

Regeringens proposition

1980/81: 158

om avveckling av statens bestånd av uthyrningsbostäder m. m.;

beslutad den 12 mars 1981.

Regeringen föreslår riksdagen att antaga de förslag som har upptagits i bifogade utdrag av regeringsprotokoll.

På regeringens vägnar

THORBJÖRN FÄLLDIN

OLOF JOHANSSON

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås att statens bestånd av uthyrningsbostäder i princip skall avvecklas genom försäljning, alternativutnyttjande eller rivning. Vidare föreslås att lån av statsmedel skall kunna ges för förvärv från staten av bostadsfastighet.

BUDGETDEPARTEMENTET

Utdrag
PROTOKOLL
vid regeringssammanträde
1981-03-12

Närvarande: statsministern Fälldin, ordförande, och statsråden Ullsten, Bohman, Wikström, Friggebo, Mogård, Dahlgren, Åsling, Söder, Krönmark, Burenstam Linder, Johansson, Wirtén, Holm, Andersson, Boo, Winberg, Adelsohn, Danell, Petri och Eliasson.

Föredragande: statsrådet Olof Johansson

Proposition om avveckling av statens bestånd av uthyrningsbostäder m. m.

1 Inledning

Med stöd av regeringens bemyndigande den 26 april 1979 tillkallade det statsråd som har till uppgift att föredra ärenden om arbets- och anställningsvillkor i allmän tjänst en särskild utredare¹ med uppdrag att utreda i vilken utsträckning statens bestånd av uthyrningsbostäder bör minskas samt framlägga en plan för sådan minskning. Utredaren har i november 1980 avlämnat betänkandet (Ds B 1980: 14) Statens bostäder – åtgärder vid försäljning m. m. I betänkandet föreslås bl. a. att statens bostadsbestånd i huvudsak avvecklas, att en ny låneform införs för förvärv från staten av bostadsfastigheter och att byggnadsstyrelsen blir expertmyndighet i samband med försäljningar av bostadsfastigheter. En sammanfattning av betänkandet bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 1*.

Efter remiss har yttranden över betänkandet avgetts av ståthållarämbetet, justitiekanslern (JK), bostadsdomstolen, kriminalvårdsstyrelsen, överbefälhavaren (ÖB), fortifikationsförvaltningen (FortF), karolinska sjukhuset, postverket, televerket, statens järnvägar (SJ), statens vägverk, sjöfartsverket, luftfartsverket, byggnadsstyrelsen, riksrevisionsverket (RRV), statens personalbostadsdelegation (SPD), riksantikvarieämbetet och statens historiska museer (RAÄ), generaltullstyrelsen, överstyrelsen för ekonomiskt försvar, arbetsmarknadsstyrelsen (AMS), bostadsstyrelsen, statens vattenfallsverk (vattenfall), domänverket, förenade fabriksverken (FFV), länsstyrelsen i Stockholms län, länsstyrelsen i Uppsala län, länsstyrelsen i Malmöhus län, länsstyrelsen i Norrbottens län, Statsanställdas Förbund (SF), Svenska kommunförbundet och Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO).

¹ Förvaltningsdirektören Harry Törnquist

Tjänstemännens centralorganisations statstjänstemannasektion (TCO-S) har som sitt eget yttrande överlämnat skrivelser från Statstjänstemannaförbundet (ST) och Försvarets Civila Tjänstemannaförbund (FCTF). Länsstyrelsen i Norrbottens län har bifogat yttranden från länsantikvarien och länsbostadsnämnden i Luleå.

En sammanställning av remissyttrandena bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 2*.

2 Föredragandens överväganden

2.1 Allmänna utgångspunkter

Grunderna för den nuvarande uppgiftsfördelningen och organisationen inom bostadspolitiken samt plan- och byggnadsväsendet lades fast redan i mitten och slutet av 1940-talet. Enligt dessa grunder är ansvaret för bostadsförsörjningen delat mellan staten och kommunerna. Kommunerna har ansvaret för planering och produktionsinitiativ samt för ett ändamålsenligt byggande. Staten står i huvudsak för finansiella insatser för att förverkliga de bostadspolitiska målen.

De centrala bestämmelserna om kommunernas befogenheter och skyldigheter i fråga om bostadsförsörjningen finns i lagen (1947: 523) om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande m.m. (omtryckt 1975: 131, ändrad senast 1978: 379) (bostadsförsörjningslagen).

Statens bostäder uppfördes till största delen innan den nuvarande ansvarsfördelningen för bostadsförsörjningen lades fast. Syftet var i första hand att kunna erbjuda de statligt anställda lämpliga bostäder nära arbetsplatsen. Bostäderna har i allmänhet varit uthyrda till anställda hos de myndigheter som disponerar och/eller förvaltar dessa bostäder.

Staten äger f. n. ca 14 500 bostadslägenheter för permanent bruk inom landet. Därav är ca 10 400 familjebostäder och ca 4 100 enkelrum och dubbletter. Av den senare kategorin är flertalet möblerade. Ett ökande antal enkelrum används för korttidsuthyrning (hotellkaraktär). Ca 170 av bostäderna är s. k. tjänstebostäder. Övriga är uthyrningsbostäder. Utöver dessa bostäder för permanent bruk äger staten ca 5 000 fritidsbostäder. Av dessa svarar domänverket för ca 3 600.

De största bostadsförvaltande myndigheterna är byggnadsstyrelsen, domänverket, FortF, karolinska sjukhuset, postverket, SJ, vattenfall och televerket.

Bostadsbeståndet är spritt över hela landet. En viss koncentration förekommer till framför allt Storstockholmsområdet (byggnadsstyrelsen), Kiruna (SJ), Boden, Karlsborg och Såtenäs (FortF), Porjus och Trollhättan (vattenfall) samt till Alnarp (Sveriges lantbruksuniversitet). I övrigt är

beståndet fördelat på mindre grupper eller enstaka bostäder. En mycket stor del av bostadsbeståndet ligger i mindre tätorter eller på ren landsbygd.

Det övervägande antalet statliga bostäder upplåts på i princip samma villkor som den allmänna marknadens hyreslägenheter. För upplåtelseerna gäller hyreslagens generella bestämmelser om bl. a. besittningsskydd och bytesrätt. Vissa av lägenheterna är i kontrakten betecknade som personalbostäder för vilka besittningsskyddet under vissa förutsättningar kan vara svagare.

I början av 1960-talet var praktiskt taget alla statliga bostäder anvisade som tjänstebostäder. Frågan om tjänstebostadstvång kan sedan den 1 januari 1977 avtalsregleras. En successiv minskning har skett av tjänstebostadstvångets omfattning.

Reglerna om bl. a. besittningsskydd och bytesrätt samt avvecklingen av tjänstebostadstvånget medför att det i statens bostäder kommer att bo ett ökande antal hyresgäster utan anknytning till den statliga verksamheten.

Det statliga bostadsbeståndet är till stor del föråldrat. Bostäderna håller ofta inte den standard i fråga om storlek, planlösning och utrustning som finns i nyare bostadsbestånd. Kostnaderna för bostäderna överstiger ofta intäkterna.

Statens innehav av uthyrningsbostäder minskar. Exempelvis har SJ genom en planmässig avveckling av bostäder som inte behövs för verksamheten reducerat sitt bostadsbestånd kraftigt. Några nya statliga bostäder byggs inte.

Som nämnts äger staten även fritidsbostäder. Flertalet fritidsbostäder förvaltas av domänverket – ca 3 600 – och försvaret – ca 250. Mindre bestånd finns hos bl. a. byggnadsstyrelsen, sjöfartsverket, SJ och statens vägverk.

Domänverkets fritidsbostäder har i regel kommit till genom att byggnader blivit lediga sedan arrendatorer av torp och skogsjordbruk flyttat i samband med att brukningen av små jordbruksenheter har upphört. Kronostugor och kojor, som inte längre används i skogsbruket, har också övergått till fritidsbostäder. Antalet fritidsbostäder har ökat trots att domänverket inte har uppfört några nya fritidshus för långtidsuthyrning. Under 1970-talet har domänkoncernen däremot uppfört och korttidsuthyrat möblerade fritidshus. Uthyrningen sker både i verkets och dotterföretaget Svareks regi.

Försvarets fritidsbostäder ligger ofta i direkt anslutning till övnings- och skjutfält såsom Revingehed och Skövdegarnisonens övningsfält.

För uthyrning av fritidsbostäder gäller i stort sett samma rättsliga förutsättningar som vid uthyrning av permanentbostäder. Således omfattas även fritidsbostäderna av reglerna om besittningsskydd, bytesrätt m. m. men dessa rättigheter inträder inte förrän avtalet/hyresförhållandet har varat mer än nio månader i följd.

Statens fritidsbostäder är av skiftande kvalitet. Domänverkets fritids-

bostäder är i många fall försedda med vatten, avlopp, elström och el- eller centraluppvärmning. Vissa fritidsbostäder har emellertid en låg standard. Domänverket och i viss mån FortF har ålagt hyresgästerna ansvaret för löpande underhåll. Detta har bidragit till att skicket på fritidsbostäderna har förbättrats.

I sitt betänkande föreslår utredningen att en intensifierad avveckling snarast skall påbörjas av statens bostadsbestånd. Avvecklingen bör vara slutförd i slutet av 1980-talet. Utredningen anser att målet skall vara att såväl permanent- som fritidsbostäder avvecklas. Avvecklingen kan ske genom att bostäderna används för annat statligt ändamål, försäljs eller rivs. Vissa hus måste enligt utredningen vara kvar i statlig ägo eller behållas under en övergångstid mot bakgrund av att det inte är möjligt eller lämpligt att avveckla dem genom försäljning. Det gäller t. ex. byggnader inom militärt område, skyddsområde och bullerstört område.

Utredningen konstaterar också att de fastighetsrättsliga bestämmelserna kan innebära att en försäljning inte blir möjlig om man avser att sälja bara en del av en fastighet.

Utredningen behandlar också frågan om statliga bostäder som har fastställts som byggnadsminnesmärken eller kulturhistoriskt intressanta eller är belägna inom kulturhistoriskt värdefull miljö skall säljas eller behållas i statlig ägo. Utredningens slutsats är att en försäljning av kulturhistoriskt värdefulla byggnader bör främjas.

De hus som måste behållas av staten bör så långt möjligt avvecklas som bostäder och i stället användas för annat statligt ändamål. Om det bedöms lämpligt från fastighetsekonomiska utgångspunkter bör husen rivas.

För sådana statsanställda som på grund av kommenderingssystem e. d. tvingas byta bostadsort har bostadsfrågan stor betydelse. Enligt utredningen bör tillgången till lämpliga bostäder för denna personal tryggas genom att särskilda insatser görs t. ex. genom att åstadkomma förtur i kommunala bostadsköer.

När det gäller avvecklingen av fritidsbostäder i statlig ägo har utredningen inte funnit några skäl som talar för att statens innehav av dessa skulle behandlas på något annat sätt än innehavet av permanentbostäder. Fritidsbostäderna skall enligt utredningen avvecklas dvs. alternativutnyttjas, säljas eller rivas. Undantag bör emellertid bl. a. göras för viss del av den uthyrningsverksamhet som domänverket bedriver. I de fall uthyrningen är klart integrerad med verkets verksamhet i övrigt och fritidsbostäderna ligger i anslutning till etablerade fritidsanläggningar bör de kunna behållas.

Utredningens förslag om en avveckling av *permanentbostäderna* mottas positivt av remissinstanserna. Några remissinstanser understryker emellertid vikten av att vissa bostadshus blir kvar i statlig ägo eller behålls under en övergångstid. Bl. a. har följande omständigheter betonats.

Ståthållarämbetet erinrar om att ämbetets bestånd av uthyrningsfastigheter helt och hållet ligger inom de från kulturhistorisk synpunkt känsliga

miljöer som omger de Kungl. slotten samt att en försäljning förutsätter att Konungen är beredd att avstå sin dispositionsrätt.

Riksantikvarieämbetet finner inte skäl att generellt motsätta sig försäljning av kulturhistoriskt eller konstnärligt värdefulla byggnader. Även efter en försäljning kan dessa värden skyddas på ett tillfredsställande sätt, företrädesvis genom byggnadsminneslagen. Ämbetet motsätter sig där- emot bestämt att byggnader i specifika byggnadsmiljöer eller kulturland- skap som förvaltas av en statlig myndighet försäljs.

Länsstyrelsen i Uppsala län anser att en stor del av det statliga beståndet av bostadshus kan överföras till enskild ägo. För byggnader av särskilt framträdande kulturhistoriskt värde bör ett statligt ägaransvar dock behållas.

ÖB biträder utredningens grundsyn men anser att utredningen inte har beaktat försvarsmaktens förhållanden. ÖB ser bostadsverksamheten som ett nödvändigt komplement till övriga personalpolitiska åtgärder för att tillgodose försvarsmaktens behov av främst befäl. ÖB betonar att de anställda har flyttningsskyldighet. Domänverket pekar bl. a. på de problem som är förknippade med att flertalet av verkets bostäder ligger i glesbygd eller i mindre byar. Bostäder som bildar enklaver i kronoparkerna bör behållas med hänsyn till skogsbrukets intressen. Domänverket avstyrker utredningens förslag om en mer generell försäljning av permanentbostäder och framhåller att utredningens syn på bl. a. lönsamheten är mer katego- risk än domänverkets.

Karolinska sjukhuset tillstyrker utredningens förslag under förutsättning att sjukhuset med hänsyn till drift- och personalproblem får behålla rätten till disposition och uthyrning av bostäderna för den personal som är an- ställd där.

Beträffande utredningens förslag om en avveckling av *fritidsbostäderna* är meningarna delade bland remissinstanserna. Domänverket avstyrker bestämt utredningens förslag om att verkets fritidsbostäder med vissa undantag skall avvecklas. Förutom lönsamhetsaspekten innebär belägen- heten inne i kronoparkerna i vissa fall kvalificerade skäl som talar mot en försäljning.

ÖB är angelägen att försvaret kan behålla sina fritidsbostäder med hänsyn till deras rekryteringsfrämjande effekt. På grund av att underhålls- skyldighet har ålagts hyresgästerna är försvarets kostnader ringa och kan minskas ytterligare. SJ anser att säljbara hus bör avvecklas snarast. Vissa fritidshus bör även i fortsättningen kunna behållas i personalvårdande syfte. Liknande synpunkter framförs av bl. a. statens vägverk.

SF finner det angeläget att en större återhållsamhet med avvecklingen av fritidsbostäder kommer till stånd. SF pekar bl. a. på att en försäljning av domänverkets bostäder med vidhängande tomtmark skulle kunna innebära att s. k. enklaver skapades inom ett i övrigt av verket helägt markområde.

Även jag anser att avvecklingen av statens bestånd av permanentbostä-

der inom landet bör fortsätta. Med hänsyn till de kostnader för staten som är förenade med underhåll och förvaltning är det knappast ekonomiskt försvarbart att staten i fortsättningen behåller permanentbostäderna. Av beräkningar som har gjorts inom försvarets område framgår exempelvis att hyrorna täcker ungefär hälften av kostnaderna. Förlusten per år har beräknats till ca 8–10 milj. kr. Kostnader för den centrala förvaltningen har inte tagits med i beräkningarna, t.ex. FortF:s kostnader för bostadsförvaltning. Jag räknar med att en avveckling skall kunna leda till en ansenlig besparing för statsverket.

Som utredningen och vissa remissinstanser framhåller måste emellertid av olika skäl vissa hus vara kvar i statlig ägo eller behållas under en övergångstid. Bl. a. kan bostadshus inom militära skyddsområden e. d. med hänsyn till verksamheten och gällande skyddsföreskrifter inte säljas. De bör i stället användas för något annat statligt ändamål eller rivras. Under förutsättning att full kostnadstäckning kan uppnås och om bostadsmiljön är acceptabel bör dock fortsatt uthyrning för bostadsändamål kunna prövas från fall till fall.

Bostadshus som ligger så nära flygfält, skjutbanor o. s. v. att kommunens bullergränser överskrids bör inte bjudas ut till försäljning. Jag anser att hyresförhållandet i sådana hus så snart som möjligt bör avvecklas. Staten bör inte medverka till ett boende som från miljösynpunkt t. ex. vad avser buller, inte svarar mot dagens krav.

Jag ser inga principiella hinder mot att även kulturhistoriskt värdefulla byggnader avyttras. Den ökande medvetenheten om värdena i äldre bebyggelse ger goda förutsättningar för en bred och betydelsefull byggnadsvårdsaktivitet även genom enskilda insatser. Jag instämmer därför i utredningens uppfattning att en försäljning av kulturhistoriskt värdefulla byggnader som används för bostadsändamål bör främjas.

Byggnader av särskilt framträdande kulturhistoriskt värde bör emellertid behållas av staten. I vissa fall kan det också vara motiverat att behålla uthyrningsfastigheter som ligger inom från kulturhistorisk synpunkt synnerligen känsliga miljöer.

De särskilda problem i fråga om bostadsanskaffning som gäller för personal med förflyttningsskyldighet bör självfallet uppmärksammas. Jag delar rent allmänt utredningens uppfattning att tillgången till lämpliga bostäder för denna personal bör kunna tryggas genom särskilda insatser. Sålunda kan t. ex. överenskommelser träffas med berörda kommuner om att bostäder skall få disponeras av staten. Det ankommer emellertid på berörda myndigheter att själva bedöma vilka åtgärder som kan vara lämpliga och föra de överläggningar med kommunerna som behövs. Jag anser således inte att något generellt undantag från avvecklingsprincipen bör göras för myndigheter som mer eller mindre regelbundet omstationerar personal.

Jag anser det angeläget att de bostadsförvaltande myndigheterna gör en

genomgång av sitt bostadsbestånd och analyserar de problem som finns. Därefter bör en avvecklingsplan upprättas med sikte på att avvecklingen genomförs så snabbt som det bl. a. av administrativa skäl är möjligt. Planen bör innefatta bl. a. en kartläggning av intäkter och kostnader för enskilda bostadsfastigheter eller grupper av fastigheter samt dessas marknadsvärden. Vidare bör myndighetens avvecklingsplan redovisa de besparingar som uppkommer som ett resultat av bostadsavvecklingen. Inför varje avvecklingsbeslut måste dessutom en prövning göras i det enskilda fallet eftersom det kan finnas omständigheter som medför att en avveckling inte är möjlig eller lämplig.

