

## Civilutskottets betänkande

1980/81:35

om avveckling av statens bestånd av uthyrningsbostäder m. m. (prop. 1980/81:158)

### Propositionen

Regeringen har i proposition *1980/81:158* (budgetdepartementet) föreslagit riksdagen att

1. godkänna de i regeringsprotokollet förordade riktlinjerna för en avveckling av statens bestånd av uthyrningsbostäder,
2. godkänna att statliga lån får ges till köpare av statliga bostadsfastigheter för permanent bruk.

### Motionen

Med anledning av propositionen har väckts motion *1980/81:2135* av Tore Claeson m. fl. (vpk) vari riksdagen föreslås uttala

1. att vid försäljning av staten tillhöriga permanenta bostäder vederbörande kommuner i första hand erbjuds att få köpa fastigheterna, i andra hand hyresgästerna,
2. att samtliga staten tillhöriga fritidsbostäder bör överföras till domänverket och även fortsättningsvis uthyras till allmänheten.

### Gällande ordning m. m.

Enligt 1809 års regeringsform (77 §) fordrades riksdagens samtycke för försäljning eller annan avhändelse av statens fasta egendom. Sedan år 1942 (prop. 1942:241, JoU 1942:55, rskr 388) har sådant samtycke lämnats i form av generella försäljningsbemyndiganden. Dessa var inledningsvis årliga, men sedan år 1967 föreligger de som ett bemyndigande tills vidare för regeringen att sälja fast egendom med befogenhet att överlämna försäljningsrätten till central förvaltningsmyndighet. År 1967 utverkades också ett speciellt bemyndigande rörande överlåtelse till kommun av mark för samhällsbyggnadsändamål (prop. 1967:99, 100, JoU 1967:23, SU 1967:100, rskr 265, 279).

De sista bemyndigandena på grundval av bestämmelserna i 1809 års regeringsform lämnades av 1971 års riksdag (prop. 1971:91, FiU 1971:20, rskr 1971:159 samt prop. 1971:175, FiU 1971:50, rskr 1971:330).

Med bifall till proposition 1971:91 dels höjdes värdegränserna för bemyndigandet, dels godkändes vissa ändringar i riktlinjerna för förfarandet

vid försäljning. I den nämnda propositionen (s. 3-4) beskrev finansministern gällande riktlinjer av huvudprinciperna för förfarandet på följande sätt:

Alltjämt gäller i väsentliga delar för det allmänna bemyndigandet de principer beträffande prissättningen som 1942 års riksdag bestämde (prop. 1942:241, JoU 1942:55, rskr 1942:388). Enligt dessa skall tillses att försäljningarna i prishänsende blir så fördelaktiga för staten som möjligt och att försäljning till underpris inte äger rum. Försäljningarna skall alltså ske under full affärsmässighet. Undantag från denna huvudregel får göras vid avhändelse för särskilda expropriationsändamål, där ersättningen även helt får slopas, samt för egna ändamål och för komplettering av ofullständiga jordbruk. Vidare får under vissa förutsättningar avsteg göras från huvudregeln vid försäljning av fastighet för bostadsbyggande (prop. 1946:198, JoU 1946:22, rskr 1946:151) och av kronobyggen i särskilda fall (prop. 1970:108, SU 1970:112, rskr 1970:277). Enligt sistnämnda riksdagsbeslut har Kungl. Maj:t även bemyndigats att under vissa förutsättningar till kommun vederlagsfritt överlåta fast egendom, som kommunen vederlagsfritt överlåtit till staten. I andra fall får statens fasta egendom inte avyttras under saluvärdet. Vid överlåtelse av mark till kommun för samhällsbyggnadsändamål skall priset så långt möjligt bestämmas genom förhandlingar mellan den markförvaltande myndigheten och kommunen. Enas inte dessa, kan frågan hänskjutas till stats-kommunala marknämnden. Vid bestämmandet av pris och övriga villkor skall därvid tillses att kommun inte åläggs vidare förpliktelser än sådana som skulle ha kunnat komma i fråga, om marken i stället förvärvats genom expropriation.

