



KOMMUNSTYRELSEN

KULTUR- OCH FASTIGHETSROTELN

Stockholms stads  
fastighetskontor

2011-05-02

Dnr: 16-220/2011

Fastighet

Handläggare: Gyllfors

Till berörd remissinstans

A.K. G. Copovi-Meng  
E. Olafsson  
L-M Karlsson

**ANGÅENDE REMISSEN OM BETÄNKANDET EN  
EFFEKTIVARE FÖRVALTNING AV STATENS  
FASTIGHETER (SOU 2010:92)**

Detta gäller remissvar på "Betänkandet En effektivare förvaltning av statens fastigheter (SOU 2010:92)"

Dnr: 001-1048/2011

Remisstiden sträcker sig till den 20 maj 2011, vilket vi ber er respektera. Om det av några skäl inte är möjligt för er att inkomma med svar inom utsatt tid måste en kontakt tas med den för ärendet ansvariga personen på roteln.

Ansvarig handläggare/borgarrådssekreterare på Kultur- och fastighetsroteln är Jonas Uebel, tfn 08-508 29 177.

**Remissvar skickas till:**

- Kultur- och fastighetsroteln i **digital form (word/excel)**. Ange KS:s diarienummer som namn på ärenderubrik. Ex: KS 314-331-2004
- KF/KS kansli i **pappersform**.

**Adresserna är följande:**

Rotelns e-post: Funktion SLK RVIII-remissvar eller  
Funktion SLK\_RVIII-remissvar@stockholm.se

KF/KS kansli, Stadshuset, 105 35 STOCKHOLM

Med vänliga hälsningar

Kultur- och fastighetsroteln

DNR: 001-1048/2011

DATUM: 2011-05-02



## Remitteringsmapp

**Ärende:** Betänkandet En effektivare förvaltning av statens fastigheter  
(SOU 2010:92)

Inkom till KF/KS kansli den

Behandling i övrigt:

För yttrande senast:

**Stadsdelsnämnderna**

**Facknämnderna**  
Fastighetsnämnden

**Övriga**  
Stadsledningskontoret



REGERINGSKANSLIET

Remiss

2011-04-19

Socialdepartementet

Enheten för statlig förvaltning

Joakim Jägare

Telefon 08-405 21 72

S2011/138/SFO	
STOCKHOLMS STAD	
Kommunstyrelsen	
KF/KS Kansli	
Ink.	2011-04-29
Dnr:	001-1048/2011
Till:	P. Jägare

**Betänkandet En effektivare förvaltning av statens fastigheter  
(SOU 2010:92)**

**Remissinstanser:**

1. Riksrevisionen
2. Svea hovrätt
3. Umeå tingsrätt
4. Vänersborgs tingsrätt
5. Hyresnämnden i Göteborg
6. Kriminalvården
7. Rättsmedicinalverket
8. Exportkreditnämnden
9. Försvarsmakten
10. Försvarets radioanstalt
11. Försvarets materielverk
12. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap
13. Totalförsvarets forskningsinstitut
14. Statens institutionsstyrelse
15. Statens fastighetsverk
16. Fortifikationsverket
17. Arbetsgivarverket
18. Länsstyrelsen i Stockholms län
19. Länsstyrelsen i Västra Götalands län
20. Länsstyrelsen i Kronobergs län
21. Statskontoret
22. Statens tjänstepensionsverk
23. Statens bostadskreditnämnd
24. Boverket
25. Lantmäteriet
26. Ekonomistyrningsverket
27. Skatteverket

28. Kammarkollegiet
29. Uppsala universitet
30. Lunds universitet
31. Göteborgs universitet
32. Stockholms universitet
33. Umeå universitet
34. Kungl. Tekniska högskolan
35. Högskolan i Gävle
36. Skogsstyrelsen
37. Statens jordbruksverk
38. Sveriges lantbruksuniversitet
39. Naturvårdsverket
40. Trafikverket
41. Sjöfartsverket
42. Luftfartsverket
43. Konkurrensverket
44. Sveriges geologiska undersökning
45. Affärsverket svenska kraftnät
46. Riksantikvarieämbetet
47. Statens historiska museer
48. Nationalmuseum med Prins Eugens Waldemarsudde
49. Moderna museet
50. Livrustkammaren, Skoklosters slott och Hallwylska museet
51. Naturhistoriska riksmuseet
52. Statens maritima museer
53. Statens försvarshistoriska museer
54. Kungliga Dramatiska Teatern AB
55. Kungliga Operan AB
56. Akademiska Hus Aktiebolag
57. Jernhusen AB
58. Specialfastigheter Sverige Aktiebolag
59. Vasallen AB
60. Arvidsjaur kommun
61. Bengtsfors kommun
62. Bergs kommun
63. Bodens kommun
64. Dals-Eds kommun
65. Eda kommun
66. Eskilstuna kommun
67. Gnesta kommun
68. Gnosjö kommun
69. Region Gotland
70. Gävle kommun
71. Göteborgs stad