Jag återkommer senare till utredningens förslag om en avveckling av statens fritidsbostäder.

2.2 Turordning vid försäljning av permanentbostäder

Vid försäljning av statens flerfamiljshus skall enligt utredningen hyresgästerna erbjudas möjligheter att bilda bostadsrättsföreningar innan andra åtgärder vidtas. Om intresse för att bilda bostadsrättsförening saknas bland hyresgästerna skall kommunen erbjudas att köpa flerfamiljshuset till aktuellt marknadspris.

Vad gäller en- och tvåfamiljshus skall hyresgästerna erbjudas att köpa husen till aktuellt marknadspris om husen inte behövs för ett annat statligt ändamål och om kommunerna inte har anmält behov av fastigheterna för samhällsbyggnadsändamål. Endast om varken hyresgästerna eller kommunerna vill köpa fastigheterna skall ett auktions- eller anbudsförfarande användas.

Remissinstanserna har i allmänhet inte haft något att invända mot utredningens förslag till turordning vid försäljningar. FCTF anser att stor hänsyn bör tas till hyresgästernas önskemål vid avvecklingen av hyresbostäderna. Enligt ST bör de berörda lokala fackliga organisationerna ges tillfälle till förhandlingar om de enskilda avvecklingsbesluten. Staten bör vidare vidta särskilda åtgärder för att underlätta omställningen till en ny boendemiljö och avvakta med avvecklingen till dess att hyresgästen har kunnat få en för honom tillfredsställande bostad på annat håll.

Även jag ansluter mig till utredningens förslag beträffande turordning vid försäljningar. Avvecklingen bör genomföras så att största möjliga hänsyn tas till de hyresgäster som f. n. bor i statens bostadshus.

Jag vill understryka vikten av att hyresgästerna erbjuds möjligheter att bilda bostadsrättsförening innan ett flerfamiljshus erbjuds kommunen eller – om kommunen saknar intresse för ett förvärv – bjuds ut på den allmänna marknaden. Hyresgästerna eller kommunen skall erbjudas huset till aktuellt marknadspris.

Jag vill i detta sammanhang peka på att bestämmelserna om besittningsskydd även gäller mot en ny ägare. Besittningsskyddet för hyresgästerna i

flerfamiljshus ändras således inte av en försäljning. Förhållandet kan vara annorlunda när det gäller en- och tvåfamiljshus om köparen gör anspråk på att själv få en bostad i huset. Besittningsskyddet kan då brytas och hyresgästerna måste flytta. Jag anser därför i likhet med utredningen att hyresgästerna med hänsyn till reglerna om besittningsskydd skall erbjudas att köpa husen till aktuellt marknadspris innan de bjuds ut till försäljning till kommunen eller på den allmänna marknaden.

Jag är medveten om att det i vissa fall kan vara så att hyresgästen av olika skäl inte kan köpa huset men ändå vill bo kvar. Det kan i vissa sådana situationer vara motiverat från bostadssocial synpunkt att huset behålls i statlig ägo under en övergångstid så att hyresgästen (t. ex. en pensionär) kan bo kvar. Beträffande hyresgästernas inflytande på försäljningsbesluten hänvisar jag till gällande lagstiftning och gällande avtal. Detsamma gäller arbetstagarorganisationernas inflytande på sådana frågor i sammanhanget som berör förhållandet mellan staten som arbetsgivare och arbetstagare hos staten.

Det ankommer på regeringen att meddela närmare föreskrifter om turordningen vid försäljningar av statens bostadshus.

2.3 Lån till köpare av statliga bostadshus för permanent bruk

Statliga fastigheter är normalt inte intecknade och inte belånade. Det kan omöjliggöra en försäljning. Utredningen föreslår därför att lån av statsmedel (förvärvslån) skall kunna ges för förvärv från staten av bostadsfastighet. Förvärvslånet bör vara ett annuitetslån med en amorteringstid på högst 30 år. Kommuner och allmännyttiga företag föreslås få lån som motsvarar 100 % av köpeskillingen. Beträffande enskilda personer bör lånegränsen i normalfallet vara 80 %. Utredningen anser att låneverksamheten skall utövas av bostadsstyrelsen, länsbostadsnämnderna och kommunerna.

Flertalet remissinstanser som har behandlat förslaget om förvärvslån delar utredningens uppfattning. Bostadsstyrelsen anför att förvärvslånet torde vara nödvändigt om försäljningar skall bli möjliga. Liknande synpunkter har lämnats av flera andra remissinstanser. Domänverket och SJ avstyrker utredningens förslag i denna del. SJ befarar att systemet med enbart förvärvslån kommer att fördröja och försvåra avvecklingsverksamheten. Domänverket anser att nuvarande ordning väsentligt underlättar för verket att driva sin förvaltning på ett företagsekonomiskt riktigt sätt.

Jag förordar efter samråd med chefen för bostadsdepartementet att lån av statsmedel bör kunna ges för förvärv från staten av bostadsfastigheter. Förvärvslånen bör ges i huvudsak på de grunder och villkor som normalt gäller vid överlåtelser av likartade objekt på bostadsmarknaden. Medel för långivningen bör tas från trettonde huvudtitelns reservationsanslag Lån till bostadsbyggande. Chefen för bostadsdepartementet beräknar att kostna-

derna för långivningen för budgetåret 1981/82 ryms inom ramen för de medel som i årets budgetproposition (prop. 1980/81: 100 bil. 16) har föreslagits bli anvisade till anslaget ifråga.

Enligt bostadsstyrelsens mening behöver något pantvärde inte bestämmas i samband med att förvärvslånet beviljas. Detta gäller särskilt när fastigheten är i sådant skick att någon egentlig upprustning inte är behövlig. För övriga fall – där ombyggnad eller förbättring är angelägen – måste köpeskillingen (värderingen) bestämmas så att det fortfarande finns ett erforderligt utrymme för belåning av fastigheten för ombyggnadskostnader. Det innebär bl. a. att pantvärdet efter ombyggnaden skall stå i rimlig relation till nybyggnadspantvärdet för ett närmast motsvarande hus. Jag har samma uppfattning som bostadsstyrelsen i den här frågan. Regeringen bör inhämta riksdagens godkännande av de angivna grunderna för lån för förvärv av bostadshus med mark som tillhör staten. Det ankommer på regeringen att utfärda närmare föreskrifter om verksamheten.

Enligt gällande bestämmelser kan myndigheterna under vissa förutsättningar lämna kredit till köpare av statliga fastigheter. Utredningen anser, att om möjligheten till förvärvslån införs, myndigheterna inte längre bör lämna sådan kredit. Domänverket och SJ avstyrker utredningens förslag.

Jag instämmer för egen del i utredningens uppfattning. Jag utgår därvid ifrån att det föreslagna förvärvslånet effektivt ersätter den kreditgivning i samband med fastighetsförsäljning som bedrivs av framför allt de affärsdrivande verken. Det är enligt min mening inte rimligt att vissa myndigheter parallellt med att möjligheter till förvärvslån anvisas bedriver egen utlåningsverksamhet för samma ändamål. Myndigheternas möjligheter att lämna kredit bör emellertid upphöra endast vad avser försäljning av bostadsfastigheter för permanent bruk.

2.4 Genomförande av försäljningar

Utredningen föreslår att byggnadsstyrelsen skall tillföras en expertfunktion för avvecklingen av statens bostadsbestånd för att underlätta myndigheternas handläggning av avvecklingsärendena. En samordning av avvecklingsverksamheten innebär enligt utredningen att verksamheten kan effektiviseras och besparingar göras. Byggnadsstyrelsen skall enligt utredningsförslaget genomföra försäljningar för vissa av de förvaltande myndigheternas räkning. När det gäller affärsverken och FortF bör det ankomma på dem själva att avgöra i vilken utsträckning de vill ta byggnadsstyrelsens resurser i anspråk. Fastigheternas förvaltning – dock inte förvaltning av kulturhistoriskt intressanta byggnader – skall ligga kvar hos den förvaltande myndigheten till dess att fastigheten är såld. Myndigheterna skall enligt utredningens förslag liksom nu handlägga rivningsärenden.

Utredningen föreslår att, om en byggnad eller bebyggelsemiljö skall kulturskyddas, förvaltningen skall överföras till byggnadsstyrelsen. Vidare

skall det ankomma på byggnadsstyrelsen att efter samråd med de antikvariska myndigheterna avgöra om man skall sälja eller behålla i statlig ägo en sådan byggnad som har fastställts som byggnadsminnesmärke eller kulturhistoriskt intressant eller som är belägen inom en kulturhistoriskt värdefull miljö.

Flertalet remissinstanser ställer sig positiva till utredningens förslag om att byggnadsstyrelsen skall genomföra försäljningar för vissa av de bostadsförvaltande myndigheterna. Några remissinstanser pekar på att en avveckling av bostadsbeståndet kommer att leda till en minskad sysselsättning inom myndighetens bostadsförvaltning eller en förändring av myndighetens organisation.

Meningarna är däremot delade bland remissinstanserna till utredningens förslag om att överföra byggnader som har ett sådant kulturhistoriskt värde att de bör få skydd till byggnadsstyrelsen och om att byggnadsstyrelsen skall avgöra om en byggnad som är skyddsvärd skall säljas eller behållas i statlig ägo.

Riksantikvarieämbetet delar inte utredningens mening att alla statliga bostadshus som skall åtnjuta skydd p. g. a. kulturhistoriskt eller konstnärligt värde skall förvaltas av byggnadsstyrelsen.

Länsstyrelsen i Stockholms län anser att den föreslagna handläggningsgången rörande försäljning och förvaltning av kulturhistoriskt intressant bebyggelse inte tar tillräcklig hänsyn till den regionala kulturminnesvårdens kompetens. Liknande synpunkter framförs även av andra länsstyrelser.

Till de myndigheter som tillstyrker utredningens förslag hör FFV, SJ och domänverket.

Även jag anser att det kan vara rationellt att byggnadsstyrelsen genomför försäljningarna av statliga bostadsfastigheter för vissa av de bostadsförvaltande myndigheternas räkning.

De bostadsförvaltande myndigheterna bör dock även fortsättningsvis förvalta skyddsvärda byggnader med bostäder. När det gäller skyddsvärda byggnader och bebyggelsemiljöer med bostäder bör det ankomma på byggnadsstyrelsen att, efter anmälan från den bostadsförvaltande myndigheten, avgöra om en sådan byggnad kan säljas eller bör behållas av staten. Jag förutsätter att byggnadsstyrelsen samråder med riksantikvarieämbetet och berörda länsstyrelser innan beslut om försäljning fattas.

I dessa frågor har jag samrått med budgetministern och chefen för utbildningsdepartementet.

2.5 Vissa personalfrågor

Mina förslag i det föregående kan påverka den personal som arbetar med fastighetsförvaltningsfrågor på de bostadsförvaltande myndigheterna. Jag bedömer emellertid att den omställningsprocess som det här är fråga om kan hanteras inom ramen för sedvanliga personaladministrativa åtgärder.

Utredningen har inte gjort någon bedömning av resursbehovet för byggnadsstyrelsen till följd av de nya uppgifterna, bl. a. mot bakgrund av att det inte har kunnat bedömas i vilken utsträckning som de affärsdrivande verken och FortF kommer att utnyttja byggnadsstyrelsens resurser. Byggnadsstyrelsen framhåller i sitt remissyttrande att en förstärkning med personal som har erfarenhet av fastighetsvärdering och fastighetsjuridik är nödvändig, om tidsgränsen för den avveckling av bostadsbeståndet som utredningen har föreslagit skall kunna hållas.

Som jag tidigare har framfört förordar jag efter särskilt samråd med chefen för bostadsdepartementet att lån bör ges för förvärv från staten av bostadsfastighet. Enligt utredningen innebär ett införande av det föreslagna förvärvslånet en viss mindre ökning av arbetsuppgifterna för länsbostadsnämnderna. Bostadsstyrelsen ifrågasätter i sitt remissyttrande utredningens bedömning av ökningen av arbetsuppgifterna, särskilt för några länsbostadsnämnder (bl. a. i Stockholms och Norrbottens län). Styrelsen förutsätter att ett uppkommande personalbehov tillgodoses.

Jag vill i detta sammanhang understryka att avsikten med avvecklingen bl. a. är att göra besparingar för statsverket. Det är därför angeläget att avvecklingen genomförs på ett sådant sätt att några merkostnader inte uppstår vid berörda myndigheter.

2.6 Avveckling av fritidsbostäder

Jag går nu över till frågan om en avveckling av statens fritidsbostäder. Jag har tidigare redovisat utredningens förslag och remissinstansernas inställning till frågan.

Domänverket och dess dotterbolag svarar för den ojämförligt största andelen av statens bestånd av fritidsbostäder. Verkets utveckling inom området fritid och turism överensstämmer med samhällets krav på ökade rekreativmöjligheter för människorna och hänsyn till miljövärdena. Verket har ett stort markinnehav som innehåller ett flertal områden med stor attraktionskraft spridda över hela landet. Jag anser att domänverket bör undantas i detta sammanhang.

Det bör ankomma på myndigheterna att inventera sitt bestånd av fritidsbostäder och noggrant pröva om det finns skäl att fortsätta uthyrningsverksamheten. Prövningen bör ske med utgångspunkt i att fritidsbostäderna – om inte särskilda skäl talar däremot – skall alternativutnyttjas, säljas eller rivas. Strävan bör således enligt min mening vara att även statens bestånd av fritidsbostäder minskas. I den mån det finns skäl att tills vidare behålla fritidsbostäder bör uthyrningen ske enligt affärsmässiga principer och så att statsverket inte drabbas av extra kostnader för underhåll och förvaltning. Någon utvidgning av verksamheten bör inte förekomma.

3 Hemställan

Med hänvisning till vad jag nu har anfört hemställer jag att regeringen föreslår riksdagen att

1. godkänna de av mig 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.

4 Beslut

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och beslutar att genom proposition föreslå riksdagen att antaga de förslag som föredraganden har lagt fram.

Sammanfattning

Staten äger f.n. ca 10 400 familjebostäder för permanentbruk och ca 5 000 fritidsbostäder. Antalet statliga bostäder minskar.

Några nya statliga bostäder produceras inte.

Det statliga bostadsbeståndet är till stor del föråldrat. Bostäderna håller ofta inte den standard i fråga om storlek, planlösning och utrustning som återfinns i nyare bostadsbestånd på den allmänna marknaden.

Hyreshusens läge, storlek och karaktär gör att det från fastighetsekonomisk synpunkt är ofördelaktigt för staten att behålla dem.

Det är en kommunal angelägenhet att planera för, producera och hyra ut bostäder till dem som bor och arbetar i kommunerna och då även till de statsanställda. Reglerna om bl. a. hyresgästs besittningsskydd och bytesrätt samt avvecklingen av tjänstebostadstvangen medför att det i statens bostäder kommer att bo ett ökande antal hyresgäster utan anknytning till den statliga verksamheten. En avveckling av bostadsbeståndet kan ske genom att bostäderna används för annat statligt ändamål, försäljs eller rivs. Utredningen anser att målet i princip skall vara att såväl permanent- som fritidsbostäder avvecklas.

Vissa hus måste emellertid vara kvar i statlig ägo eller behållas under en övergångstid enligt utredningens bedömning. Detta gäller t. ex. byggnader inom militärt område och bostäder inom bullerstört område. En del av bostadsbeståndet skall rivas med hänsyn till husens ålder, tekniska standard m.m. Byggnader vars teknisk-ekonomiska livslängd är slut skall enligt utredningen rivas oavsett om de ligger bland "vanlig" bebyggelse eller inom skyddsområde e. d. När det efter en individuell prövning visar sig att en rivning är nödvändig skall inga standardhöjande åtgärder vidtas. Utredningen konstaterar i detta sammanhang att det i åtskilliga fall har förekommit upprustningar av statliga hus som blivit betydligt dyrare än vad nybyggnader skulle ha blivit.

Enligt utredningen skall permanentbostäder bland "vanlig" bebyggelse i tätort säljas om de inte behövs för något annat statligt ändamål eller om kommunerna inte behöver marken för samhällsbyggnadsändamål.

Beträffande byggnader som ligger inom ett område där myndigheternas verksamhet medför att allmänheten har begränsad tillträdesrätt, t. ex. kaseronområde, skall byggnaderna rivas så snart det bedöms lämpligt från fastighetsekonomiska utgångspunkter och såvida de inte kan användas för annat ändamål. Samma ordning för avveckling kan bli tillämplig även när byggnaderna ligger i anslutning till den typ av område som nu nämnts.

Enligt utredningen utgör inte tjänstebostäderna något problem i samband med avvecklingen. Detta beror bl. a. på att tjänstebostäderna ofta ligger i statliga tjänstebyggnader. De kan således inte avvecklas genom försäljning.

Beträffande fritidsbostäderna är utredningens uppfattning att de i princip skall avvecklas. Utredningen har emellertid funnit att undantag bör göras för viss del av den uthyrningsverksamhet som domänverket bedriver.

Utredningen anser att de fritidsbostäder som förvaltas av domänverket och dess dotterbolag bör behållas i de fall uthyrningen är klart integrerad med verkets verksamhet i övrigt och fritidsbostäderna ligger i anslutning till etablerade fritidsanläggningar. Fritidsbostäder som ligger separat skall

däremot avvecklas, om det inte finns särskilda kvalificerade skäl som talar häremot.

Kommunerna har inte någon förköpsrätt till statens bostadshus. Där-
emot har kommunerna möjlighet att förvärva statens egendom för sam-
hällsbyggnadsändamål. Om en fastighet inte behövs för något annat statligt
ändamål eller om kommunen inte behöver marken för samhällsbyggnads-
ändamål aktualiseras frågan om en försäljning till annan av fastigheten.