Efter förslag i proposition 1971:175 godkändes vissa ytterligare ändringar i riktlinjerna. Bl. a. kom härigenom försäljning genom infordrande av anbud att likställas med försäljning genom offentlig auktion. Riksdagsbeslutet föranledde ändringar (1971:1069) i det tidigare under året utfärdade cirkuläret. Dåvarande finansministern anförde (s. 6-7):

Som jag tidigare anført är huvudregeln i fråga om sättet för själva försäljningen att denna sker genom offentlig auktion. Detta formbundna förfaringsätt har ansetts vara det som bäst tillgodoser statens och alla eventuella spekulanters intressen. Först om denna metod av försäljningsmyndigheten från vissa synpunkter bedöms mindre ändamålsenlig, får försäljningen ske på det sätt myndigheten finner lämpligt. Infordrande av anbud genom annons i pressen är då det vanligaste förfarandet. Som vissa myndigheter framhållit har sistnämnda alternativ tenderat att bli huvudregel, eftersom det visat sig i stort sett lika bra tillgodose nämnda intressen. Jag anser därför att denna försäljningsform vid statliga försäljningar bör likställas med offentlig auktion. De statliga myndigheterna får då i huvudsak samma handlingsfrihet som annan säljare.

Den 1 januari 1975 trädde nu gällande regeringsform i kraft. Enligt 9 kap. 8 § i denna står statens medel och övriga tillgångar till regeringens disposition. Som statsmedel räknas penningmedel och andra likvida tillgångar samt fordringar av kortfristig natur. Statens övriga tillgångar utgörs av annan statlig egendom, såväl fast som lös, än statsmedel. Dispositionsrätten är enligt lagens förarbeten avsedd att innefatta både förvaltningsåtgärder och

förfogandeåtgärder såsom avhändelse och pantsättning.

I fråga om förvaltningen av statens egendom och förfogandet över den gäller enligt regeringsformen 9 kap. 9 § att riksdagen fastställer grunder härför i den omfattning som behövs. Enligt övergångsbestämmelserna till den nya regeringsformen skall tidigare givna bemyndiganden gälla tills riksdagen bestämmer annorlunda.

Efter den nya regeringsformens ikraftträdande har riksdagen år 1975 medgett att värdegränserna för försäljning av statens fasta egendom höjs (prop. 1975/76:25, FiU 1975/76:13, rskr 92). Den med anledning härav av regeringen vidtagna ändringen i försäljningscirkuläret innebar också att termen "cirkulär" byttes ut mot termen "förordning".

Enligt förordningen (1971:727 senast ändrad 1976:170) om försäljning av staten tillhörig fast egendom stadgas att försäljning får ske på offentlig auktion eller genom infordran av anbud genom annons i pressen. Om tillfredsställande pris inte kunnat uppnås genom försäljning på offentlig auktion eller genom anbudsförfarande eller om försäljning i någon av dessa former, med hänsyn till det ändamål för vilket egendomen är avsedd att användas, bedöms som mindre ändamålsenlig, får försäljning ske i annan ordning, exempelvis genom förhandlingar med olika spekulanter (28 §).

Med anledning av en motion i ämnet har finansutskottet uttalat följande (FiU 1977/78:3):

Enligt utskottets mening bör sociala och humanitära motiv tillmätas betydelse, då försäljning av en staten tillhörig fastighet aktualiseras. Utskottet konstaterar att gällande förordning om villkoren för försäljning av staten tillhörig fast egendom ger utrymme för hänsynstagande av denna art. Budgetministern har givit samma uppfattning till känna då han besvarade en interpellation i ämnet den 15 mars 1977.

### Utskottet

Regeringen har enligt 9 kap. 8 och 9 §§ regeringsformen befogenhet att disponera över statens tillgångar inom de ramar som riksdagen dragit upp. Befogenheten gäller även t. ex. hyresbostäder. De av riksdagen uppdragna ramarna utgörs bl. a. av medgivanden enligt tidigare regeringsreform, vilka genom övergångsreglerna i praktiken fungerar som restriktioner. Medgivandena sätter, med senare ändringar, upp vissa värdegränser och anger hur försäljningar skall ske – de senare reglerna ytterst mot bakgrund av syftet att ge staten ett marknadsmässigt pris med hänsynstagande även till sociala och humanitära motiv. Medgivandena har grundat förordningen (1971:727, ändrad senast 1976:170) om försäljning av staten tillhörig fast egendom.