72. Habo kommun
73. Kalix kommun
74. Karlskrona kommun
75. Leksands kommun
76. Linköpings kommun
77. Ljusdals kommun
78. Malmö stad
79. Malå kommun
80. Melleruds kommun
81. Mörbylånga kommun
82. Norrköpings kommun
83. Norrtälje kommun
84. Sandvikens kommun
85. Sigtuna kommun
86. Sollefteå kommun
87. Stockholms stad
88. Storfors kommun
89. Sundbybergs kommun
90. Södertälje kommun
91. Vaxholms stad
92. Värmdö kommun
93. Ydre kommun
94. Älvdalens kommun
95. Branschorganisationen för revisorer och rådgivare
96. Fastighetsägarna Sverige
97. Kollegiet för svensk bolagsstyrning
98. Landsorganisationen i Sverige
99. Lantbrukarnas Riksförbund
100. Skärgårdsstiftelsen i Stockholms län
101. Svensk Handel
102. Sveriges Kommuner och Landsting
103. Svenskt Näringsliv
104. Sveriges Akademikers Centralorganisation
105. Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO)
106. Tjänstemännens Centralorganisation

Remissvaren ska ha kommit in till Socialdepartementet senast den 26 juli 2011. Vi ser helst att ni endast skickar dem i elektronisk form och då både i wordformat och pdf-format. Remissvaren ska skickas till följande e-postadresser: [registrator@social.ministry.se](mailto:registrator@social.ministry.se) och [s.sfo@social.ministry.se](mailto:s.sfo@social.ministry.se).

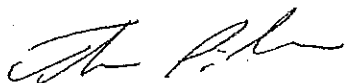
I remissen ligger att regeringen vill ha synpunkter på förslagen eller materialet i betänkandet. Om remissen är begränsad till en viss del av betänkandet, anges detta inom parentes efter remissinstansens namn i

remisslistan. En sådan begränsning hindrar givetvis inte att remissinstansen lämnar synpunkter också på övriga delar. Kapitel 6 i betänkandet har remissbehandlats i särskild ordning och undantas från denna remissbehandling.

Myndigheter under regeringen är skyldiga att svara på remissen. En myndighet avgör dock på eget ansvar om den har några synpunkter att redovisa i ett svar. Om myndigheten inte har några synpunkter, räcker det att svaret ger besked om detta.

För andra remissinstanser innebär remissen en inbjudan att lämna synpunkter.

Råd om hur remissyttranden utformas finns i Statsrådsberedningens promemoria *Svara på remiss – hur och varför* (SB PM 2003:2). Den kan laddas ner från Regeringskansliets webbplats [www.regeringen.se](http://www.regeringen.se).



Thomas Pålsson  
Departementsråd  
Chef, Enheten för statlig förvaltning

Kopia till  
Fritzes kundservice, 106 47 Stockholm

# En effektivare förvaltning av statens fastigheter

*Betänkande av Utredningen om en översyn av  
förordningarna om statens fastighetsförvaltning*

*Stockholm 2010*



---

STATENS OFFENTLIGA  
UTREDNINGAR

---

SOU 2010:92

SOU och Ds kan köpas från Fritzes kundtjänst. För remissutsändningar av SOU och Ds svarar Fritzes Offentliga Publikationer på uppdrag av Regeringskansliets förvaltningsavdelning.

Beställningsadress:  
Fritzes kundtjänst  
106 47 Stockholm  
Orderfax: 08-598 191 91  
Ordertel: 08-598 191 90  
E-post: [order.fritzes@nj.se](mailto:order.fritzes@nj.se)  
Internet: [www.fritzes.se](http://www.fritzes.se)

*Svara på remiss. Hur och varför. Statsrådsberedningen (SB PM 2003:2, reviderad 2009-05-02)*  
– En liten broschyr som underlättar arbetet för den som ska svara på remiss.  
Broschyren är gratis och kan laddas ner eller beställas på  
<http://www.regeringen.se/remiss>

Textbearbetning och layout har utförts av Regeringskansliet, FA/kommittéservice.