Eftersom bostadsförsörjningen är en kommunal angelägenhet anser ut-
redningen det vara naturligt att huvudregeln skall vara att kommunerna
erbjuds att köpa statens flerfamiljshus till aktuellt marknadspris om intres-
se saknas bland hyresgästerna för att bilda bostadsrättsföreningar. Vad
gäller en- och tvåfamiljshus skall däremot hyresgästerna erbjudas att köpa
husen till aktuellt marknadspris om husen inte behövs för annat statligt
ändamål och om kommunerna inte anmält behov av fastigheterna för
samhällsbyggnadsändamål. Endast om varken kommunerna eller hyres-
gästerna vill köpa fastigheterna skall auktions- eller anbudsförfarande an-
vändas.

Utredningens förslag förutsätter ändringar i 28 § cirkuläret (1971: 727)
till vederbörande statsmyndigheter om försäljning av staten tillhörig fast
egendom m. m.

För att underlätta och effektivisera försäljningsverksamheten föreslår
utredningen vidare att värdegränserna för vissa centrala förvaltningsmynd-
igheter höjs vid försäljning av fast egendom som tillhör staten. Utredning-
en föreslår därför att 6 och 9 §§ i det nämnda försäljningscirkuläret ändras.

Statliga fastigheter är normalt ointecknade och obelånade vilket kan
skapa problem vid en försäljning.

Gällande bestämmelser innebär att den säljande myndigheten beträffan-
de erläggande av köpeskilling och annan ersättning får besluta vad i varje
fall prövas lämpligt. Myndigheterna kan alltså under vissa förutsättningar
lämna kredit till köpare av statliga fastigheter. Utredningen har inte funnit
några skäl som talar för en mera generell tillämpning av bestämmelserna i
det s. k. försäljningscirkuläret. Det bör i stället införas lånemöjligheter för
att underlätta och effektivisera försäljningen av statens bostadshus. Utred-
ningen föreslår därför att en ny låneform införs, ett s. k. förvärvslån. Som
en följd av att ett sådant lån införs föreslår utredningen att bestämmelserna
i 30 § i det s. k. försäljningscirkuläret ändras. Myndigheterna skall inte
längre kunna lämna kredit till köpare av statliga bostadsfastigheter med
stöd av försäljningscirkuläret.

Lån av statsmedel (förvärvslån) föreslås sålunda utgå för förvärv från
staten av bostadsfastighet. Enskild person, kommun eller allmännyttigt
företag får efter ansökan beviljas lån för förvärv av fastigheten. Förvärvs-
lån får även beviljas då bostadsrättsförening bildas i samband med förvärv
av statlig bostadsfastighet.

Utredningen anser att låneverksamheten skall utövas av bostadsstyrel-
sen, länsbostadsnämnderna och kommunerna.

Förvärvslånet skall helt ankomma på staten.

Kommun och allmännyttigt företag bör få lån som motsvarar 100 % av
köpeskillingen. Beträffande övriga lånesökande – i princip enskilda perso-
ner – bör lånegränsen vara 80 % av normalfallet. Denna bör kunna höjas,
om särskilda skäl finns med hänsyn till bl. a. sökandens kapitalbehov, till
högst 95 %.

Förvärvslånet skall enligt utredningens förslag vara ett annuitetslån.
Amorteringstiden skall bestämmas med hänsyn till husets återstående
användningstid, dock högst 30 år.

Gällande bestämmelser angående förvaltning av byggnader av kulturhistoriskt eller konstnärligt värde kan uppfattas som hindrande vid en försäljning av statens bostäder.

Utredningen föreslår att om en byggnad eller en bebyggelsemiljö skall kulturskyddas skall förvaltningen överföras till byggnadsstyrelsen.

Utredningens förslag innebär vidare att det skall ankomma på byggnadsstyrelsen att avgöra om en byggnad som förklarats vara byggnadsminne eller kulturhistoriskt intressant eller belägen inom kulturhistoriskt värdefull miljö skall säljas eller bibehållas i statlig ägo.

Utredningen har emellertid kommit fram till den slutsatsen att byggnadsstyrelsens inriktning för en försäljning av kulturhistoriskt värdefulla byggnader bör främjas och att de lån till ombyggnad av kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller av betydelse för kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö bör utnyttjas.

Avvecklingsärendena är komplicerade och tidskrävande. Om man bortser från affärsverken, byggnadsstyrelsen och FortF saknar de flesta myndigheterna de resurser som behövs för att avvecklingsärenden skall kunna handläggas på ett ändamålsenligt och rationellt sätt.

Utredningen föreslår därför att byggnadsstyrelsen skall få en expertfunktion vad gäller avvecklingen av statens bostadsbestånd för att underlätta myndigheternas handläggning av avvecklingsärendena. En samordning av avvecklingsverksamheten innebär också enligt utredningen att verksamheten kan effektiviseras och att inte obetydliga besparingar kan göras.

Byggnadsstyrelsen är statsförvaltningens centrala expertorgan för fastighetsförvaltning och byggnadsverksamhet och den utvidgning av verksamhetsområdet som föreslås ligger helt i linje med byggnadsstyrelsens instruktion. Byggnadsstyrelsens möjligheter att biträda denna verksamhet underlättas av att styrelsen förenar sin centrala organisation med regionala och lokala förvaltningsenheter.

Byggnadsstyrelsen skall enligt utredningens förslag genomföra försäljningar för vissa av de förvaltande myndigheternas räkning. Fastigheternas förvaltning – dock inte förvaltning av kulturhistoriskt intressanta byggnader – skall ligga kvar hos den förvaltande myndigheten till dess att fastigheten är såld.

Myndigheterna skall liksom för närvarande handlägga rivningsärenden.

Det bör ankomma på affärsverken och FortF att själva avgöra i vilken utsträckning de vill ta byggnadsstyrelsens resurser i anspråk. Om en byggnad är av kulturhistoriskt intresse anser utredningen emellertid att samma regler skall gälla för alla myndigheter, nämligen att ärendet skall överföras till byggnadsstyrelsen.

En överföring av arbetsuppgifter från myndigheterna till byggnadsstyrelsen påverkar givetvis personalen.

Enligt utredningen bör flertalet anställda kunna erhålla andra arbetsuppgifter så att de kan beredas full sysselsättning. Utredningen har gjort den bedömningen att den omställningsprocess som det här är fråga om skall kunna hanteras inom ramen för sedvanliga personaladministrativa åtgärder. Utredningen har utgått ifrån att avvecklingen av bostadsbeståndet skall ske under en begränsad tidsperiod. Det finns alltså tid för myndigheterna att anpassa verksamheten till den nya situationen.

För de myndigheter som har ett relativt litet bostadsbestånd bör avvecklingen kunna genomföras inom en femårsperiod. Målsättningen beträffande de större bostadsförvaltande myndigheterna bör vara att avvecklingen i huvudsak skall vara slutförd i slutet av 1980-talet. En intensifierad avvecklingsverksamhet bör således enligt utredningen snarast påbörjas.

Sammanställning av remissyttranden

1 Grundläggande inställning till utredningens förslag

Utredningens förslag om att statens bestånd av uthyrningsbostäder för permanent bruk skall avvecklas har med något undantag fått ett positivt mottagande av remissinstanserna. Några remissinstanser anser att vissa bostadshus i undantagsfall måste vara kvar i statlig ägo av olika skäl.

Beträffande utredningens förslag om att statens fritidsbostäder i princip också skall avvecklas är de remissinstanser som yttrat sig i allmänhet negativa. Som skäl anför de bl. a. att uthyrningen av fritidsbostäder sker i personalvårdande syfte. I ett fall avstyrks en avveckling med hänsyn till framför allt den goda lönsamheten.

1.1 Ståthållarämbetet: Ståthållarämbetet tillstyrker i princip det förslag om en allmän minskning av statens bestånd av uthyrningsbostäder som utredningen framlägger. — — — I likhet med vad som är fallet i betänkandet berörs icke heller de speciella förhållanden som gäller Kungl. Djurgårdens förvaltningsbyggnadsinnehav. — — —

För försäljning av fastigheter inom de kungl. slottens områden förutsätts vidare att H.M. Konungen är beredd att avstå sin dispositionsrätt vad avser fastigheter som eventuellt skulle säljas. — — —

En genomgång av ståthållarämbetets fastighetsbestånd har emellertid givit vid handen att försäljning skulle kunna vara aktuell av ett fåtal objekt vid främst Ulriksdals och Gripsholms slott. Ämbetet är berett att med byggnadsstyrelsen ta upp frågan om en försäljning av sådana objekt.

1.2 Justitiekanslern: Anmodad inkomma med yttrande över rubricerade betänkande får jag härmed anföra att det utifrån de synpunkter justitiekanslern har att beakta inte finns anledning till några erinringar.

1.3 Bostadsdomstolen: Från de synpunkter som bostadsdomstolen har att beakta har domstolen intet att anföra.

1.4 Kriminalvårdsstyrelsen: Under år 1977 genomförde styrelsen en kartläggning av verkets hyresbestånd för att få underlag för en bedömning av verkets möjligheter att minska antalet hyreslägenheter. Resultatet av undersökningen visade att en stor del av beståndet ur personalrekryterings-synpunkt inte var nödvändigt att ha kvar men att vissa fastigheter var så placerade inom anstaltsområdena att fastigheterna ur säkerhetssynpunkt inte kunde avyttras.

Styrelsen beslöt efter förhandling med personalorganisationerna att försöka minska beståndet, i första hand på de orter där hyresfastigheternas mark låg utanför själva anstaltsområdena och inte påverkade vare sig säkerheten eller verksamhetens bedrivande i övrigt.

Flera hyresfastigheter har kunnat avföras ur styrelsens hyresregister, i vissa fall först efter hyresnämnds godkännande. Dessa fastigheter har ställts till myndighetschefens förfogande att användas för kriminalvårds-verksamheten. Avyttring genom försäljning har visat sig svårare att genomföra. En hel del av fastigheterna är gamla och nedslitna och föga

åtråvärda som köpobjekt. Handläggningen av försäljningarna har också visat sig ta längre tid än beräknat och kräver sådana resurser som styrelsen inte har tillgång till i den utsträckning som erfordras.

— — —

Kriminalvårdsstyrelsen har i övrigt intet att erinra mot den successiva avvecklingen under 1980-talet. För kriminalvårdens del måste emellertid vissa uthyrningsrum även i fortsättningen finnas kvar vid anstalter som geografiskt är så placerade att det är svårt att rekrytera personal om inte tillfällig bostad kan ordnas. Även för tillfälliga, korta vikariat bl. a. under sommarperioderna är tillgång till uthyrningsrum vid vissa anstalter nödvändig.

1.5 Överbefälhavaren: Överbefälhavaren kan biträda utredningens grundsyn och har redan tidigare tagit ställning till att en stor del av försvarets bostäder bör avvecklas.

Utredningen har emellertid ej beaktat försvarsmaktens förhållanden. Överbefälhavaren ser bostadsverksamheten, av vilken uthyrning av permanentbostäder får ses som en del, som ett nödvändigt komplement till övriga personalpolitiska åtgärder för att tillgodose försvarsmaktens behov av främst befäl.

Grovt sammanfattat kan sägas att försvarsmakten i fred har två huvuduppgifter. Dessa är dels att planera för beredskaps- och krigstillstånd och dels att utbilda för krigsorganisationens behov. Utbildningsuppgiften omfattar utbildning till och av anställd personal för uppgifter i såväl freds- som krigsorganisationen samt utbildning av värnpliktig personal för uppgifter i krigsorganisationen. Den anställda personalens utbildning, levnadsålder m. m. samt organisationens varierande uppgifter har tvingat fram ett kommanderings- och utbildningssystem för den anställda militära personalen. Systemet kräver en flyttningsskyldighet för personalen vilken är lagfäst. I LOA 7 kap. 8 § 1 st. samt i anställningsförordningen är sådan flyttningsskyldighet stadgad.

Detta innebär att stora grupper av den anställda personalen (i synnerhet regementsofficerarna) tvingas flytta flera gånger under sin anställningstid. Över tio sådana flyttningstillfällen är visserligen inte regel men heller ej ovanligt. Det skall i detta sammanhang starkt framhållas att den militära och civilmilitära personalens förhållanden i detta avseende regleras i lag resp. förordning. Någon fiktiv valfrihet föreligger således formellt ej till skillnad från andra ofta flyttande grupper såsom läkare och lärare vilka av arbetsmarknadsskäl är tvungna att flytta.

För att klara eller underlätta lösningen av bostadsfrågorna för främst de personalgrupper, som enligt ovan måste flytta har Överbefälhavaren funnit att behov av egna hyresbostäder föreligger på vissa orter och under vissa förhållanden. Möjligheten att under åtminstone överskådlig tid bibehålla en del sådana bostäder bör således enligt Överbefälhavarens mening finnas kvar. Som argument för avveckling av statens bostadsinnehav anförs redan i utredningsdirektiven (förutom lönsamhetsaspekter), att standard, läge, kategorikaraktär m. m. skulle göra personalbostäder mindre attraktiva. Överbefälhavarens erfarenheter är inte helt likartade. I utredningen anförs vidare bl. a. besittningsskyddet m. m. som svårighet/hinder för att bibehålla personalbostäder. Överbefälhavaren delar inte generellt utredningens pessimistiska syn på dessa problem. Redan nu har hyresnämnden accepterat villkorsklausuler i hyreskontrakt. Såväl landsting som kommuner tillämpar f. n. sådana avtal. Bland annat med dom nr 26/80 har

Arbetsdomstolen avgjort ett sådant mål till arbetsgivarens fördel. — — —

Försvarets fritidsbostäder består nästan utan undantag av byggnader som endera "följt med" mark som förvärvats till övningsfält eller kasernområden, eller i ett litet antal byggnader vilka i krig avses för andra ändamål. I de flesta fall har underhållsskyldighet ålagts hyresgästerna. Försvarets kostnader för dessa bostäder är således ringa och kan nedbringas ytterligare. Uthyrningen av fritidsbostäder uppfattas av berörd personal som en förmån. Överbefälhavaren möter vid rekrytering konkurrens med andra arbetsgivare vilka kan erbjuda fritidsbostäder såsom andelshus i fjällen eller utomlands. Överbefälhavaren är angelägen att försvarets fritidsbostäder kan bibehållas med hänsyn till deras rekryteringsbefrämjande effekt.

Uthyrningen av fritidsbostäder medför även vissa andra fördelar för försvarsmakten. Genom att människor bor och rör sig i området sker bl. a. en viss tillsyn. En viss "gallring" av beståndet bör ske, men Överbefälhavaren kan mot bakgrund av möjligheterna att ekonomisera verksamheten ej finna skäl för en total avveckling av fritidsbostäderna.

Överbefälhavaren delar utredningens grundsyn att de permanentbostäder som inte behövs för att säkerställa försvarsmaktens personalpolitiska mål skall avvecklas. Med ovan gjord reservation för att en kvarstående undantagsmöjlighet bedöms absolut erforderlig biträds utredningens förslag till principer för avvecklingen.

1.6 Fortifikationsförvaltningen (FortF): Utredningen har på ett koncentrerat sätt belyst problematiken med statens innehav av bostäder. FortF kan konstatera att utredningen berört problem och frågeställningar som även belysts i FortF:s egna utredningar samt kommit med en del förslag till åtgärder som FortF framfört till utredningen under arbetets gång. — — —

Vad gäller försvarets innehav av fritidsbostäder föreslår utredningen att avvecklingen genomförs genom i första hand ett alternativutnyttjande, i andra hand rivning. FortF kan för sin del inte biträda utredningens förslag härvidlag. Försvaret har genom FortF:s försorg inlöst och kommer även i framtiden att inlösa byggnader med mark i närheten av övningsfält, skjutfält, flygfält och i anslutning till andra militära anläggningar. När en bostad ingår i förvärvet kan i vissa fall där ägaren så önskar denne få bo kvar på fastigheten en kortare eller längre tid. Ett kvarboende kan ha ansetts motiverat av sociala skäl eller därför att försvaret av exempelvis bevakningsskäl gärna ser ett fortsatt kvarboende på fastigheten.

Där ägaren i samband med försäljningen avflyttar från den försålda egendomen hyrs byggnaderna oftast ut som fritidsbostäder till personal vid fastighetsförvaltande myndighet. Härvid kan hyresvillkoren variera. I de flesta fall åläggs hyresgästen dock underhållet av byggnaden. I syfte att förbättra ekonomin i skötsel av försvarets fritidsbostäder har FortF för avsikt att under våren 1981 genomföra en enhetlig hyressättning i likhet med domänverket. Härvid kommer byggnadsunderhållet att helt åläggas hyresgästen och hyrestiden att variera mellan 5 och 10 år.

FortF föreslår mot bakgrund av det sagda att försvaret undantas från kravet att avveckla fritidsbostäderna. Viss avveckling genom rivning sker redan i dag och kommer även att ske i framtiden av rivningsmogna objekt.

— — —

Utredningens tidsplan för avvecklingen måste bedömas som alltför optimistisk. För försvarets del kan bl. a. komplicerade fastighetsbildningsfrå-

gor fördröja en avveckling. Enligt FortF:s uppfattning erfordras mellan 15–20 år för att avveckla försvarets bostäder. — — —

FortF kan i övrigt i allt väsentligt tillstyrka utredningens förslag.

1.7 Karolinska sjukhuset (KS): Enligt direktionens mening är tillgången på personalbostäder en viktig förutsättning för att KS liksom andra stora sjukhus skall kunna bedriva en framgångsrik personalrekrytering. Ytterligare anledning till att KS behöver ha tillgång till närbelägna bostäder är den beredskaps- och jourtjänst som viss sjukvårdspersonal, maskinister och reparatörer har att fullgöra och som i många fall påfordrar inställelse till arbetsplatsen med kort varsel och vid obehövligt tidpunkt.

Frågan om besittningsskyddsreglernas tillämpning är av särskild betydelse. En klausul i hyreskontrakten med de anställda har till följd härav getts följande lydelse:

— "Lägenheten hyrs ut till hyresgästen p. g. a. hans anställning vid karolinska sjukhuset. Upphör denna anställning kommer hyreskontraktet i samband därmed att sägas upp. Hyresgästen är därvid skyldig att avflytta från lägenheten senast tre månader efter det att uppsägningen skett."