Regeringens förslag innebär till en början att riksdagens godkännande begärs av systematisk avveckling av sådana hyresbostäder som inte ger en tillfredsställande reell nettoavkastning och där det inte finns vissa andra angivna skäl för ett fortsatt innehav. Även om detta formellt rymms inom

tidigare medgivanden har utskottet ingen erinran mot att riksdagen lämnar det begärda godkännandet av riktlinjerna i denna del.

När det gäller flerbostadshus med permanentbostäder föreslås riksdagen godkänna att dessa i första hand erbjuds till av hyresgästerna eventuellt bildade bostadsrättsföreningar. Därefter skall kommunen få ett erbjudande. Först i sista hand skall fastigheten säljas på en allmän marknad. När det gäller småhus innebär förslaget inte någon ändring av redan gällande medgivanden – hänsyn skall kunna tas till de boendes intressen.

Utskottet har för sin del inte ansett det nödvändigt att genom ett riksdagsbeslut begränsa regeringens handlingsfrihet vid försäljning av flerbostadshus. Kommunernas förstahandsansvar för bostadsförsörjningen bör kunna praktiskt kombineras med hänsyn till de boendes intressen hur dessa än får uttryck. Frågan om bostadsrättens roll allmänt sett och därmed även i här aktuella sammanhang torde komma att senare få bedömas av riksdagen utifrån förslag som grundas på bostadsrättskommitténs arbete.

I fråga om statens fritidsbostäder har från den allmänna avvecklingsprincipen uttryckligt undantagits domänverkets innehav och därmed även Svereks fastigheter. Enligt utskottets mening får det förutsättas att när det gäller fritidsbostäder i övrigt i enskilda fall vägs in även lämpligheten av att överföra dessa till domänverkssektorn – överväganden som då innebär att statsmakternas rekreationspolitiska målsättningar beaktas.

Mot bakgrund bl. a. av vad ovan anförts har utskottet inte funnit anledning tillstyrka de i motion 2135 (vpk) föreslagna generella uttalandena om en kommunal förstahandsrätt att köpa permanentbostäder samt om att samtliga statliga fritidsbostäder bör föras över till domänverkets förvaltning.

Regeringen begär också riksdagens godkännande av att statliga lån får ges till köpare av statens permanentbostäder. Lånen skall ges i huvudsak på de grunder och villkor som normalt gäller vid överlåtelser av likartade objekt på bostadsmarknaden. Utskottet tillstyrker detta förslag liksom vad som föreslås om kostnadernas anslagsmässiga behandling.

Utskottet hemställer

1. beträffande *riktlinjer för en avveckling av statens bestånd av hyresbostäder* att riksdagen med anledning av regeringens förslag och med avslag på motion 1980/81:2135 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,
2. beträffande *lån till köpare av statliga bostadsfastigheter* att riksdagen godkänner vad i regeringsprotokollet förordats.

Stockholm den 7 maj 1981

På civilutskottets vägnar  
KJELL A. MATSSON

*Närvarande:* Kjell A. Mattsson (c), Per Bergman (s), Rolf Dahlberg (m), Oskar Lindkvist (s), Lars Henrikson (s), Knut Billing (m), Thure Jadestig (s), Sven Eric Åkerfeldt (c), Maj-Lis Landberg (s), Bertil Danielsson (m), Birgitta Dahl (s), Kerstin Andersson i Hjärtum (c), Bertil Dahlén (fp), Margareta Palmqvist (s) och Kerstin Ekman (fp).

### Reservation

Bertil Dahlén (fp) och Kerstin Ekman (fp) anser att

*dels* det stycke i utskottets betänkande på s. 4 som börjar "Utskottet har" och slutar "bostadsrättskommitténs arbete" bort lyda:

Utskottet ansluter sig till meningen att flerbostadshus i första hand skall erbjudas till av hyresgästerna eventuellt bildade bostadsrättsföreningar. Finns inte sådant köparintresse skall kommunen erbjudas fastigheten för att i sista hand säljas på den allmänna marknaden i vanlig ordning. Utskottet tillstyrker sålunda regeringens förslag även i denna del.

*dels* utskottet under 1 bort hemställa

1. beträffande *riktlinjer för en avveckling av statens bestånd av hyresbostäder* att riksdagen med avslag på motion 1980/81:2135 godkänner vad i regeringsprotokollet förordats,