Tryckt av Elanders Sverige AB  
Stockholm 2010

ISBN 978-91-38-23492-1  
ISSN 0375-250X



## Till statsrådet Stefan Attefall

Regeringen beslutade den 13 maj 2009 (dir. 2009:46) att tillkalla en särskild utredare för att utvärdera och analysera de förordningar som styr statens fastighetsförvaltning samt lämna förslag till en samlad, förenklad förordningsreglering. Regeringen beslutade den 6 maj 2010 om tilläggsdirektiv (dir. 2010:51). Uppdraget utökades då till att även omfatta en kartläggning och analys av möjligheterna att införa en rätt för den som genom expropriation eller på annat sätt frångagits en fastighet att mot ersättning återfå fastigheten om ändamålet med tvångsåtgärden inte längre är aktuellt.

Som särskild utredare förordnades den 14 maj 2009 generaldirektören Sören Häggroth.

Som experter har medverkat fr.o.m. 11 juni 2009 ämnesrådet Nebil Aho, chefsjuristen Björn Anderson, fastighetsrådet Monica Haapaniemi, departementssekreteraren Joakim Jägare, förbundsjuristen Agneta Lefwerth och markdirektören Stefan Magnusson. Den 11 augusti 2010 förordnades ämnessakkunnige Magnus Hermansson som expert.

Sekreterare åt utredningen har fr.o.m. den 14 maj 2009 varit numera rådmannen Fredrik Forssman.

Utredningen – som antagit namnet Utredningen om en översyn av förordningarna om statens fastighetsförvaltning – får härmed överlämna betänkande En effektivare förvaltning av statens fastigheter (SOU 2010:92). Särskilt yttrande har lämnats av Agneta Lefwerth.

Utredningens uppdrag är härmed slutfört.

Stockholm i december 2010

Sören Häggroth

/Fredrik Forssman

# Innehåll

Sammanfattning .....	9
Författningsförslag .....	19
Förslag till förordning (2010:xxx) om statens fasta egendom .....	19
<b>1 Inledning.....</b>	<b>27</b>
Direktiven.....	27
Utredningsarbetet.....	27
<b>2 Styrningen av den statliga fastighetsförvaltningen.....</b>	<b>29</b>
2.1 Det statliga fastighetsägandet .....	29
2.1.1 Utredningens kartläggning av fastighetsägandet samt försäljnings- och investeringsverksamheten .....	31
2.2 Regelverket rörande statens fastighetsförvaltning.....	46
2.2.1 Den övergripande grundlagsregleringen .....	46
2.2.2 Budgetlagens regler om hur statens tillgångar får disponeras.....	47
2.2.3 Förordningsregleringen.....	59
2.3 Övriga former för styrning av förvaltningen av det statliga fastighetsägandet.....	62
2.3.1 Kartläggning utförd av KPMG .....	63
2.3.2 Andra synpunkter på styrningen av statens verksamhet .....	66
2.4 Styrningen av fastighetsförvaltningen inom den privata och kommunala sektorn .....	67

2.5	Behovet av förändringar i förordningarna för statens fastighetsförvaltning .....	70
2.5.1	Styrningen .....	70
2.5.2	En samlad förordningsreglering.....	72
<b>3</b>	<b>Förvärv och investeringar .....</b>	<b>79</b>
3.1	Nuvarande reglering.....	79
3.2	För- och nackdelar med nuvarande ordning för att styra de fastighetsförvaltande myndigheternas förvärv och investeringar. ....	80
3.3	Regeringens styrning av investeringar inom infrastrukturuområdet .....	84
3.4	Förslag till ändrad process och reglering av beslutanderätten vid större förvärv och investeringar i mark och fastigheter.....	87
3.4.1	Allmänna synpunkter .....	87
3.4.2	Beslut om förvärv av och investeringar i fastigheter .....	89
3.4.3	Investeringsplaner.....	90
3.4.4	Förutsättningarna för ett investeringsbeslut.....	91
<b>4</b>	<b>Förvaltningen .....</b>	<b>93</b>
4.1	Inledning.....	93
4.2	Vissa grundläggande krav på förvaltningen av statens fastigheter .....	94
4.2.1	Fastighetsförteckning.....	94
4.2.2	En plan för drift och underhåll.....	95
4.2.3	Upplåtelse av mark, byggnader och anläggningar.....	97
<b>5</b>	<b>Överlåtelse av statens fastigheter .....</b>	<b>99</b>
5.1	Inledning.....	99
5.2	Försäljningsprocessen.....	99
5.2.1	Processen idag.....	99