Hyresavtal som är knutna till anställning och som innehåller nämnda avflyttningsklausul är underkastade besittningsskyddsreglerna i 46 § 9 p. hyreslagen. I ett flertal fall har förekommit med anledning av att direktionen sagt upp ett mellanvarande hyreskontrakt p. g. a. att vederbörandes anställning upphört vid sjukhuset, att hyresgäst ansökt hos hyresnämnden om att hyresavtalet skall förlängas. Såväl hyresnämnden som bostadsdomstolen har i samtliga fall lämnat sådan ansökan utan bifall. Däremot förekommer det ofta att anstånd med avflyttning medges för en tid upp till ett halvt år. Denna tillämpning av besittningsskyddsreglerna i hyreslagen har medfört att KS personalbostäder utan nämnvärda inskränkningar har kunnat stå till de anställdas förfogande. — — —

Sjukhusets personalbostäder har i likhet med vad som redovisats i utredningen om de statliga bostäderna i sin helhet, fått ett alltmer eftersatt underhåll. Konsekvensen för KS del har blivit att sedan några år tillbaka har ett 50-tal lägenheter förblivit outhyrda utöver att bostäderna i stora delar har en låg underhållsstandard. — — —

Efter det att direktionen fattat sitt beslut om underhållsåtgärder har statens förhandlingsnämnd 1980-11-27 hemställt hos regeringen (Socialdepartementet) om godkännande av ett avtal med företrädare för Stockholms läns landstings kommun om ändrat huvudmannaskap för karolinska sjukhuset m. m. Enligt 3 § i avtalet (bilaga 1 till det i skrivelsen till regeringen bifogade protokollet) förbinder sig staten att till landstinget med tillträde 1982-01-01 överlåta fastigheten Tomtebodan 1 inom Solna kommun, dvs. den fastighet där merparten av KS byggnader är belägna. Staten skall vidare enligt avtalet medverka till att landstinget utan vederlag till staten får överta de lägenheter som direktionen disponerar med bostadsrätt eller hyresrätt. Landstinget förbinder sig att vid förvaltningen av sjukhusets personalbostäder inom och utom sjukhusområdet — om inte annat avtalas — t. o. m. utgången av år 1984 iakttä de principer som hittills tillämpats av karolinska sjukhuset.

I det fall nämnda avtal godkänns kommer sålunda staten att avhända sig karolinska sjukhusets personalbostäder. — — —

Av det anförda framgår att åtgärder vidtagits vid KS vilka syftat till avyttring eller överlåtelse av sjukhusets bostadsfastigheter och att resultat

ej uppnått av de först förda förhandlingarna. Utredningens förslag tillstyrks under förutsättning att sjukhuset med hänsyn till ovan redovisade speciella drift- och personalproblem framgent får behålla rätten till disposition och uthyrning av lägenheterna till vid sjukhuset anställd personal samt att garantier härför tillskapas.

1.8 Postverket: Postverket delar, med nedan nämnda reservationer, utredningens uppfattning att de statliga bostadsförvaltande myndigheterna i möjligaste mån bör avveckla sina uthyrningsbostäder. Genom den nuvarande hyreslagstiftningens regler om besittningsskydd och bytesrätt samt genom tillkomsten av den nya bostadsanvisningslagen har nämligen statens bostadsinnehav kommit i ett annat läge. Vidare är Postverkets bostadsbestånd – ehuru Postverket räknas till de "större" bostadsförvaltande myndigheterna – litet och spritt över många orter. De för bostäderna speciella förvaltningsåtgärderna blir därigenom kostsamma. Postverkets förvaltning av bostadsbeståndet är också klart olönsam. Det främsta skälet därtill är emellertid att – till skillnad från bostadsscktor i övrigt – några speciella finansieringsregler inte gäller för affärsverkets bostadsbestånd.

Utän att utredningen särskilt nämner det, ligger det nära till hands att anta att man förutsätter förbud för statlig myndighet att anskaffa ytterligare uthyrningsbostäder. Ett sådant förbud skulle kunna komma att medföra praktiska olägenheter för Postverket, därigenom att ett förvärv för användande som tjänstebyggnad av en i övrigt lämplig fastighet skulle omintetgöras enbart av det skälet att fastigheten innehåller bostadslägenheter. Möjligheten till ökning av bostadsbeståndet bör därför kvarstå, där starka skäl talar för att så sker.

1.9 Televerket: Tillstyrker utredningens förslag.

1.10 Statens järnvägar (SJ): Utredningens huvudförslag är att statligt ägda bostadshus för uthyrning i princip skall avvecklas. Detta skall ske genom alternativ användning, försäljning eller rivning. SJ instämmer i utredningens uppfattning, att uthyrningsverksamheten beträffande bostäder är olönsam och snarast bör avvecklas. SJ föreslår dock vissa ändringar i förslaget enligt följande. — — —

Utredningens förslag innebär en ändring av försäljningscirkuläret så, att försäljning kan ske till hyresgäst(er) utan offentligt förfarande. Detta är en förbättring i förhållande till nuvarande bestämmelser och torde kunna medföra en snabbare avveckling av en stor del av bostadsbeståndet än med nu gällande regler. Avvecklingen skall enligt utredningen ske, för SJ del, inom en tioårsperiod. Om försäljning inte kan ske, skall det aktuella huset rivas. Det finns emellertid ett antal fall, där försäljningen försvåras eller omöjliggörs och där det enligt SJ mening inte är lämpligt att riva byggnaden. Ett exempel är att huset är i gott skick men inte kan säljas p. g. a. bullerstörningar el. dyl. SJ anser det vara kapitalförstörelse att riva huset. I dessa fall bör allt underhållsarbete avbrytas och hyreskontraktet förses med s. k. rivningsklausul, varvid huset bör få stå kvar så länge den tekniska standarden är godtagbar. I de flesta fall torde dessutom uthyrning under denna förutsättning ge visst överskott. SJ föreslår därför att bostadshus i undantagsfall skall kunna behållas för uthyrning även efter den föreslagna avvecklingsperioden på 10 år. — — —

För fritidshusen föreslår utredningen i princip samma avveckling som

för permanentbostäder. Fritidshuset har i allmänhet lägre standard än permanenthuset. För SJ:s del har i ett stort antal fall underhållsansvaret överfört på hyresgästen. Den enda kostnaden för SJ är därför administration. SJ anser att säljbara fritidshus bör avvecklas snarast medan övriga hus, som skall rivas, bör kunna avvecklas utan tidspress och i samband med att hyresgäst avflyttar.

Ett mindre antal fritidshus disponeras av SJ fritidsorganisationer för uthyrning veckovis. Detta gäller hus bl. a. i fjällvärlden. SJ anser att dessa hus även i fortsättningen i personalvårdande syfte skall kunna behållas i SJ ägo i de fall de inte kan säljas p. g. a. myndighetsbeslut.

1.11 Statens vägverk: För vägverkets vidkommande gäller att antalet uthyrningsbostäder halverats sedan 1974. Minskningen har inte enbart skett genom försäljning. I vissa fall har bostäderna fått en alternativ användning inom verket. — — —

Enligt utredningen bör i princip fritidsbostäder avvecklas. Såvitt kan utläsas av betänkandet avser utredningen härvid sådana fritidsbostäder för vilka hyrestiden i regel är ett år med automatisk förlängning med ett år i taget om part inte sagt upp hyresavtalet senast tre månader före hyrestidens utgång. Däremot synes utredningens förslag över huvud taget inte beröra sådana fritidsbostäder som uthyres i personalvårdande syfte och som regel genom uthyrning (utlottningsförfarande) veckovis. Genom regeringsbeslut 1970-04-03 medgavs vägverket rätt att uthyra befintliga för fritidsändamål särskilt lämpade anläggningar på så sätt som ej medför omläggning eller annat intrång i vägverkets ordinarie drift. Uthyrningen skall ske i personalvårdande syfte till vägverkets personal samt i mån av utrymme även till andra statsanställda. För upplåtelse av anläggningarna skall uttagas ersättning, som täcker med uthyrningsverksamheten förbundna kostnader. Vägverket förutsätter att denna uthyrningsverksamhet inte påverkas av utredningens förslag.

1.12 Sjöfartsverket: Sjöfartsverket har inget att erinra mot de i betänkandet föreslagna åtgärderna för att minska statens bestånd av uthyrningsbostäder. För att intensifiera avvecklingsverksamheten är det enligt verkets mening angeläget att beslut fattas snarast i enlighet med utredningens förslag.

1.13 Luftfartsverket: Utredningen har kommit fram till att större delen av det statliga bostadsbeståndet bör avvecklas och att detta bör för de myndigheter som har ett relativt litet bostadsbestånd kunna ske inom en femårsperiod. Luftfartsverket har i princip intet att erinra häremot. Verket vill emellertid anmärka följande beträffande verkets byggnadsbestånd.

Luftfartsverket har endast ett 10-tal bostäder för permanent bruk. Ett mindre bestånd av fritidsbostäder finns främst kring flygplatserna Arlanda och Sturup. För det övervägande antalet byggnader gäller att de ligger inom områden, som är eller kan bli bullerstörda, eller att marken kan behöva tas i anspråk för ifrågavarande flygplats utbyggnad i framtiden. — — — Flertalet av dessa byggnader tillhör den kategori av hus, som enligt utredningens bedömning måste vara kvar i statlig ägo. Utredningens inställning är dock att statens fritidsbostäder i princip skall avvecklas dvs. alternativutnyttjas, säljas eller rivas. När luftfartsverket måste ha kvar marken intill en flygplats p. g. a. buller eller utvecklingsbehov, brukar verket låta riva oekonomiska byggnader. Utredningens förslag kommer således inte att innebära någon ändring av verkets praxis.

1.14 Byggnadsstyrelsen: Byggnadsstyrelsen ansluter sig till det i betänkan- det framförda förslaget att det statliga bostadsbeståndet bör minskas.

1.15 Riksrevisionsverket (RRV): RRV ansluter sig till utredningens förslag att en intensifierad avveckling av det statliga bostadsbeståndet skall påbör- jas. Den genomgång och planering som utredningen förutsätter att de bostadsförvaltande myndigheterna skall göra bör enligt RRV:s mening innefatta bl. a. kartläggning av intäkter och kostnader för enskilda bostads- fastigheter eller grupper av fastigheter samt dessas marknadsvärden. Pla- neringen bör ske utifrån denna kartläggning och ange i vilken takt och på vilket sätt avvecklingen av bostäder bör ske. Den bör också visa den ofördelning av personal som bör göras till följd av avvecklingen.

1.16 Statens personalbostadsdelegation (SPD): SPD delar utredningens uppfattning att de statliga bostadsförvaltande myndigheterna i möjligaste mån bör avveckla sina *uthyrningsbostäder för permanent boende*. Som argument härför ser SPD dels det förhållandet att bostadsförsörjningen i första hand är en kommunal angelägenhet, dels den nuvarande hyreslag- stiftningen vad gäller hyresgästs besittningsskydd och bytesrätt samt bo- stadsanvisningslagen som starkt begränsar möjligheten att förbehålla bo- städerna för i aktiv statlig tjänst varande personal. Redan nu bebos en stor del av det ifrågasvarande bostadsbeståndet av pensionärer och icke statligt anställda personer. Dessa båda grupper av hyresgäster ökar successivt på bekostnad av hyresgäster med statlig anställning. Det synes inte sannolikt att denna trend skulle brytas.

Utredningens ekonomiska argument för en minskning av antalet uthyr- ningsbostäder, nämligen att bostäderna är fastighetsekonomiskt olön- samma, kan SPD ansluta sig till om man ser till det ekonomiska utfallet hos envar bostadsförvaltande myndighet. Med hänsyn bl. a. till bostadsbestån- dets ålder och sammansättning kan man knappast räkna med att hyres- verksamheten skall kunna "gå ihop". Härtill bidrar också det förhållandet att förvaltningsenheterna oftast är små och därmed i sig oekonomiska. Förekomsten av bostäder i områden utan allmän hyresmarknad och med lågt "bruksvärdetakt" är en annan negativ faktor i sammanhanget.

— — —
Beträffande *tjänstebostäder* anför utredningen att dessa bostäder ofta är inrymda i statliga tjänstebyggnader. Det förhåller sig dock så att det alldeles övervägande antalet tjänstebostäder är inrymda i bostadshus — företrädesvis enfamiljsvillor — och endast i undantagsfall i tjänstebygg- nader. I den mån omfattningen av tjänstebostadstvånget reduceras gäller således för huvudparten av dessa bostäder samma villkor i förevarande sammanhang som för motsvarande uthyrningsbostäder.

Fritidsbostäderna ligger utanför SPD:s hyressättande verksamhet. SPD delar så till vida utredningens uppfattning att myndighet som åläggs att avveckla sitt bestånd av uthyrningsbostäder inte bör äga och förvalta fritidsbostäder. Det förhållandet att fritidsbostäderna — med väl fungeran- de förvaltning — kan utgöra en inte obetydlig inkomstkälla för staten talar dock för en något generösare syn på avvecklingsfrågan än den utredningen redovisar.

1.17 Riksantikvarieämbetet: Den av utredningen föreslagna målsättningen att, med undantag för vissa militära eller bullerstörda områden, avveckla alla statliga permanent- och fritidsbostäder berör även sådan statlig bygge-

gelse som äger kulturhistoriskt eller konstnärligt värde. I förteckningen över byggnadsminnesmärken finns i dag en hel del byggnader med ren bostadsfunktion. Inom det statliga byggnadsbeståndet finns därutöver många byggnader med bostadsfunktion vilka har sådant värde ur kulturhistorisk eller konstnärlig synpunkt att de bör upptagas i denna förteckning.

Ämbetet har självfallet inget att invända mot sådana överlåtelse eller försäljningar av statliga fastigheter som kan motiveras av förvaltnings-ekonomiska eller andra allmännyttiga skäl och som ej berör kulturhistoriskt eller konstnärligt värdefulla byggnader. Ej heller finner ämbetet skäl att generellt motsätta sig försäljning av kulturhistoriskt eller konstnärligt värdefulla byggnader. Även efter en försäljning kan, vilket utredningen också uppmärksammat, dessa värden ofta skyddas på ett tillfredsställande sätt, företrädesvis genom byggnadsminneslagen.

— — —

I betänkandet framhålls att kostnaderna för iståndsättning av statliga byggnader ofta överstiger motsvarande nybyggnadskostnad samt att byggnader vars "teknisk-ekonomiska livslängd" är slut bör rivras.

Ämbetet finner inte detta resonemang tillräckligt nyanserat. Upprustningskostnaderna för äldre byggnader bestämmas i stor utsträckning av ackumulerat upprustningsbehov, hur upprustningen görs, vilka normer som tillämpas, hur arbetsstyrkan utnyttjas, hur mycket som rivs ut och ersättes, för vilken ny funktion upprustningen görs etc.

Begreppet "teknisk-ekonomisk livslängd" är enligt ämbetets uppfattning ett begränsat teoretiskt begrepp, som endast återger en liten del av verkligheten och absolut inte övriga värdefulla kvaliteter hos ifrågavarande byggnader. Begreppet "teknisk-ekonomisk livslängd" skulle ämbetet däremot kunna acceptera i de fall man därmed menar vad som säges, dvs. att någon byggnadsdel t. ex. p. g. a. materialtrötthet efter en viss tid upphör att fylla sin funktion.

— — —

1.18 Generaltullstyrelsen: Alltjämt föreligger behov av bostäder för tullpersonal på vissa orter vid landgränsen. Det gäller närmast platser i glesbygd där andra lämpliga bostäder inte står till buds men där tullverket måste ha personal placerad. Även om tjänstebostadstvånget är avskaffat i tullverket sedan åtskilliga år tillbaka så har enligt styrelsens mening ett antal av de här avsedda personalbostäderna karaktär av tjänstebostäder.

Det kan inte tas för givet att vederbörande kommun är villig att förvärva tullverkets fastighet på ort i glesbygd under villkor att lägenheterna skall vara reserverade för tulltjänstemän som stadigvarande eller för kortare tid stationeras på dylik ort. Möjligheterna att försälja fastigheterna till tulltjänstemän måste bedömas som små, bl. a. med hänsyn till att det är fråga om flerfamiljshus. Eftersom bostadsmarknad saknas på de orter som styrelsen här avser torde det inte heller vara möjligt att uppnå godtagbara försäljningspriser om en avyttring måste genomföras i enlighet med utredningsförslaget. Om tullverket ej kan tillhandahålla bostäder på orter utan bostadsmarknad vid landgränsen befarar styrelsen att tjänster på dessa orter inte kommer att kunna tillsättas i vissa fall samt att stora kostnader för bilresor och traktamenten uppkommer.

Generalullstyrelsen anser således att en total avveckling av tullverkets personalbostäder inte kan komma ifråga. Styrelsen föreslår därför att styrelsen — liksom nu sker — får i varje särskilt fall pröva om försäljning av tullverket tillhörigt bostadshus kan ske utan olägenhet för tullverkets verk-

samhet. Därvid avser styrelsen att undersöka i vilka fall kommunen är beredd att överta ansvaret för tullpersonalens bostäder på vissa orter vid landgränsen.

— — —

Tulltjänstemännens semesterhemskommitté bildades år 1952 av personalorganisationerna i tullverket i syfte att genom semesterhemsverksamhet bereda goda rekreationsmöjligheter åt tulltjänstemän och deras familjer. Med stöd av bl. a. Kungl. Maj:ts beslut den 27 april 1962 (Finansdep. ämbetsskriv. med dnr 963) har styrelsen genom skilda beslut upplåtit sammanlagt nio byggnader inkl. tomtmark för semesterhemsändamål. Kontrakten om upplåtelseerna som av formella skäl tecknats direkt med personalorganisationerna innehåller i huvudsak följande villkor. Fastigheterna får disponeras utan erläggande av kontant hyra, invändiga reparations-, underhålls- och ändringsarbeten samt löpande driftskostnader bekostas av hyresgästen som även har att hålla fastigheterna brandförsäkrade till betryggande belopp. Tullverket har sålunda endast att bekosta nödvändigt yttre underhåll av dessa fastigheter.

