörda möjlighet att vidta förberedelse för en eventuell intresse-anmälan vilket skulle kunna göra att tremånadsfristen i praktiken blir längre.

Enligt utredningens förslag ska ett avtal träffas inom nio månader från det att en kommun åberopar förtur. I annat fall ska fastigheten bjudas ut till försäljning. Inom perioden kan parterna tillsammans utse en förlikningsman som värderar fastigheten samt lämnar förslag om pris och övriga villkor. Någon möjlighet att överskrida tidsgränsen föreslås inte men kommunen kan delta som spekulant i den fortsatta försäljningsprocessen.

Exploateringskontoret bedömer att den föreslagna tidgränsen på nio månader är alltför snäv med tanke på de ofta mycket komplicerade värderingar och övriga utredningar som krävts vid många av de förhandlingar som staden under årens lopp fört med staten om förvärv av mark eller byte av mark. Trots detta har kon-toret förståelse för en ordning som innebär att försäljningsprocessen snabbas upp och att ett avslut kan träffas inom rimlig tid. Exploateringskontoret ställer sig därför positiv till en tidsfrist men föreslår att den förlängs till 15 månader. En annan möjlighet skulle kunna vara att berörd myndighet ges möjlighet att, i sam-band med behandlingen av intresseanmälan, förlänga tidfristen, dock maximalt till 15 månader, om nio månader uppenbart är en alltför kort tidsperiod med hänsyn till ärendets komplexitet eller av andra särskilda skäl.

När det slutligen gäller förslaget med tilläggsbetalning vid värdestegring eller kortsiktig vinst föreslår utredningen att parterna i avtal kommer överens om principerna för hur storleken på tillägget till köpeskillingen ska bestämmas. Dessutom ska parterna komma överens om vilken tidsperiod som ska gälla då tilläggsersättning ska kunna utgå.

Exploateringskontoret bedömer å ena sidan att det kan vara förenat med betydande svårighet att i det enskilda förvärvsärendet bestämma hur tillägget på köpeskillingen ska beräknas och under hur lång tid bestämmelsen ska gälla. Men å andra sidan bedöms att stadens förvärv av statlig mark i de flesta fall berör fastigheter där skälet för förvärvet eller förväntningsvärdet inte förväntas komma att förändras inom en snar tidsperiod efter genomfört förvärv, varför tillägg till köpeskillingen oftast inte torde bli aktuell. Kontoret kan därför acceptera att en möjlighet till tilläggsköpeskillning införs.

Möjlighet till återköp av tidigare exproprierade fastigheter

I utredningen berörs ett antal frågeställningar som har koppling till ett eventuellt införande av återköp av tidigare exproprierade fastigheter och alternativa metoder för en eventuell sådan möjlighet. Exploateringskontoret delar helt utredningens uppfattning att om en återköpsmöjlighet ska införas måste en mängd komplexa frågeställningar klargöras i ett fördjupat analysarbete innan förslag till regelverk kan presenteras.

Då kapitlet om återköp av tidigare exproprierade fastigheter redan har remissbehandlats i särskild ordning har departementet angett att det är undantaget från denna remissbehandling.

Exploateringskontoret vill ändå peka på en frågeställning som överhuvudtaget inte berörs i utredningen, nämligen den särskilda ersättning som utgår vid rörelseskada i samband med expropriation och hur den ska hanteras vid ett eventuellt återköp. I flertalet expropriationer eller liknande förfoganden eller de som utredningen benämner som "frivilliga tvångsförsäljningar" ingår i expropriationsersättningen utöver löseskillning för fastigheten också annan ersättning på grund av att den på fastigheten bedrivna rörelsen påverkas antingen genom flytt av verksamheten eller nedläggning av rörelsen. I vissa fall erhåller dessutom den som exproprieras en annan fastighet som ersättning.

Slut