5.2.2	Överväganden i andra sammanhang om ansvaret för försäljningsprocessen och beloppsgränsen mellan riksdagen och regeringen .....	103
5.3	En ny försäljningsprocess – överväganden kring förutsättningarna för försäljning.....	105
5.3.1	Vilka fastigheter omfattas av reglerna om försäljning?.....	105
5.3.2	När ska en försäljning ske? .....	108
5.3.3	Vem ska ansvara för försäljningen? .....	110
5.3.4	Överföring av förvaltningsansvaret .....	113
5.3.5	Behovet av en förtursordning .....	114
5.3.6	En snabbare försäljningsprocess .....	118
5.3.7	Förhandlingarnas slutförande – tvistlösning .....	121
5.3.8	Affärsmässighet .....	124
5.3.9	Tilläggsbetalning vid värdestegring eller kortsiktig vinst? .....	129
5.3.10	Sammanfattning av en ny försäljningsordning .....	130
6	Återköp av tidigare exproprierade fastigheter .....	133
6.1	Inledning.....	133
6.2	Reglerna i 1917 års expropriationslag .....	134
6.3	Överväganden i samband med införandet av 1972 års expropriationslag.....	135
6.4	Andra tvångsförfoganden än expropriation .....	138
6.5	Frågans senare behandling.....	141
6.6	Förutsättningarna för en återköpsreglering .....	143
6.6.1	Behovet av en möjlighet till återköp.....	143
6.6.2	Aspekter på en återköpsreglering .....	145
6.6.3	Utredningens tankar.....	161
7	Konsekvenser av förslagen.....	171
8	Författningskommentar .....	175
8.1	Förslaget till förordning (2010:xxx) om statens fasta egendom .....	175

Särskilt yttrande..... 191

**Bilagor**

*Bilaga 1* Kommittédirektiv 2009:46..... 193

*Bilaga 2* Kommittédirektiv 2010:51..... 197

# Sammanfattning

## Det statliga fastighetsägandet

Staten äger sammanlagt ca 23 procent av Sveriges markareal; de största områdena finns i landets norra delar. En kartläggning har visat att värdet på det statliga fastighetsinnehavet år 2008 var ca 130 miljarder kr.

Av de myndigheter som förvaltar fastigheter är det Statens fastighetsverk och Fortifikationsverket som ansvarar för den till ytan största andelen av beståndet. De bokförda värdena (anskaffningsvärdena) i de två verken var 2009 drygt 14 miljarder kr i Statens fastighetsverk och drygt 10 miljarder kr i Fortifikationsverket. Naturvårdsverket förvaltar stora arealer mark och inom Trafikverkets ansvarsområde finns ett stort antal fastigheter för framförallt järnvägsnätets behov. Totalt 16 myndigheter har i uppdrag av regeringen att förvalta statliga fastigheter.

Under senare år har särskilt försvarets fastighetsbestånd genomgått stora förändringar. Sedan mitten av 1990-talet har ungefär hälften av Fortifikationsverkets fastighetsbestånd avvecklats som en konsekvens av försvarets omställning. Försäljning av fast egendom har varit en viktig arbetsuppgift för Fortifikationsverket. Fortfarande finns fast egendom som tidigare har använts av försvaret uppskattad till ett värde av 800 miljoner kr som ska säljas.

En betydande del av det statliga fastighetsägandet är organiserat i bolagsform. De största fastighetsinnehaven förvaltas av Akademiska hus AB, Specialfastigheter AB och Vasallen AB. Den del av fastighetsförvaltningen som sker i bolagsform ingår dock inte i utredningens uppdrag och berörs därför inte av förslagen.

## Uppdraget

Utredningen har haft i uppdrag att göra en kartläggning och analys av de förordningar som styr den förvaltning av statens fasta egendom som handhas av de fastighetsförvaltande myndigheter som regeringen har utsett. Denna ska sedan ligga till grund för ett förslag om en samlad, förenklad förordningsreglering. I utredningens direktiv anges vissa frågor som särskilt ska övervägas. Det gäller bl.a. försäljningsprocessens utformning, kommunernas ställning i denna samt förutsättningarna för förvärv och investeringar i fastigheter.