Generaltullstyrelsen finner det ytterst angeläget att den sedan länge etablerade semesterhemsverksamheten i tullverket kan fortgå även om den i betänkandet föreslagna avvecklingen av statens bostadsbestånd genomföres. Bland skälen härför vill styrelsen framhålla att semesterhemsverksamheten är inordnad i ett internordiskt samarbete, där framför allt tulltjänstemännen i Danmark bedriver en liknande verksamhet. De svenska semesterhemmen utnyttjar motsvarande anläggningar i Danmark. Möjligheter bör därför skapas för den nuvarande personalorganisationen i tullverket att på i stort sett oförändrade villkor få förhyra de fastigheter som nu används som semesterhem. Detta skulle kunna ske genom att dessa fastigheter i likhet med vissa fritidsbostäder under domänverket undantas från den planerade avvecklingen.

Om ett sådant undantag ej anses möjligt vill styrelsen alternativt förorda att personalorganisation som bedriver semesterhemsverksamhet blir inbegripen i det lånesystem (förvärvslån) som utredningen framlagt i sitt betänkande. Styrelsen vill även ifrågasätta om inte dylikt lån bör vara ränte- och amorteringsfritt så länge förvärvad fastighet användes uteslutande för semesterhemsverksamhet.

Frånsett vad som anförts ovan har styrelsen intet att erinra mot förslagen i betänkandet.

1.19 Överstyrelsen för ekonomiskt försvar (ÖEF): ÖEF biträder i allt väsentligt utredningen och vill vidare i sammanhanget anföra följande.

ÖEF:s bostadsbestånd är i förhållande till det totala statliga bostadsbeståndet av ringa omfattning och geografiskt och i stor utsträckning installationsmässigt helt knutet till vissa av de speciella större förrådsanläggningar som ÖEF förvaltar.

En avveckling av bostäderna måste därför prövas successivt närmare från fall till fall vid genomförande av utredningens intentioner — — —.

1.20 Bostadsstyrelsen: Bostadsstyrelsen instämmer i förslaget att avveckla det statliga bostadsbeståndet. — — —

Utredningen föreslår beträffande formerna för försäljning av flerfamiljshus att dessa — i de fall kommunen inte behöver fastigheterna för samhällsbyggnadsändamål — i första hand skall utbjudas till hyresgästerna för bostadsrättsbildning och i andra hand erbjudas till kommunerna.

Enligt förköpslagen har kommunen förköpsrätt bl. a. till fastighet som behöver upprustas. Lagen gäller dock inte om staten är säljare. Bostadsstyrelsen anser det motiverat att kommunen i första hand bör erbjudas att köpa fastigheten. — — —

1.21 Statens vattenfallsverk (vattenfall): Vattenfall finner utredningens förslag ägnat att främja en avveckling av det permanenta statliga bostadsbeståndet och har inte någon erinran mot de härför framlagda förslagen. Med reservation för att visst bostadsbestånd måste bibehållas även i framtiden på platser utan fungerande allmän bostadsmarknad bör det vara möjligt att avveckla huvuddelen av verkets bostadsbestånd inom den närmaste tioårsperioden.

1.22 Domänverket: Utredningens beskrivning av det statliga bostadsbeståndet är måhända riktigt beträffande andra verk och myndigheter men stämmer inte helt in på domänverkets bostadsbestånd. — — —

För domänverkets vidkommande gäller att bostäderna, som huvudsakligen är enfamiljshus, vanligen är spridda i glesbygd eller i mindre byar. När det gäller bostadsmiljö och bostadsstandard anser verket att verkets bostäder åtminstone är likvärdiga med ortens andra bostäder.

Domänverket delar däremot utredningens uppfattning att hyreshusen är från fastighetsekonomisk synpunkt ofördelaktiga att behålla för staten. Verket kommer att avveckla sitt innehav av flerfamiljshus i den takt detta är möjligt att genomföra. — — —

Verkets intentioner är f. n. att sälja flerfamiljshusen, de enfamiljsbostäder som är uthyrda för året-runtboende och som inom den närmaste tiden — fem till tio år — kräver större underhålls- eller investeringsåtgärder samt de året-runtbostäder som blir hyreslediga och är lämpliga att avyttra. Ett antal året-runtbostäder överförs varje år till fritidsbostäder. Eftersom utredningens syn vad gäller försäljning av permanentbostäder är mer kategorisk än verkets på lönsamhet och andra bedömningar grundade uppfattning avstyrker domänverket utredningens förslag i vad gäller permanentbostäder. — — —

I många av verkets permanentbostäder bor skogsarbetare och pensionärer. Domänverket har i sina hittillsvarande försäljningsansträngningar erfart att en stor del av dessa hyresgäster inte vill eller kan ta på sig de ekonomiska uppoffringar, som det åtminstone på kort sikt innebär att bli fastighetsägare. — — — Konsekvensen måste då bli att avvecklingstakten bestäms av verkligheten och inte av statliga direktiv om en 10-årig avvecklingsperiod, som utredningen föreslår. — — —

Med hänsyn till den goda lönsamheten vid uthyrning av verkets fritidshus sker försäljning av dessa endast i begränsad omfattning. Det finns mycket stor efterfrågan på fritidshus för uthyrning. Antalet hyresspekulanter torde komma att öka om välståndet sjunker och färre får råd att skaffa sig egna fritidshus. Det är utan tvekan så att domänverkets fritidshus för långtidsuthyrning fyller ett behov i samhället. Även detta förhållande talar mot att domänverkets lönsamma fritidsbostäder avvecklas. Domänverket avstyrker därför bestämt utredningens förslag att verkets fritidsbostäder skall avvecklas. Denna uppfattning gäller även de fritidsbostäder som ligger separat, bl. a. därför att dessa ligger i lägen som alltmer betraktas som exklusiva i jämförelse med nytillkommande bebyggelse i tätta grupperingar. — — —

Domänverket har av utredningen särbehandlats när det gäller fritidsbo-

städer i anslutning till etablerade fritidsanläggningar. Fritidsbostäder som ligger separat skall däremot avvecklas, om det inte finns särskilda kvalificerade skäl som talar häremot.

Verket har tidigare i detta yttrande pekat på den goda lönsamheten, som verket kan uppvisa vid uthyrning av befintliga fritidsbostäder. Överskottet utgör omkring hälften av omsättningen. Med hänvisning till kommittédirektivet anser domänverket att lönsamhetskravet är uppfyllt och att det då inte borde vara något självändamål att avveckla verkets fritidsbostäder. Viss avveckling av fritidsbostäder sker även nu men gruppen tillförs ständigt nya objekt genom överföring från andra upplåtelseformer samt vid förvärv av skogsmarkskomplex inkl. bostäder. Förutom lönsamhetsaspekten innebär belägenheten inne i kronoparkerna i vissa fall kvalificerade skäl som talar mot en försäljning.

Härutöver kan konstateras att verkets fritidshus ligger spridda över kronoparkerna. I nuvarande hyresavtal fastslås att bostaden upplåts för fritidsboende till hyresgäst med annan bostad för permanentboende. Efter försäljning kommer med visshet många av husen att restaureras upp till permanentboendenivå, vilket för övrigt också konstateras i betänkandet. Kommunerna drabbas då av hela den skyldighet till kommunal service som åvilar enligt lag och har föga möjlighet att styra denna utveckling. Många kommuner kommer med säkerhet att uppleva detta negativt.

1.23 Förenade fabriksverken (FFV): Tillgången på bostäder tillgodoses numera dels genom att enskilda förvärvare egna hem, dels genom bl. a. de kommunala bostadsföretagen. På grund härav och då det inte av andra skäl finns behov för arbetsgivare att tillhandahålla sina anställda bostäder framstår utredningens förslag om avveckling av statens personalbostäder som välgrundat. Även ur ekonomisk synvinkel bl. a. med hänsyn till bostadsbeståndets ålder och skick är utredningens förslag ändamålsenligt.

Inom FFV pågår en successiv avveckling av bostadsbeståndet. Detta sker huvudsakligen genom rivning, eftersom de flesta bostäderna är äldre och ligger inom av länsstyrelserna fastställda skyddsområden. Sådana skyddsområden fastställs kring de av FFV:s anläggningar som bedriver sprängteknisk verksamhet. Inom ramen för denna avveckling har FFV i visst fall låtit avstycka bostadshus och erbjudit hyresgästerna att överlåta bostäderna till en av hyresgästerna bildad bostadsrättsförening. För detta ändamål har även en detaljerad ekonomisk kalkyl tagits fram. Denna avser bl. a. erforderliga underhållsarbeten och investering för uppvärmningsanordning enär värmeförsörjningen inte, som hittills, avses ske via FFV:s panncentral. Hyresgästerna har emellertid ställt sig tveksamma. Länsstyrelsen har även ställt sig tveksam med hänsyn till att bostäderna är belägna inom skyddsområde. Farhågor har rests att anställda och tidigare anställda skulle kunna taxeras för förmån genom att förvärvet skulle anses ske till underpris.

1.24 Länsstyrelsen i Stockholms län: Länsstyrelsen biträder i princip utredningens förslag att statens innehav av bostadsfastigheter skall avvecklas.

1.25 Länsstyrelsen i Uppsala län: De byggnadsförvaltande statliga myndigheterna, främst då byggnadsstyrelsen, domänverket, fortifikationsförvaltningen och statens järnvägar innehar en stor mängd bostadshus och andra byggnader som är kulturhistoriskt värdefulla. En mindre del av detta byggnadsbestånd är skyddat enligt 18–22 §§ kungörelsen den 26 novem-

ber 1920 med föreskrifter rörande det offentliga byggnadsväsendet, och är uppförda i förteckningen över byggnadsminnesmärken. I Uppsala län finns 28 byggnadsminnesmärken, varav hälften uppförts och delvis ännu utnyttjas som bostadshus.

Antalet kulturhistoriskt skyddsvärda byggnader är emellertid sannolikt avsevärt större, ett förhållande som är väl känt från inventeringar i andra län.

En mera omfattande försäljning av bostadshus i statlig ägo förutsätter enligt länsstyrelsens mening en länsvis genomförd inventering av det totala byggnadsbeståndet.

1.26 Länsstyrelsen i Malmöhus län: Mot bakgrund av att det är en kommunal uppgift att sörja för att det finns bostäder till dem som arbetar och bor i kommunerna oavsett om de är statsanställda eller ej, tillstyrker länsstyrelsen utredningens förslag om avveckling av det statliga bostadsbeståndet vad gäller familjebostäder för permanentbruk. Tillgången på lämpliga bostäder för statsanställda, som på grund av kommenderingssystem eller dylikt tvingas att byta bostad, bör i likhet med vad utredningen föreslår kunna tryggas genom särskilda insatser, exempelvis förtur i kommunala bostadsköer.

Även utredningens förslag att statens innehav av fritidsbostäder i huvudsak skall avvecklas tillstyrks av länsstyrelsen. Utredningen föreslår att de fritidsbostäder som förvaltas av domänverket och dess dotterbolag skall behållas i de fall uthyrningen är integrerad med verkets verksamhet och om fritidsbostäderna ligger i anslutning till etablerade fritidsanläggningar. Länsstyrelsen finner att detta undantag är rimligt att göra eftersom domänverket numera satsar på att utveckla ett för verket nytt och expanderande verksamhetsområde inom fritid och turism. — — —

Utredningens förslag om hur och i vilken turordning statens bostäder skall bjudas ut vid försäljning tillstyrks av länsstyrelsen mot bakgrund av vad som tidigare framhållits att bostadsförsörjningen är en kommunal angelägenhet.

1.27 Länsstyrelsen i Norrbottens län: Länsstyrelsen biträder i huvudsak förslaget om försäljning av statliga bostadsbyggnader på sätt som utredningsförslaget redovisar men yrkar — — —

att regionalpolitiska synpunkter beaktas vid försäljningen, som enligt länsstyrelsens uppfattning bör genomföras på ett sådant sätt att ortens, regions och de allmänna intressena beaktas — — —

att vad länsbostadsnämnden anfört beträffande överväganden om hur behovet av eventuell förtur i bostadskön vid exempelvis kommenderingar skall regleras.

Länsbostadsnämnden i Luleå: — — — Nämnden ifrågasätter dock om tillgången på lämpliga bostäder för statsanställda, som på grund av kommenderingssystem e. d. tvingas byta bostadsort, generellt kan lösas genom förturer i kommunala bostadsköer. Systemet med förturer i bostadsköer har under senare år i flera fall utsatts för kraftig kritik. Det kan därför antas att kommunerna på grund av opinionstrycket kommer att vara restriktiva med förturer under perioder med bostadsbrist.

1.28 Statsanställdas Förbund (SF): Statsanställdas Förbund kan ansluta sig till utredningens förslag om avveckling av familjebostadsbeståndet. Enligt förbundets uppfattning finns inte längre anledning för staten att bibehålla

ett eget bostadsbestånd. Som utredningen också framhåller är det en angelägenhet för de kommunala organen att planera för, producera och förvalta bostäder till dem som bor och arbetar i kommunen även om de har staten som arbetsgivare. Erfordras av särskilda skäl åtgärder för anskaffning av bostäder till statsanställda på viss ort bör denna fråga behandlas inom de kommunala organen med utnyttjande av de medel som finns till förfogande.

Avvecklingen av bostadsbeståndet skall ske genom att kommunerna skall erbjudas att köpa statens flerfamiljshus till aktuellt marknadspris om inte ett intresse bland hyresgästerna finns för att bilda bostadsrättsföreningar. En- och tvåfamiljshusen skall dock erbjudas till hyresgästen i första hand och endast om varken hyresgästen eller kommunen vill köpa fastigheten skall den utbjudas till försäljning på öppna marknaden.

Förbundet finner denna inriktning av avvecklingen riktig. Om avvecklingen sker på detta sätt finns förutsättningar för att bostadsbeståndet kommer att inordnas i det övriga beståndet på ett tillfredsställande sätt. Det är en riktig utveckling om bostadsbeståndet kommer att förvaltas av förutom enskilda personer i första hand av kommunerna och de allmännyttiga bostadsföretagen. — — —

Statsanställdas Förbund finner det angeläget att en större återhållsamhet med avveckling av fritidsbostäder kommer till stånd. Ett fortsatt statligt ägande av vissa fritidsbostäder bör gälla som en balans gentemot det växande privata beståndet. Ur samhällelig synpunkt finner förbundet det angeläget att staten även i fortsättningen skall kunna fortsätta med att uthyra sådana bostäder till allmänheten.

Efter samråd med Svenska Skogsarbetareförbundet, som tillstyrker förslaget i princip, vill förbundet även framföra synpunkter beträffande domänverkets bestånd av fritidsbostäder. En stor del av detta ligger i glesbygd och domänverket äger i stor utsträckning de markområden som omger fritidsbostäderna. En försäljning av bostäderna med vidhängande tomtmark skulle innebära att s. k. enklaver skapades inom ett i övrigt av verket helägt markområde. Detta kan skapa praktiska problem beträffande skogsbruket och till detta och fastigheterna i övrigt hörande skötsel och underhåll. Förbundet anser därför att domänverket får rätt att inom ramen för en ändamålsenligt bedriven verksamhet själva fatta beslut om i vilken utsträckning avveckling genom försäljning skall äga rum. Skogsarbetareförbundet har också anfört att de arbetsuppgifter som hänger samman med verkets förvaltning, reparation och underhåll av dessa bostäder är en betydelsefull möjlighet för att omplacera skogsarbetare som av hälsoskäl ej kan fortsätta med det fysiskt tunga skogsarbetet. Även Statsanställdas Förbund finner detta vara en angelägen synpunkt, som bör beaktas vid ställningstagandet till avvecklingsförslaget.

1.29 Försvarets civila tjänstemannaförbund (FCTF): En avveckling av statens bestånd av hyresbostäder bör således ske på längre sikt. En väsentlig fråga är här givetvis hur avvecklingen skall genomföras. Härvid bör största möjliga hänsyn tas till hyresgästernas önskemål. — — —

En lösning för avveckling av statens bostäder är försäljning. En annan är bildande av bostadsrättsföreningar. Dessa båda former berörs av utredningen. En tredje form som ej tas upp av utredningen är möjligheterna att bilda stiftelser i syfte att förvalta bostäderna. Dessa stiftelser har vissa möjligheter att erhålla bidrag från staten.

De inskränkningar i fastighetsbildningsmöjligheten som utredningen tar

upp under avsnittet 3.2.1 vad avser bullerstörning och skakningar torde dock kunna lösas genom någon form av servitutsavtal.

Således kan fastigheter belägna exempelvis i anslutning till en flygflottilj med viss bullerstörning avyttras till hyresgästerna antingen via direktförsäljningen eller genom att bilda bostadsrättsförening. Försvaret erhåller vid försäljningen en nyttjanderätt i form av ett servitut att göra överflygningar m. m. och torde genom detta förfarande ej löpa risk för framtida inlösen av fastigheterna p. g. a. bullerstörning.

En förutsättning för avyttring av försvarets bostäder är givetvis att bostaden kan utnyttjas av den nye ägaren utan att inkräkta på användningen av militärt övningsområde. Således kan vissa begränsningar av möjligheterna till försäljning föreligga för hyresfastigheter belägna som enklaver inom militärt övnings- och skyddsområde.

Förbundet delar dock ej den uppfattning som framförs av utredningen att det föreligger förhinder för försäljning eller annan form av avyttring för fastigheter belägna i eller i omedelbar anslutning till militärt övningsområde där fastigheterna är bullerstörda eller annorledes utsatta för yttre störning.

I dessa områden bör man i stället pröva varje enskilt fall för sig för att komma fram till lämplig avvecklingsform.

Härvid bör givetvis tomträtt och framför allt bostadsrättsalternativen prövas.

Förbundet delar således utredningens uppfattning om att bostadsrättsföreningar bör kunna bildas för att minska problemen vid avvecklingen av hyresbostäder för berörda myndigheter och hyresgäster.

Vidare att hyresgästernas intresse att bilda bostadsrättsförening bör undersökas *innan* fastighet utbjudes till försäljning eller på annat sätt avses att avvecklas. Som tidigare berörts bör tomträttsalternativet prövas i det enskilda fallet.

Vad sedan avser fritidsbostäderna bör dessa i större utsträckning än permanentbostäderna kunna säljas. Mot bakgrund av att den ekonomiska förvaltningen av fritidsbostäderna ställer sig något mindre oekonomiskt än för permanentbostäderna kan en något längre avvecklingstid för dessa bostäder vara aktuell.