Under arbetets gång har utredningen samrått med Utredningen om översyn av lagen om statsbudgeten (Fi 2009:02). I betänkandet En reformerad budgetlag (SOU 2010:18) finns förslag rörande regleringen i budgetlagen beträffande statens fasta egendom.

Förutom frågor som gäller förordningsregleringen av fastighetsförvaltningen har utredningen i ett tilläggsuppdrag fått i uppgift att göra en genomgång och analys av förutsättningarna för att införa en rätt till återköp för den som tidigare fråntagits sin fastighet genom expropriation eller på annat liknande sätt.

## En effektivare förvaltning av statens fastigheter

### *En samlad förordningsreglering*

Den kartläggning som utredningen har gjort visar att målen för den del av fastighetsförvaltningen som sker i myndighetsform är otydliga och spridda i olika dokument. Det finns också brister i handläggningen av investerings- och försäljningsärenden, vilka leder till fördröjningar och ineffektivitet. Det finns därför ett tydligt behov av att investerings- och avyttringsprocesserna struktureras och effektiviseras.

Enligt utredningens mening finns det anledning att kombinera olika styrformer för att förverkliga regeringens strategiska mål inom fastighetsförvaltningen. Som ett medel för att uppnå detta föreslår utredningen en samlad förordning för statens fastigheter som förvaltas i myndighetsform.

Den förordning som utredningen föreslår innehåller inledningsvis ett antal grundläggande mål som ska gälla för all fastighetsförvaltning i myndighetsform. Till dessa kan sedan läggas ytterligare

mål som är hänförliga till varje myndighets specifika verksamhet och som därför bör anges i myndighetens regleringsbrev eller instruktion. De gemensamma mål som föreslås kan sammanfattas i följande punkter.

1. Myndigheten ska tillhandahålla ändamålsenliga lokaler och markområden som svarar mot hyresgästernas behov.
2. Varje fastighet ska förvaltas på ett ekonomiskt effektivt sätt. Fastigheternas värde ska bevaras eller, om möjligt, öka.
3. Hänsyn ska tas till kulturvärden. Särskilda bestämmelser om statliga byggnadsminnen, värdefulla byggnader och värdefulla fastigheter finns i förordningen (1988:1229) om statliga byggnadsminnen m.m.
4. De statliga målen för arkitektur, formgivning och design ska beaktas.
5. Förvaltningen ska ske med beaktande av högt ställda krav på långsiktigt hållbar utveckling.

#### *Förvärv och investeringar*

Ifråga om större investeringar i mark och fastigheter finns ett behov av att regeringen har en tätare dialog med de fastighetsförvaltande myndigheterna. Detta bör även komma till uttryck i regleringsbreven genom uppdrag för myndigheten att förbereda vissa investeringar eller i form av övergripande beslut om inriktningen och omfattning av större projekt.

Vad beträffar de fastighetsförvaltande myndigheternas befogenhet att fatta beslut om förvärv och investeringar föreslår utredningen höjda beloppsgränser. För Statens fastighetsverk och Fortifikationsverket föreslås en höjning till 30 miljoner kr och för övriga fastighetsförvaltande myndigheter till 20 miljoner kr. I samband med det ställs krav på att myndigheterna fortlöpande ska upprätta planer för förvärv, nybyggnader och ombyggnader av fast egendom för alla investeringsprojekt där den beräknade kostnaden överstiger 20 miljoner kr.



Utredningen föreslår vidare att för att ett investeringsbeslut ska få fattas måste

1. det ha klarlagts att det behov som investeringen avser inte kan tillgodoses genom förhyrning,
2. det ha beaktats att fastigheten, om möjligt, också ska kunna användas för andra ändamål än de som investeringen avser,
3. en analys ha gjorts av kostnaderna för en byggnads förväntade livslängd samt
4. den verksamhet som investeringen avser kan förväntas pågå under så lång tid att det står i rimlig proportion till investeringens storlek.

### *Förvaltningen*

I ett särskilt kapitel i förordningen föreslås grundläggande bestämmelser för förvaltningen. Till att börja med ska varje fastighetsförvaltande myndighet ha en aktuell förteckning över de fastigheter som myndigheten förvaltar.