Sammanfattningsvis delar förbundet utredningens uppfattning att statens bostäder bör avvecklas på sikt. Detta givetvis under förutsättning att ej en förbättring av det ekonomiska läget sker vilket måhända ger anledning till omprövning av ett avvecklingsbeslut.

Ett stort hänsynstagande bör ges hyresgästernas önskemål vid avveckling av hyresbostäderna. I samband med avvecklingen bör således i varje enskilt fall prövas om direktförsäljning, bildande av bostadsrättsförening alternativt bildande av stiftelse är den mest ändamålsenliga avvecklingsformen.

1.30 Statstjänstemannaförbundet (ST): Utredningen föreslår att målet för den statliga bostadsförsörjningen i princip skall vara att såväl permanent- som fritidsbostäder skall avvecklas. Statstjänstemannaförbundet (ST) har inget att erinra mot detta principmål.

Frågan hur snabbt man kan gå fram och hur långt man kan nå måste dock avgöras av lämplighets- och skälighetssynpunkter. Utredningen har själv konstaterat att någon total avveckling av statens bostadsbestånd inte

är möjlig och redovisat skäl som kan tala för att staten behåller vissa bostäder. Utöver dessa skäl vill ST peka på följande skäl.

Det finns samhällen som är helt uppbyggda kring en statlig myndighets verksamhet och som är helt beroende av den statliga myndigheten för sin existens. Som exempel kan nämnas Vuollerim i Norrbotten. I dessa fall kan inte myndigheten helt undandra sig ett delansvar för bostadsförsörjningen på orten. Vilket uttryck detta delansvar tar sig bör vara beroende av vad myndigheten och den berörda kommunen gemensamt bedömer som lämpligt.

Vidare finns ett antal isolerat belägna bostäder, där en uthyrning till en utomstående person inte är något realistiskt alternativ. Sådana bostäder bör kunna behållas i statlig ägo, i fall den berörda myndigheten har ett intresse av att fastigheten är bebodd.

Slutligen bör det vara möjligt för en myndighet att behålla fritidsbostäder som inte är långtidsuthyrda, utan som står till de anställdas förfogande för korttidsuthyrning. Detta gäller särskilt då det förutom personalsociala skäl också finns ett mer direkt myndighetsintresse av att behålla fastigheten i statlig ägo.

ST förutsätter att det skall ankomma på den berörda myndigheten att avgöra om en bostad skall behållas eller ej. De berörda lokala fackliga organisationerna bör därvid beredas tillfälle till förhandlingar om de enskilda avvecklingsbesluten. Vid en avveckling av en bostad bör den berörda hyresgästen ges goda möjligheter att i olika hänsende påverka genomförandet av avvecklingen.

I vissa fall kommer en avveckling att medföra att hyresgästen måste flytta till en annan bostad. Staten bör i dessa fall vidta särskilda åtgärder för att underlätta omställningen till en ny boendemiljö och avvakta med avvecklingen till dess att hyresgästen kunnat få en för honom tillfredsställande bostad på annat håll.

Med tillfredsställande bostad avses här bl. a. att den skall ligga inom rimligt område från arbetsplatsen, och inom ett område där eventuella behov av barn tillsyn och skolor kan tillgodoseas på minst lika bra sätt som inom det ursprungliga bostadsområdet.

— — —
De statliga bostäderna bör underhållas i normal utsträckning till dess att samtliga hyresgäster avflyttat. Skulle bostadsstandarden minska på grund av eftersatt underhåll i sådan fastighet måste hyreskostnaden också reduceras.

ST instämmer i att en- och tvåfamiljsfastigheter i första hand skall försälgas till de nuvarande hyresgästerna. ST motsätter sig dessutom, mot bakgrund av begränsningarna i besittningsskyddet, att sådana fastigheter försälgas till annan privatperson så länge som de nuvarande hyresgästerna bor kvar. Däremot bör det vara möjligt att försälja även sådana fastigheter till ett allmännyttigt eller kooperativt bostadsföretag.

Tidpunkten för försäljning av sådana fastigheter bör också inom relativt vida ramar kunna avgöras med hänsyn taget till sådana personliga förhållanden som t. ex. en nära förestående pensionsavgång.

1.31 Svenska kommunförbundet: I statens bostäder bor numera många som inte har arbetsanknytning till den statliga verksamheten. Orsakerna är bl. a. reglerna om hyresgästs besittningsskydd och avvecklingen av tjänstebostadstvånget. Styrelsen finner det naturligt att, som utredningen föreslår, statens permanentbostäder bland vanlig bebyggelse i tätort säljs.

Fastigheterna bör förbehållas kommunen om marken behövs för samhällsbyggnadsändamål. — — —

Förvaltning av bostadsfastigheter och uthyrning av lägenheter sköts vanligen av kommunala bostadsstiftelser eller bolag. Mindre ofta förvaltas bostadsfastigheter direkt av kommunen. Styrelsen förutsätter att en kommun kan överlåta åt sitt bostadsföretag att köpa en statlig bostadsfastighet som erbjuds kommunen.

1.32 Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO): SABO anser att det i många fall, inte minst från bostadsförvaltningssynpunkt är motiverat med en försäljning av det statliga bostadsbeståndet men ställer sig frågande inför den omfattande utförsäljningen av fritidsbostäder. SABO anser att den verksamhet som domänverket och dess dotterbolag bedriver på fritids- och friluftsområdet är mycket värdefull och till stor nytta för allmänheten och inte minst för dem som bor i allmännyttans lägenheter. SABO ställer sig därför tveksam till förslaget om en omfattande utförsäljning av de statligt ägda fritidsbostäderna och anser att det i första hand bör prövas i vilken utsträckning andra myndigheters fritidsbostäder kan överföras till domänverket.

Beträffande formerna för försäljningen av permanentbostäderna och då framför allt flerfamiljshusen har SABO noterat att utredningens förslag ger effekten att intentionerna beträffande den kommunala förköpsrätten kringgås. Detta blir följden av det förhållandet att staten är undantagen från den i detta sammanhang aktuella lagstiftningen. Som skäl mot en sådan ordning önskar SABO understryka utredningens egen motivering att det är en kommunal angelägenhet att planera för, producera och hyra ut bostäder. I konsekvens därmed bör kommunerna i första hand erbjudas att få köpa fastigheterna.

2 Finansiella frågor

Flertalet remissinstanser delar utredningens mening om att det bör tillskapas möjligheter till statliga lån för förvärv från staten av bostadsfastigheter. Några remissinstanser avstyrker emellertid förslaget eller reserverar sig för andra möjligheter att erbjuda köparna lån. Bland de remissinstanser som avstyrker eller reserverar sig anser domänverket och SJ att de möjligheter som myndigheterna f. n. har att själva ge kredit till köpare av bostadsfastigheter skall finnas kvar.

2.1 Överbefälhavaren: Det förslag till lånemöjlighet vid förvärv av fastigheter som utredningen framlagt tillstyrkes.

2.2 Fortifikationsförvaltningen: Lån av statsmedel föreslås utgå för förvärv av bostadsfastighet från staten. Denna låneverksamhet föreslås utövas av bostadsstyrelsen, länsbostadsnämnderna och kommunerna. Ett annat sätt kan måhända vara att låta berörda myndigheter och verk själva lösa uppkomna finansieringsfrågor.

2.3 Statens järnvägar: Utredningen har föreslagit, att lån av statsmedel skall kunna utgå för förvärv från staten av bostadsfastighet, s. k. förvärvslån. Förvärvslån skall endast utgå vid försäljning av permanentbostad. SJ avstyrker införandet av förvärvslån av följande skäl.

F. n. beviljar SJ vid flertalet försäljningar av byggnader med mark kredit med upp till 90% av köpeskillingen. Låneräntan är bestämd till 3–4% över gällande diskonto. Metoden fungerar utmärkt och möjliggör att även personer (ofta SJ-anställda) utan egen förmögenhet eller särskilda bankkon-takter kan förvärva SJ bostadsfastighet.

Förvärvslån synes i förhållande till SJ:s kredit minska statens inkomster av låneverksamheten, då låneräntan torde bli lägre och amorteringstiden längre.

För SJ:s del kommer vidare de föreslagna reglerna om förvärvslån utan tvivel att fördröja avvecklingen av de kvarvarande bostäderna tvärt emot utredningens intentioner. Genomförs förslaget, innebär det att ytterligare tre myndigheter (kommunalt förmedlingsorgan, länsbostadsnämnd och bostadsstyrelsen) blir inblandade i försäljningsärendena. Handläggningen av förvärvslån synes likna den för statligt bostadslån. Det torde vara bekant, att handläggningstiden för bostadslån är mycket lång, ingenting tyder på att motsvarande tid för de föreslagna förvärvslånen skulle bli kortare.

Det torde ankomma på den säljande myndigheten att inför en försäljning skaffa besked om huruvida lån kommer att utgå och till vilket belopp. Bestämmelsen i SFS 1971: 727 (försäljningscirkuläret), § 22, om att köpe-skillingen skall vara den högsta möjliga, kan knappast uppfyllas i annat fall. Dessutom är det ett rimligt krav från de ev. köparnas sida, att en tillförlitlig plan för finansiering av köpet kan presenteras i samband med försäljningserbjudandet.

Av betänkandet framgår någorlunda klart, hur systemet med förvärvslån är avsett att fungera i de fall myndigheten vänder sig till en bestämd köpare, dvs. befintlig hyresgäst, med erbjudande om försäljning. Däremot är det mycket oklart hur det skall gå till vid försäljning genom auktions- eller anbudsförfarande, som fortfarande skall tillämpas i andra fall. Även vid dessa förfaranden bör en tillförlitlig plan för finansiering av köpet kunna presenteras. Då köparen och köpeskillingen i dessa fall är obekanta, synes den föreslagna konstruktionen av förvärvslånen innebära att låne-gränsen skall vara 80% av ett i förväg fastställt pantvärde. Denna omstän-dighet torde verka hämmande på budgivningen och medföra lägre köpe-skillingar än med nuvarande creditsystem.

Betänkandet uttrycker, åtminstone såvitt det angår SJ, inga klara motiv för att avskaffa verkets egna möjligheter att ge kredit till köpare av bo-stadsfastigheter. Erfarenheten visar att säkerheten för krediterna har varit och är god, lånen beviljas ju endast mot inteckning med bästa rätt i den sålda egendomen. Vidare framgår av utredningens direktiv inget uppdrag att avskaffa de hittillsvarande kreditgivningsmöjligheterna, samtidigt som man tydligen inte har några principiella invändningar mot förfarandet, det skall ju enligt förslaget fortfarande vara tillämpligt på andra fastigheter än bostadsfastigheter.

SJ:s uppfattning är den, att det nuvarande förfaringssättet, där SJ av tillgängliga medel på egen hand beslutar om kredit till bostadsköparna, fungerar smidigt och bör vara tillåtligt även i framtiden. Systemet med enbart förvärvslån kommer att fördröja och försvåra avvecklingsverksam-heten genom merarbete och framför allt stor tidsutdräkt vid handläggning- en av låneärendena.

Om utredningens förslag om förvärvslån, trots SJ:s ovan anförda av-slagsyrkande, ändå skulle komma att införas, förutsätter SJ, att vad utred-ningen anför i frågan får tolkas så, att då fråga är om försäljning av annan

fast egendom än för permanent bosättning. SJ:s nuvarande creditsystem skall få tillämpas. Skulle detta ej vara möjligt, kommer enligt SJ uppfattning köpeskillingen för av SJ sålda fritidshus att avsevärt försämrans.

2.4 Byggnadsstyrelsen: Byggnadsstyrelsen delar utredningens mening att det bör tillskapas möjligheter till statliga lån för förvärv av statliga bostadshus.

2.5 Riksrevisionsverket (RRV): RRV anser att försäljningen av aktuella fastigheter bör underlättas genom att köpare får möjlighet att erhålla lån. Vidare tillstyrker RRV att enskilda myndigheter inte längre skall kunna lämna kredit till köpare av statligt ägda bostadsfastigheter.

RRV anser däremot inte att utredningens förslag att införa ytterligare en statlig låneform är förenligt med de intentioner avseende inriktningen av arbetet inom den statliga bostadspolitiska organisationen som uttalas i prop. 1977/78: 93 om riktlinjer för ansvarsfördelning inom bostadsförsörjningen m. m. (s. 191). Det bör dessutom noteras att länsbostadsnämnderna enligt egen uppgift har stora svårigheter att klara av den ärendemängd som redan nu föreligger.

RRV vill vidare erinra om den av regeringen den 16 oktober 1980 på riksdagens begäran beslutade utredningen om viss översyn av bostadsfinansieringssystemet. Enligt direktiven (Bo 1980: 70) skall utredningen överväga "om de statliga bostadslånen skulle kunna överföras till bostadsinstitutet, så att dessa kom att svara för hela den långfristiga finansieringen" och därvid utgå från "det garantilånesystem som tidigare har övervägts för energisparlån." Detta system innebär i korthet att i stället för statliga lån lämnas en kreditgaranti som ger lånesökandena samma möjligheter att få lån. RRV noterar att föreliggande förslag om att inrätta en ny form av statliga lån, s. k. förvärvslån, inte står i samklang med de tankegångar som redovisas i ovannämnda direktiv.

Mot bakgrund av vad som ovan anförts anser RRV att resultatet av översynen av bostadsfinansieringssystemet bör avvaktas innan ställning tas till finansieringsformerna vid försäljning av statens bostadsfastigheter. Om det likväl redan nu skulle anses nödvändigt att ta ställning till en finansieringsform för att kunna påbörja avvecklingen snarast möjligt, vill RRV understryka vikten av att det i enlighet med utredningens förslag upprättas en amorteringsplan med klart definierade tidpunkter vid vilka lånen skall vara slutamorterade.

2.6 Riksantikvarieämbetet: De av utredningen föreslagna lånemöjligheterna skulle befrämja möjligheten till försäljning.

2.7 Bostadsstyrelsen: Bostadsstyrelsen instämmer i förslaget att införa ett särskilt förvärvslån. — — —

Det föreslagna förvärvslånet torde — även om det inte rymmer någon subvention — vara nödvändigt om försäljningar skall bli möjliga. Beträffande detaljerna vill bostadsstyrelsen notera följande.

a) Det förutsätts att endast enskild person, kommun eller allmännyttigt bostadsföretag kan vara köpare/låntagare. Från bostadsstyrelsens synpunkter förefaller det rimligt att varje låntagarkategori som är tänkbar för bl. a. sedvanligt bostadslån skall kunna vara låntagare även i detta sammanhang.

b) Enligt utredningen skall ett pantvärde fastställas för fastigheten. Det-

ta pantvärde skall överensstamma med värderingen, som i sin tur skall grundas på taxeringsvärdet eller på vad som betalas för likvärdiga hus.

Enligt styrelsens mening behöver något pantvärde inte bestämmas i samband med beviljande av förvärvslånet. Detta gäller särskilt för det fall att fastigheten är i sådant skick att någon egentlig upprustning inte är behövlig. För övriga fall – där ombyggnad eller förbättring är angelägen – måste köpeskillingen (värderingen) bestämmas så att det fortfarande föreligger erforderligt utrymme för belåning av ombyggnadskostnader. Det innebär bl. a. att pantvärdet efter ombyggnaden skall stå i rimlig relation till ett nybyggnadspantvärde för ett närmast motsvarande hus. Hög köpeskillning – och därmed högt lån vid förvärvet – kan leda till svårigheter att få "plats" för ombyggnadslån. Dessa synpunkter måste beaktas vid värderingen och fastställandet av köpeskillingen. Likaså bör beaktas att köpeskillingen inte blir högre än för andra motsvarande fastigheter, så att statens försäljningar blir prisledande.

c) Enligt författningsförslaget (2 §) skall kommunen ha ett inflytande i frågan om förvärvslån som motsvarar det som föreligger vid bl. a. bostadslån och förbättringslån i s. k. lämplighetsfrågor. Det kan dock knappast vara rimligt att staten i *en* skepnad överenskommer med en köpare om överlåtelse och att sedermera staten i *en annan* skepnad – med hänsyn till kommunens yttrande – nödgas säga nej till lån. Förutsättningarna för att köparen t. ex. är godtagbar som låntagare måste klaras ut redan tidigare, dvs. i försäljningsärendet. Givetvis kan ett kommunalt yttrande vara värdefullt i det sammanhanget. Av samma skäl bör inte, som anges i författningsutkastet (3 §), kommunal borgen föreskrivas i vissa fall. Skulle kommunen säga nej till borgen, skulle inte lån kunna beviljas och därmed skulle inte heller köpet kunna fullföljas.

2.8 Domänverket: Utredningen har inte klart redovisat hur förvärvslånet avses bli finansierat och ej heller hur inflytande köpeskillningar avses bli disponerade. För domänverket är detta avgörande frågor.

Vid domänverkets försäljningar av fast egendom föres inflytande köpeskillningar till den under domänfonden redovisade investeringsfonden. Denna fond får och bör – enligt gällande föreskrifter och direktiv – utnyttjas för förvärv av fast egendom eller likvärdiga investeringar; domänverket hänvisar härvidlag till riksdagens beslut med anledning av proposition 1968: 103 som anger principen att det av domänverket förvaltade realkapitalet ej får minska.

Domänverket värnar om sin ställning som självständigt affärsverk med ett företagsekonomiskt verksamhetsmål innefattande ansvar ifråga om investeringar och reinvesteringar.

Domänverket har givetvis ett stort intresse av att vid försäljning av permanentbostäder kunna erbjuda köparen en finansiering av den typ som utredningen föreslår, dock ej – såsom utredningen ger anledning misstänka – till priset av att gå miste om köpeskillingen. Om en ur domänverkets synpunkt acceptabel lösning av frågan om förvärvslån ej kan åstadkommas föredrar domänverket att avstå från denna lånemöjlighet. Domänverket kommer i så fall att undersöka andra möjligheter att erbjuda likvärdig finansiering åt verkets köpare av permanentbostäder.

Utredningen föreslår att statliga fastighetsförvaltande verk och myndigheter i fortsättningen inte skall kunna lämna kredit till köpare av bostadsfastighet. Domänverket kan nu med stöd av försäljningscirkuläret medge lån till köpare av fastighet. Denna ordning underlättar väsentligt för do-

mänverket att driva sin fastighetsförvaltning på ett företagsekonomiskt riktigt sätt. Vad gäller bostadsfastigheter har domänverket ett starkt intresse av att inte berövas denna möjlighet att erbjuda köparen kredit dels vid försäljning av permanentbostäder (för det fall förvärvslånet ej blir tillgängligt vid domänverkets försäljningar), dels vid försäljning av fritidsbostäder samt dels för att i vissa fall kunna erbjuda kredit under en övergångstid, exempelvis i avvaktan på fastighetsbildning. Domänverket avstyrker således utredningens förslag att möjligheten att lämna kredit till köpare av bostadsfastighet skall upphöra. — — —

Domänverket tillstyrker att ett förvärvslån tillskapas under förutsättning — för verkets del — att detta ej innebär ändring av nu gällande i verksinstruktionen fastlagda ordning att köpeskillingen skall tillföras verkets investeringsfond och återplaceras i fast egendom.

2.9 Länsstyrelsen i Malmöhus län: Eftersom statliga fastigheter i allmänhet är ointecknade och obelånade torde utredningens förslag om att köparna skall kunna få statliga lån genom länsbostadsnämnderna vara en förutsättning för att försäljningarna skall kunna genomföras. Beträffande förvärvslånens konstruktion och förvaltning har länsstyrelsen ingen erinran. Lånets storlek föreslås bestämmas till vissa andelar av ett av länsbostadsnämnden fastställt pantvärde. Länsstyrelsen har inte heller någon erinran mot systemet med andelar.

Pantvärdet föreslås överensstämma med fastighetens värde — i princip köpeskillingen — vilket skall fastställas av den säljande statliga myndigheten i samråd med länsbostadsnämnden. Enligt länsstyrelsens mening bör pantvärdet fastställas på samma sätt som vid ombyggnader, dvs. en bedömd relation till nybyggnadspantvärdet och således inte bestämmas av köpeskillingen. Om utredningsförslaget följs riskerar man att få statsförsälda hus högre belånade än andra. Eftersom lånebilden har betydelse för köpeskillingens storlek kan man då riskera att statens fastigheter blir dyrare än övriga fastigheter och att staten blir prisledare för äldre bostadshus i vissa områden. Höga lån vid förvärvet kan även leda till svårigheter att bereda plats för finansiering av ombyggnader, vilka enligt utredningens bedömning torde vara nödvändiga i flertalet fastigheter.

2.10 Länsstyrelsen i Norrbottens län: Länsstyrelsen biträder i huvudsak förslaget — — — men yrkar att ett fördjupat studium bör ske i fråga om finansieringen i avseende på beräkning av pantvärden m. m.

2.11 Statsanställdas Förbund: För att finansiera övertagande av bostadsbeståndet föreslår utredningen att lån av statsmedel (förvärvslån) skall stå till enskilda personers, kommuners och allmännyttiga företags förfogande. Lån skall kunna beviljas upp till 100 procent (för enskilda personer i normalfallet med 80 procent). Enligt förbundets mening är sådana lån en nödvändighet om en avveckling enligt utredningens förslag skall bli en realitet. Förslaget tillstyrkes således och förbundet utgår från att även enskilda personer, om särskilda skäl föreligger, skall kunna beviljas förvärvslån upp till en högre nivå än den föreslagna normalnivån.

2.12 Försvarets civila tjänstemannaförbund: — — — Förbundet stöder vidare utredningens förslag om förvärvslån för förvärv av permanentbostad.

Dock bör konstruktionen vara likställd mellan olika lånesökande varför både allmännyttiga företag och enskilda personer bör kunna erhålla lån som motsvarar 100 % av köpeskillingen.

Lånet bör vara av annuitetstyp. Vi finner dock att amorteringstiden bör utsträckas från föreslagna 30 år till 40 år.

2.13 Statstjänstemannaförbundet (ST): Bland de åtgärder som staten bör vidta är att bevilja förvärvslån för inköp av bostadsrättslägenhet i de fall då bostadsfrågan inte kan lösas på annat sätt för person som måste flytta från en av statens bostäder. Vidare bör ersättning kunna utgå för flyttningkostnader efter samma grunder som vid omstationering samt för övriga merkostnader som t. ex. ersättning för hushållsmaskiner, gardiner m. m.

3 Kulturhistoriska frågor

Meningarna är delade bland remissinstanserna när det gäller utredningens förslag om att statliga bostadshus som skall kulturskyddas bör föras över till byggnadsstyrelsens förvaltning oavsett om de skall säljas eller inte. Detsamma gäller förslaget om att det skall ankomma på byggnadsstyrelsen att avgöra om en byggnad som har fastställts som byggnadsminnesmärke eller kulturhistoriskt intressant eller är belägen inom kulturhistoriskt värdefull miljö skall säljas eller behållas i statlig ägo.

3.1 Ståthållarämbetet: Ståthållarämbetet får erinra om att ämbetets bestånd av uthyrningsfastigheter helt och hållet ligger inom de ur kulturhistorisk synpunkt synnerligen känsliga miljöer som omger de Kungl. slotten. För att kunna bibehålla och vårda dessa miljöer på ett ur kulturhistorisk synpunkt riktigt sätt är det nödvändigt att dessa fastigheter i allt väsentligt kvarblir i statens ägo. Ämbetet anser att de särskilda hänsyn som enligt utredningen bör tas vad gäller byggnadsminnen och kulturhistoriskt intressanta miljöer i särskilt hög grad är tillämpliga vad gäller ämbetets fastighetsbestånd.

3.2 Fortifikationsförvaltningen (FortF): I de få kulturhistoriskt värdefulla bostadsbyggnader, som ligger utanför militärt område, bor i de flesta fall anställda inom försvaret. Dessa bostäder är av den typ som ÖB anser att försvaret måste ha kvar, för att klara omflyttningen av viss personal. FortF har uppfattningen att kulturhistoriskt värdefulla bostadsbyggnader i likhet med andra kulturhistoriskt värdefulla byggnader inom försvaret lämpligast vårdas av FortF.

3.3 Statens järnvägar (SJ): Utredningens förslag att övertalig byggnad, som anses vara av kulturhistoriskt intresse, får överföras till byggnadsstyrelsens förvaltning, tillstyrkes.

3.4 Byggnadsstyrelsen: I betänkandet föreslås att byggnader som är av kulturhistoriskt intresse – om de inte behövs för den egna verksamheten – alltid skall överföras till byggnadsstyrelsens förvaltning oavsett om de skall säljas eller inte. Det skall därefter ankomma på byggnadsstyrelsen att besluta om eventuell försäljning efter samråd med bl. a. riksantikvarieämbetet.

Den föreslagna överföringen till byggnadsstyrelsen strider mot hittills tillämpade principer. Samtliga förvaltande myndigheter liksom enskilda torde ha förutsättningar att även framgent förvalta kulturhistoriskt intressanta byggnader. Verket avstyrker därför detta förslag.

Byggnadsstyrelsen föreslår att respektive förvaltande myndighet handlägger ärenden också beträffande försäljning av bostadshus av kulturhistoriskt intresse enligt samma regler som skall gälla för övriga byggnader.

3.5 Riksantikvarieämbetet: — — — Det finns emellertid inom det statliga bostadsbeståndet många byggnader tillhörande denna senare kategori vilka ingår i och utgör del av specifika byggnadsmiljöer, värdefulla i sin helhet, där delat förvaltningsansvar och separata skyddsinstrument skulle innebära komplicerade vårdförfaranden och på sikt skada helhetsvärdena.

Det kan vara byggnadsmiljöer som under längre tid tillhört staten och som är historiskt förbundna med nuvarande förvaltningsmyndighet. Dessa består ofta av byggnader, ibland med mångskiftande innehåll men alla tillhörande och präglade av en viss verksamhet eller ett arkitektoniskt mönster.

Det har förekommit att staten förvärvat fastigheter för att tillgodose eller utveckla verksamheten hos en statlig inrättning. Ofta har sådana förvärvade fastigheter varit värdefulla kulturlandskap som innehåller likaledes värdefulla enstaka byggnader eller byggnadsgrupper, vilka under lång tid ingått i och utgjort förutsättningen för kulturlandskapets tillblivelse och utveckling.

Att från sådana helhetsmiljöer avskilja och försälja enstaka byggnadsverk skulle medföra att vårdrutiner i ett slag skulle brytas och ersättas av en ordning som är till nackdel för helheten. Ämbetet motsätter sig därför bestämt att byggnader i specifika byggnadsmiljöer eller kulturlandskap, förvaltade av en statlig myndighet, försäljes eller överlåtes.

Ämbetet vill i detta sammanhang erinra om att staten genom kungörelsen den 26 november 1920 (nr 744) med föreskrifter rörande det offentliga byggnadsväsendet har ett ansvar för värden av sitt eget byggnadsbestånd av kulturhistoriskt eller konstnärligt värde. Detta ansvar har även uppmärksamats i direktiven för utredningen om formerna för underhållet av byggnadsminnesmärken. Här konstateras bl. a. att det faktum att vissa byggnadsminnesmärken saknar användning i myndighetens normala verksamhet inte undanröjer det vårdansvar som åligger förvaltaren enligt 1920 års kungörelse.

— — —

Ämbetet vill även framhålla att ovan nämnda utredning om byggnadsminnesmärken särskilt uppmärksammar de ekonomiska problemen i samband med den statliga bostadsförvaltningen. Det är ju bostadsfinansieringsförordningens regler som ger annan bostadsförvaltning fördelar framför den statliga. En tillämpning av bostadsfinansieringsförordningens regler även i samband med investeringar i det statliga bostadsbeståndet är enligt ämbetets mening en önskvärd ordning för att möjliggöra fortsatt statlig förvaltning av bostäder där andra skäl än de ekonomiska talar för detta. Ämbetet anser inte att icke-statlig förvaltning av bostäder i sig är fördelaktigare för bostädernas fortbestånd och underhåll.

— — —

Det finns i dag inget underlag för en kulturhistorisk och konstnärlig bedömning av det statliga byggnadsbeståndet i dess helhet. Som utredningen framhåller har till skillnad från många kommuners byggnadsbestånd det

statliga ännu ej inventerats för att möjliggöra en sådan bedömning. Också utredningen om vård av byggnadsminnesmärken har uppmärksammat detta förhållande.

I avsaknad av ett tillfredsställande underlagsmaterial blir ett generellt samrådsförfarande nödvändigt för att tillgodose kulturminnesvårdens intressen i samband med en avveckling av statens bostäder. Med hänsyn till bostadsbeståndets nuvarande storlek kommer detta samråd att bli betungande och resurskrävande för kulturminnesvårdens organisation särskilt om avveckling sker i den takt utredningen föreslår. Ämbetet vill därför kraftigt understyrka behovet av en inventering av hela det statliga byggnadsbeståndet.

Ämbetet delar inte utredningens mening att enskilda förvaltningsmyndigheter själva skall avgöra om byggnader har kulturhistoriskt intresse (4.3 och 4.4). För att kulturhistoriska och konstnärliga synpunkter skall kunna göra sig gällande måste, om inga bedömningar tidigare gjorts, ämbetet informeras om föreslagna försäljningar och därmed beredas tillfälle att framföra sina synpunkter. Detta är, oavsett om kulturminnesvårdens regionala organisation utnyttjas, resurskrävande.

Utredningen föreslår att det skall ankomma på byggnadsstyrelsen att avgöra om kulturhistoriskt värdefulla byggnader skall säljas eller behållas i statlig ägo. Ämbetet förutsätter att sådana avgöranden kommer att ske efter samråd med ämbetet.

Ej heller delar ämbetet utredningens mening att byggnadsstyrelsen bör förvalta alla statliga bostadshus som skall åtnjuta skydd p. g. a. kulturhistoriskt eller konstnärligt värde. En sådan ordning skulle motverka grundsynen att varje myndighet själv har ansvar för vården även av det till myndigheten knutna värdefulla byggnadsbeståndet. Vidare skulle det medföra komplicerade dubbla förvaltningsförhållanden, särskilt som förslaget i första hand berör de ovan nämnda specifika byggnadsmiljöerna och kulturlandskapen, där fortsatt statlig förvaltning av bostäder är att föredraga. Enligt ämbetets mening finns det inget som talar för att fastighetsförvaltande myndigheter är sämre skickade att förvalta bostadshus än sina övriga, till verksamheten hörande fastigheter.

Eftersom ämbetets fastigheter som regel har kulturhistoriskt intresse innebär den föreslagna handläggningsordningen att ev. försäljningsärenden skall överlämnas till byggnadsstyrelsen varefter byggnadsstyrelsen skall fråga länsstyrelsen och riksantikvarieämbetet om husen är av kulturhistoriskt intresse. Därefter skall förvaltningen överföras till byggnadsstyrelsen som avgör om byggnaden skall säljas eller bibehållas i statlig ägo. Om förvaltningen i det senare fallet skall ligga kvar hos byggnadsstyrelsen eller återgå till ämbetet är oklart. Handläggningsordningen är onödigt komplicerad, i synnerhet när den tillämpas på ämbetets fastigheter.

3.6 Domänverket: Domänverket har i princip ingen erinran mot att kulturhistoriskt intressanta bostäder och byggnader som inte behövs för den egna verksamheten eller ingår i jordbruksupplåtelse överförs till byggnadsstyrelsen. I enskilda fall kan dock integration med skogs- eller jordbruk eller andra omständigheter tala för att verket behåller förvaltningen. Mot domänverkets uppfattning härvidlag bör byggnadsstyrelsen ej kunna kräva att få överta förvaltningen av en byggnad.

3.7 Förenade fabriksverken (FFV): FFV finner övervägande skäl tala för att överföra förvaltningen av byggnad eller bebyggelsemiljö som skall kulturskyddas till byggnadsstyrelsen. I detta sammanhang bör uppmärksammas den utredning om formerna för byggnadsminnesmärken som genomförts av byggnadsstyrelsen.

3.8 Länsstyrelsen i Stockholms län: — — — Länsstyrelsen finner dock att den föreslagna handläggningsgången rörande försäljning och förvaltning av kulturhistoriskt intressant bebyggelse inte tar tillräcklig hänsyn till den regionala kulturminnesvårdens kompetens.

Utredningen föreslår att den statliga förvaltaren själv skall avgöra om en byggnads kulturhistoriska värde motiverar särskilda åtgärder. Beroende på förvaltarens bedömning överlämnas ärendet till byggnadsstyrelsen, som skall samråda med riksantikvarieämbetet respektive länsstyrelsen om formerna för försäljningar.

Det är tydligt att utredningen förutsätter ett betydande kulturhistoriskt värde för att den särskilda handläggningsgången skall bli aktuell. Att säkerställa de mest framträdande byggnadsobjekten vilka är eller är att jämföra med byggnadsminnesmärken bör heller inte vara förenat med större svårigheter. En byggnadsminnesförklaring enligt lagen om byggnadsminnen (SFS 1976: 440) kan förberedas redan under försäljningen och vinna laga kraft när fastigheten övergår i enskild ägo.

Utredningens förslag ger däremot utrymme för avsevärt godtycke vad gäller den stora mängd objekt som framför allt har ett regionalt och i vissa fall endast lokalt intresse. Oavsett om åtgärder riktade mot dessa objekt görs i form av försäljning eller underhåll i den statliga förvaltarens regi fordras enligt länsstyrelsens mening även här samråd med antikvarisk myndighet för att det kulturhistoriska värdet inte skall gå förlorat.

Länsstyrelsen får sålunda föreslå att en handläggningssordning utarbetas i syfte att genomföra byggnadsminnesförklaring i samband med avyttring av statliga byggnadsminnesmärken eller ur kulturhistorisk synpunkt jämförbara objekt.

Länsstyrelsen finner också skäligen att den antikvariska kompetens den regionala organisationen besitter skall utnyttjas i större omfattning än utredningen skisserat. Det bör vara möjligt för samtliga förvaltare att innan en försäljning sker alltid efterhöra kulturminnesvårdens synpunkter. Ett sådant samråd kan, om det kulturhistoriska värdet motiverar det, också underlätta en korrekt bedömning av vilka åtgärder som bör medges vad avser byggnadens framtida underhåll.

3.9 Länsstyrelsen i Uppsala län: — — — Att överlämna åt de olika statliga förvaltningarna att själva avgöra om en byggnad skall betraktas som kulturhistoriskt värdefull och om särskilda åtgärder skall vidtas kan inte betraktas som ur kulturhistorisk synpunkt tillfredsställande. Ett sådant avgörande måste grundas på översyn, kunskap och utvärdering av bebyg-

gelsen som helhet. Länsstyrelsen får därför föreslå, som en första åtgärd innan en mera omfattande försäljning kommer till stånd, att de statliga byggnaderna blir föremål för inventering och kulturhistorisk utvärdering. Inventeringen bör utföras länsvis i samarbete mellan förvaltningarna, läns-
 museerna och länsstyrelse enligt riktlinjer som bör utarbetas centralt av riksantikvarieämbetet och de berörda myndigheterna. Utvärderingen av inventeringen bör göras i samråd mellan centrala och regionala myndigheter.

Länsstyrelsen har inget att erinra mot förslaget att till byggnadsstyrelsens förvaltning överföra byggnader eller bebyggelsemiljöer som bör kulturskyddas. Byggnadsstyrelsen äger nödvändig erfarenhet och fackkompetens för uppgiften och har ett väl etablerat samarbete med de antikvariska myndigheterna.

Länsstyrelsen delar utredningens uppfattning att en stor del av det statliga beståndet av bostadshus kan överföras till enskild ägo. Särskilt gäller detta mindre bostadshus där upprustning och underhåll i enskild regi ofta blir mindre kostnadskrävande. Länsstyrelsen vill emellertid samtidigt framhålla att utnyttjandet av det statliga lån som för närvarande står till förfogande för upprustning av kulturhistoriskt värdefulla byggnader, tilläggs lån eller s. k. utökad låneunderlag, innebär lång tidsutdräkt och ett komplicerat ansökningsförfarande som av den enskilde ofta upplevs som onödigt byråkratiskt. Inte heller torde den summa som årligen står till förfogande motsvara det reella behovet. En översyn av dessa bestämmelser och en uppräknig av dessa medel är enligt länsstyrelsens mening angelägen.