I anslutning till detta finns ett förslag att bibehålla kravet på regeringens medverkan i de fall då det är aktuellt att föra över förvaltningsansvaret för en fastighet från en myndighet till antingen en annan myndighet eller ett affärsverk.

Vidare ställs det i förordningen krav på att myndigheterna ska ha en plan för drift och underhåll av de fastigheter som förvaltas. Planen liksom de beslut som fattas i sådana frågor ska präglas av krav på ekonomisk effektivitet och hushållning med energi och andra naturresurser. För att säkerställa att planen får genomslag kompletteras den med ett uttryckligt krav på att myndigheterna ska följa upp kostnadsutvecklingen och vidta åtgärder för att höja effektiviteten i förvaltningen.

Avslutningsvis förs den nuvarande regleringen av myndigheternas möjlighet att upplåta mark, byggnader och anläggningar till annan över till den nya förordningen.

### Överlåtelse

Särskilt när det gäller överlåtelse 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 som regel att parterna inte kan komma överens om egendomens marknadsvärde.

Utredningens förslag när det gäller överlåtelse av fast egendom grundar sig på ett starkt behov av en snabbare och effektivare försäljningsprocess. Liksom tidigare omfattas inte alla försäljningar av förordningsregleringen utan de undantag som finns idag bör finnas kvar. Däremot tydliggörs det i förordningen att huvudregeln är att fast egendom ska säljas så snart som den inte längre behövs för någon statlig verksamhet. Samma sak gäller i de situationer där det finns ett visst statligt behov men det är litet.

I några undantagssituationer ges den fastighetsförvaltande myndigheten möjlighet att avstå från försäljning. Det krävs då att det föreligger särskilda skäl. Dessa ska kunna hänföras till kulturminnesvärden, totalförsvaret, naturvärden, det rörliga friluftslivet eller till att det finns ett behov av sanering av fastigheten. Saneringsbehov är en omständighet som inte funnits i tidigare reglering men som nu föreslås för att ge bättre förutsättningar för den ansvariga myndigheten att kunna hantera problem med t.ex. oexploderad ammunition på tidigare övningsfält och andra typer av förorenade markområden.

Utredningen föreslår inga förändringar beträffande de fastighetsförvaltande myndigheternas befogenhet att besluta om försäljning av statens fasta egendom men redovisar ett antal argument för en mer samlad försäljningsorganisation och ett större samarbete mellan de berörda myndigheterna.

I anslutning till förslaget om höjd beloppsgräns för regeringens befogenhet att besluta om försäljning utan riksdagens godkännande föreslås en beloppsmässig höjning även för de fastighetsförvaltande myndigheterna. Statens fastighetsverk och Fortifikationsverket föreslås få besluta om försäljning upp till 30 miljoner kr. En beloppsgräns om 20 miljoner kr föreslås för Trafikverket, Naturvårdsverket och Luftfartsverket. För Sjöfartsverket, Skogsstyrelsen, Kammarkollegiet, Svenska kraftnät och Sveriges lantbruksuniversitet föreslås en höjning till 10 miljoner kr.

Precis som tidigare kan fastighetsförvaltande myndigheter utan rätt att besluta om försäljning låta Statens fastighetsverk besluta om försäljning för deras räkning. Samma möjlighet gäller för de myn-

digheter som ingår i de två lägre beloppskategorierna ifråga om försäljningar som överstiger deras respektive gränser.

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 samhällsbyggnadsändamål. Det föreslås ingen förändring i sak men det kan noteras att begreppet samhällsbyggnadsändamål är föremål för överväganden i anslutning till det förslag som lämnats i samband med den pågående översynen av den s.k. budgetlagen.

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 och redovisat 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. Frågan om att anlita en förlikningsman måste väckas så pass tidigt under förhandlingsprocessen att förlikningsmannen hinner utföra sitt uppdrag innan tidsfristen har löpt ut. Någon särskild reglering beträffande förlikningsmannen föreslås inte med hänsyn till att det är parterna som tillsammans anlitar någon för ett sådant uppdrag.

Kravet på att en försäljning ska vara affärsmässig bibehålls. Endast i vissa undantagsfall får avsteg göras om det finns särskilda skäl. För att förstärka affärsmässigheten ges de fastighetsförvaltande myndigheterna en uttrycklig möjlighet att träffa avtal om tilläggsköpskilling i samband med försäljning till en kommun. På så sätt kan staten få del av den sålda fastighetens potentiella värde utan att parterna är tvingade till en osäker bedömning i samband med försälj-

ning. Därigenom undviks förseningar som beror på svårigheten att bestämma fastighetens värde i samband med försäljningen.

### Återköp av tidigare exproprierade fastigheter

Utredningen har kartlagt och 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. I betänkandet finns en genomgång och redovisning av ett antal frågeställningar som anknyter till en sådan återköpsrätt.

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. Bl.a. kan övervägas om regeringen bör ges en möjlighet att meddela föreskrifter om återköpsrätt i samband med att beslut om expropriation fattas.

En annan möjlighet som utredningen pekar på har samband med utredningens förslag om en förtursordning vid försäljning av statens fastigheter. Med det som utgångspunkt skulle en förtursrätt kunna gälla även för tidigare ägare eller motsvarande till exproprierade fastigheter. En sådan möjlighet bör dock endast förekomma i vissa särskilda fall. Det skulle t.ex. kunna vara när det endast är delar av en fastighet som har exproprierats eller om det finns kopplingar till en verksamhet som bedrivs på angränsande fastigheter. Detta är dock, som framgått, endast uppslag som kräver fördjupade överväganden.

### Förslagets konsekvenser

Utgångspunkten för utredningens förslag är att de ska leda till en effektivare förvaltning av statens fastigheter. I den moderniserade förordningen om förvaltningen av statens egendom anges tydligt att såväl investeringsverksamheten som driften och underhållet av statens fastigheter ska syfta till ekonomisk effektivitet. Med det vill utredningen markera att hushållningen med ekonomiska resurser i statens fastighetsförvaltande myndigheter behöver förbättras. Detta synsätt återspeglar sig i de övriga förslagen.

När det gäller investeringarna föreslår utredningen bl.a. att sådana inte ska göras om det är möjligt att tillgodose verksamhetsbehovet genom t.ex. förhyrning. Det föreslås också att en analys ska göras dels av kostnaderna för en byggnads livslängd, dels av att verksamheten ifråga kan förväntas pågå under så lång tid att det står i rimlig proportion till investeringens storlek. Utredningen föreslår också att de investeringsbeslut som fattas grundar sig på överväganden om att fastigheten, om möjligt, ska kunna användas för andra ändamål än de som investeringen avser.

Vad gäller drift och underhåll betonas betydelsen av att vidmakthålla eller återställa fastigheternas funktion. De fastighetsförvaltande myndigheterna ska enligt förslaget till ny fastighetsförordning även ha ansvar för att följa upp kostnadsutvecklingen och vidta åtgärder som höjer effektiviteten i förvaltningen.

De förslag i utredningens betänkande som handlar om att skapa nya förutsättningar för att vara affärsmässig i samband med försäljning av statens egendom syftar till att gynna både statens ekonomiska intressen och samhällsekonomin i stort.

Om utredningens förslag om en snabbare och mer strukturerad försäljningsprocess genomförs innebär det att mark och fastigheter kommer att frigöras betydligt snabbare än idag. Det innebär att statens kostnader för fastighetsförvaltningen minskar samt att intäkterna från försäljningen av fast egendom tidigareläggs. Det finns också en samhällsekonomisk nytta i att områden för bostäder och näringsverksamhet blir tillgängliga tidigare.

Utredningens förslag beträffande försäljningsprocessen har viss betydelse för förhållandet mellan staten och kommunerna. I någon mån begränsas kommunens utrymme att själv bestämma tempot i försäljningsprocessen. Med beaktande av de orimligt långa förhandlingsprocesser som sker idag anser dock utredningen att det är 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. Det torde inte heller vara något problem för kommunerna att få den tid för kommunalpolitiska överväganden och beslut som erfordras för att bestämma kommunens position i försäljningsärendet.

Till det kommer att de förslag som utredningen redovisar beträffande möjligheten att i vissa fall skriva in klausuler om tilläggsköpskilling ger de berörda kommunerna möjlighet att i sin egen takt bedriva planarbete och att förankra detta i den lokala miljön.

Slutligen vill utredningen peka på att flera av de förslag som utredningen för fram syftar till att skapa goda förutsättningar för arbetet med en hållbar utveckling. Andra väsentliga mål för fastighetsförvaltningen är att hänsyn ska tas till kulturvärden och att de statliga målen för arkitektur, formgivning och design ska beaktas.