För byggnader av särskilt framträdande kulturhistoriskt värde bör enligt länsstyrelsens mening ett bibehållet statligt ägaransvar framstå som självklart. Försäljning av byggnadsminnen av sådan dignitet som t. ex. Salsta slott eller byggnader kring Uppsala Domkyrka bör inte komma i fråga.

3.10 Länsstyrelsen i Malmöhus län: Kulturhistoriskt värdefulla byggnader skall enligt utredningens förslag överlämnas till byggnadsstyrelsen för förvaltning eller försäljning. Det ankommer sedan på byggnadsstyrelsen att avgöra om en byggnad, som förklarats vara byggnadsminnesmärke eller kulturhistoriskt intressant eller belägen inom kulturhistoriskt värdefull miljö, skall säljas alternativt bibehållas i statlig ägo. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader i synnerhet byggnadsminnesmärken, är emellertid ofta dyrbara förvaltningsobjekt. Trots utfärdade föreskrifter om byggnadens vård kan enskild förvaltning leda till att syftet med utfärdade skyddsbestämmelser mer eller mindre förfelas. I angelägna fall bör byggnaden behållas i statlig ägo. De antikvariska myndigheterna via länsstyrelsen bör därför vara överens med byggnadsstyrelsen innan försäljning får ske. Sker försäljning av byggnadsminnesmärke eller likvärdig byggnad bör byggnadsminnesförklaring genomföras i samband med försäljning.

3.11 Länsstyrelsen i Norrbottens län: Länsstyrelsen biträder i huvudsak förslaget — — — men yrkar — — —

att antikvariska bedömningar i avseende på byggnader och miljöer skall utföras av antikvarisk expertis inom länet — länsantikvarien och landsantikvarien

att principer för försäljning av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse bör utarbetas gemensamt av riksantikvarieämbetet och byggnadsstyrelsen

att ingen försäljning får ske förrän lämplig kulturhistorisk skyddsprövning skett — — —

3.12 Statstjänstemannaförbundet (ST): ST ansluter sig till utredningens förslag till åtgärder i vad avser byggnader av kulturhistoriskt och konstnärligt värde och vill understryka vikten av att den föreslagna inventeringen också skall omfatta byggnader i kustbandet som t.ex. avbemannade fyrplatser.

4 Handläggning av försäljningsärenden. Personalkonsekvenser

Utredningsförslaget om att byggnadsstyrelsen skall få en expertfunktion vad gäller avvecklingen av statens bostadsbestånd och att byggnadsstyrelsen skall genomföra försäljningar för de förvaltande myndigheternas räkning — med undantag av de affärsdrivande verken och FortF mottas positivt av de flesta remissinstanserna. Några remissinstanser pekar på att en avveckling av bostadsbeståndet kommer att leda till en minskad sysselsättning inom myndighetens bostadsförvaltning eller en förändring av myndighetens organisation.

De myndigheter som — om utredningens förslag genomförs — får nya och utökande arbetsuppgifter understryker behovet av personalförstärkningar.

4.1 Kriminalvårdsstyrelsen: Utredningens förslag till samordning av försäljning av statliga fastigheter synes kriminalvårdsstyrelsen riktig. Styrelsen tillstyrker därför utredningens förslag och är beredd till samverkan med den myndighet som tilldelas den övergripande funktionen för avveckling av statens hyresbostäder. Det är därvid angeläget att sådan överenskommelse kan träffas om den administrativa handläggningen att genomförandet av försäljningen sker så rationellt som möjligt och att kriminalvårdsstyrelsens redan nu begränsade resurser inte belastas ytterligare under den föreslagna avvecklingsperioden.

Styrelsen har ingen erinran mot att byggnadsstyrelsen erhåller uppdraget.

Detta förutsätter att försäljningsprocessen i dess helhet sköts av byggnadsstyrelsen medan däremot bedömningen av vilka fastigheter som kan försäljas görs av kriminalvårdsstyrelsen.

4.2 Statens järnvägar (SJ): Utredningens förslag att byggnadsstyrelsen skall få en expertfunktion vad gäller avvecklingen av statens bostadsbestånd tillstyrkes. Möjligheten för SJ att kunna överföra försäljningsobjekt till byggnadsstyrelsen tillstyrkes.

4.3 Statens vägverk: För förvärv av vägmarksfastigheter finns inom vägverket enheter med för ändamålet speciell sakkunskap. Denna sakkunskap är av värde också vid försäljning av bl. a. överbliven vägmark. Med hänsyn till att verket sålunda förfogar över personal med lång erfarenhet i frågor rörande överlåtelse av fast egendom finns enligt vägverkets mening inte skäl till att byggnadsstyrelsen skall överta försäljningar av fastigheter med uthyrbostäder från vägverket. Förslaget i denna del avstyrkes sålunda.

Vägverket förutsätter att verket i likhet med affärsverken och FortF får avgöra i vilken utsträckning verket tar byggnadsstyrelsens tjänster i anspråk.

4.4 Luftfartsverket: Luftfartsverkets avveckling av fastigheter sker efter affärsmässiga överväganden. Några fastigheter kan komma att användas vid byte för att verket skall erhålla kommunal mark, som erfordras för flygplatsutbyggnad.

Sammanfattningsvis får luftfartsverket anföras att verket i princip inte har någon erinran mot betänkandet utom på en punkt: Luftfartsverket motsätter sig förslaget att byggnadsstyrelsen skall överta försäljningar av verkets fastigheter.

4.5 Byggnadsstyrelsen: Byggnadsstyrelsen är för sin del beredd att åta sig de uppgifter som i betänkandet föreslås lagda på verket beträffande försäljning av andra myndigheters bostadshus om myndigheten anser verkets medverkan behövlig.

Byggnadsstyrelsen har ej heller någon erinran mot den expertfunktion som utredningen föreslår skall läggas på verket i försäljningsfrågor.

Av betänkandet framgår att det för byggnadsstyrelsens del blir fråga om ca 1 400 hus som skall prövas som försäljningsobjekt, varav ca 850 beräknas kunna bli avyttrade. I många ärenden kommer plan- och fastighetsbildningsfrågor att aktualiseras vilka erfarenhetsmässigt ofta drar ut på tiden. Värderingar, förhandlingar och kontakter med kommunala och statliga organ är ofta tidskrävande. Utredningen utgår från att husen skall ha sålts under 1980-talet. Detta förutsätter förstärkning med personal som har erfarenhet av fastighetsvärdering och fastighetsjuridik. Om tidsgränsen kan hållas beror givetvis på vilka resurser som ställs till förfogande.

4.6 Riksrevisionsverket (RRV): RRV instämmer i att byggnadsstyrelsen bör ha samordnande och rådgivande uppgifter vid avvecklingen. RRV ifrågasätter dock om inte byggnadsstyrelsen också bör ha ett övergripande ansvar för att avvecklingen genomförs.

Utredningen konstaterar att det för närvarande endast finns 170 tjänstebostäder och räknar med fortsatt minskning. Efter det att avvecklingen av uthyrningsbostäderna i huvudsak genomförts finns det enligt RRV:s mening inte behov av statens personalbostadsdelegation som centralt rådgivande organ. Översynen av de kontraktsformulär som används vid uthyrning av fritidsbostäder bör, om den med hänsyn till avvecklingen över huvud taget behöver ske, kunna göras av byggnadsstyrelsen eller domänverket.

4.7 Statens personalbostadsdelegation (SPD): Utredningen hävdar att den förordade avvecklingen av statens bostäder inte kommer att ändra SPD:s ställning och verksamhet under den första avvecklingsfasen, dvs. den första femårsperioden. SPD, som inte är främmande för att avvecklingen kan bli både svårare och mera tidskrävande än utredningen skisserat, gör samma bedömning. Det hindrar emellertid inte att SPD med vaksamhet kommer att följa utvecklingen och företa ändringar i organisationen så snart sådana visar sig vara befogade.

4.8 Överstyrelsen för ekonomiskt försvar (ÖEF): Utredningens förslag att byggnadsstyrelsen bör erhålla aktuellt avvecklingsuppdrag biträdes av ÖEF.

4.9 Arbetsmarknadsstyrelsen (AMS): Arbetsmarknadsstyrelsens bestånd av uthyrningsbostäder består av monteringsbara träbyggnader. De är uppförda på arrenderad mark och utgör sålunda lös egendom. Vid avveckling av sådana bostäder säljs byggnaderna för avflyttning. Försäljningen har författningsenligt skett genom förenade fabriksverkens försorg. Samma förhållande bör för styrelsens del gälla även i fortsättningen vid avvecklingen av dessa byggnader.

4.10 Bostadsstyrelsen: Beträffande personalkonsekvenser noterar utredningen att det uppkommer en viss "mindre" ökning av arbetsuppgifterna för länsbostadsnämnderna. Det kan ifrågasättas om ökningen verkligen är mindre, särskilt för några länsbostadsnämnder (bl. a. AB och BD). Arbetet med värderingen, i vilket länsbostadsnämnden förutsätts delta är komplicerat, kvalificerat och tidsödande. Därtill kommer prövningen av sökandens förhållanden. Den av utredningen nämnda förvaltningen tar givetvis också tid.

Utredningsförslaget innebär ytterligare arbetsuppgifter. Styrelsen förutsätter att uppkommande personalbehov tillgodoses.

4.11 Domänverket: — — — Utredningens slutsatser och förslag kan emellertid enligt verkets mening vara tillämpliga på andra delar av det statliga bostadsbeståndet. I den mån domänverket inom ramen för sitt affärsmässiga uppdrag enligt instruktion m. m. kan bistå med lösandet av påtalade problem, är verket berett att göra detta.

En möjlighet här till är att verket — utifrån sin erfarenhet av fastighetsförvaltning och fastighetsaffärer — tar över enfamiljshus från andra verk och myndigheter som är avstyckningsbara och som myndigheterna inte anser skall behållas eller rivas. Domänverket skulle då kunna koppla ihop dessa bostäder med sitt nuvarande fastighetsbestånd och med beaktande av de principer som i övrigt gäller för verkets förvaltning av permanentbostäder, arbeta för en successiv avveckling. Överföring till domänverket av aktuella bostäder skall i så fall ske på sedvanligt sätt, till bokfört restvärde, genom ned- respektive uppskrivning av aktuella fonder. Förslaget förutsätter också att köpeskillingen får tillföras domänverkets investeringsfond.

Eftersom domänverkets erfarenhet av avveckling av flerfamiljshus är begränsad är verket inte berett att ta över även denna del av bostadsbeståndet. Tekniken vid avveckling av flerfamiljshus är också en annan än vid försäljning av enfamiljshus.

— — —

För närvarande sysselsätts inom domänverket ca 75 personer med underhåll, investeringar och administration av verkets byggnadsbestånd. Delar av bostadsbeståndet kommer enligt gällande planer att avvecklas. Detta leder till minskad sysselsättning inom verkets bostadsförvaltning. Den planerade avvecklingsprocessen har inverkat på verkets långsiktiga personalplanering. Vid en snabb avveckling av bostäderna håller inte nu gällande personalplaner.

4.12 Förenade fabriksverken (FFV): Även om FFV själv hittills handlagt dessa frågor tillstyrker FFV förslaget att avvecklingen på sätt föreslagits

överlämnas till byggnadsstyrelsen. Härigenom samlas sakkunskapen och erfarenheten för hela statsverket till ett fåtal myndigheter. FFV utgår emellertid från att FFV själv skall kunna handha viss försäljning om det bedömes lämpligare än att överlämna uppdraget till byggnadsstyrelsen.

Möjligheterna till enhetlig praxis ökar därigenom. Utredningen har emellertid inte berört frågan om vem som skall bära kostnaderna för överlåtelse av bostäderna. FFV förutsätter därför att kostnaderna i den mån de inte kan täckas ur köpeskillingen bäres av byggnadsstyrelsen. Skulle kostnaderna få täckas ur köpeskillingen bör de inte tillåtas överskrida det på öppna marknaden gällande mäklararvodet.

4.13 Länsstyrelsen i Malmöhus län: Byggnadsstyrelsen föreslås bli expertmyndighet i samband med avvecklingen och skall även sköta försäljningen av fastigheter som tillhör myndigheter med litet fastighetsbestånd. Länsstyrelsen tillstyrker utredningens förslag i dessa avscenden.

4.14 Statsanställdas Förbund (SF): — — — Förbundet finner också att utredningens förslag om att byggnadsstyrelsen skall som expertorgan biträda och hjälpa de myndigheter som själva har inga eller begränsade resurser för att verkställa avvecklingen är riktig. Om avvecklingen planeras på ett riktigt sätt tror förbundet också att de omställningsproblem som kan uppstå för den personal som i dag sysslar med bostadsförvaltning inom de skilda myndigheterna skall kunna hanteras inom ramen för de sedvanliga personaladministrativa åtgärderna.

4.15 Försvarets civila tjänstemannaförbund (FCTF): — — — Vidare delar vi utredningens uppfattning att byggnadsstyrelsen bör vara expertmyndighet vid avvecklingen av statens bostäder.

4.16 Statstjänstemannaförbundet (ST): Utredningen föreslår att byggnadsstyrelsen skall få en expertfunktion samt även genomföra försäljningar på uppdrag av vissa av de bostadsförvaltande myndigheterna. Huruvida byggnadsstyrelsen kan utföra detta med befintliga resurser blir bl. a. beroende av takten i avvecklingen. ST anser att det bör ankomma på byggnadsstyrelsen att i sedvanlig ordning anmäla eventuellt behov av resursförstärkning.

4.17 Svenska kommunförbundet: Vid försäljning av en fastighet kan det bli aktuellt med avstyckning. Innan en fastighetsbildning kan ske krävs i vissa fall ny eller ändrad plan. Arbetet med en ny stadsplan kan ta lång tid. Styrelsen anser därför att byggnadsstyrelsen så tidigt som möjligt skall ta kontakt med respektive kommun och redovisa vilka fastigheter som kan bli aktuella för försäljning. I det sammanhanget kan kommunen informera om planeringsläget och de planer som finns för framtiden. Tillsammans bör man kunna klara ut förutsättningarna för en försäljning av fastigheterna.

5 Övriga synpunkter

Flera remissinstanser diskuterar myndigheternas rätt att disponera över den realisationsvinst som uppkommer vid försäljningar och några av dem anser att respektive myndighet skall få tillgodogöra sig hela vinsten.

Utredningens förslag om en höjning av värdegränserna för vissa centrala

förvaltningsmyndigheter vid försäljning av fast egendom behandlas av en del remissinstanser. Några av dem anser att regeringen i detta sammanhang borde överväga att av riksdagen begära ett utvidgat bemyndigande i fråga om värdegränser vid försäljning av fast egendom.

Några remissinstanser framför synpunkter på tomträttsinstitutet mot bakgrund av att utredningen anser att upplåtelse av marken med tomträtt har använts för lite i samband med överlåtelser av byggnader.

5.1 Överbefälhavaren: Enligt köpeskillingscirkuläret skall "vinsten" vid försäljning inlevereras till staten. Överbefälhavaren delar den av Fortifikationsförvaltningen redovisade synen att cirkuläret bör ändras eller hävas i denna del. En eventuell "vinst" vid försäljning av försvarets bostäder bör försvarsmakten helt kunna tillgodogöra sig för användning t. ex. till investeringar i bibehållna bostäder eller för att täcka kostnader för rivning eller ombyggnad till alternativanvändning.

5.2 Fortifikationsförvaltningen (FortF): FortF vidhåller synpunkten att respektive myndighet tillgodogörs hela "vinsten" vid försäljning. Det är en stimulans i avvecklingsarbetet om inkomna medel från försäljningen av bostadsfastigheter knyts till investering i bostäder, som inte kan avvecklas och till täckande av de extra kostnader som uppstår vid rivning och alternativanvändning.

5.3 Statens vägverk: Utredningen föreslår förändringar av beloppsgränserna i försäljningscirkuläret (1971:727). För vägverket har därvid föreslagits en oförändrad värdegräns, 500 000 kronor. Denna värdegräns torde ha föreslagits enbart med utgångspunkt från försäljning av bostäder. Verket har emellertid även andra fastigheter att försälja. Enligt verkets mening bör ifrågasarande värdegräns för vägverkets vidkommande rimligen höjas till 1 000 000 kronor.

I detta sammanhang vill verket erinra om att verket fortlöpande för sin verksamhet inköper s. k. vägmärksfastigheter. Sådana fastigheter kan innefatta bostadsbyggnader. Inköpen av vägmärksfastigheter är kopplade till vägverkets produktion och utgör en del av verkets ordinarie verksamhet. För dessa fastigheter gäller speciella regler vad gäller rätten att disponera köpeskillingen (SFS 1969:62). Reglerna innebär att inköpen finansieras med vägbyggnadsanslaget.

5.4 Riksrevisionsverket (RRV): — — RRV räknar med att i början av året till regeringen kunna överlämna ett förslag till förordning om disposition av försäljningsinkomster.

RRV:s förslag avses bl. a. innehålla regler för disposition av de vinster som framkommer som skillnaden mellan försäljningsvärde och (netto) bokfört värde. Den del av försäljningsbeloppet som motsvarar sistnämnda värde torde i princip alltid böra återföras till statsbudgeten (titeln Inkomster av försäld egendom).

Utredningens förslag att "eventuella vinster som uppkommer efter fullgjord amortering redovisas över lånefonden för bostadsbyggande" kan i praktiken inte nu genomföras med hänsyn till att kapitalfonden som nyss sagts avvecklats. Till denna fråga som också berör myndigheternas rätt att disponera över en del av uppkommen realisationsvinst torde RRV få anledning att återkomma i samband med det tidigare nämnda förslaget till ny förordning. Verket vill därför inte heller nu uttala sig om utredningens förslag att höja nuvarande beloppsgräns från 100 000 till 300 000 kr.

RRV räknar vidare med att eventuell realisationsvinst framkommer redan i samband med att försäljningen genomförs och sålunda inte först efter det att amorteringen fullgjorts. Verket förutsätter nämligen att såväl köparens kontantinsats som eventuellt beviljat lån, oavsett vilken finansieringsform som slutligen väljs, tillförs den myndighet som redovisar den sålda fastigheten och att denna därefter avförs som tillgång.

RRV har svårt att bedöma om en effektiv avveckling av statens bostäder förutsätter den av utredningen föreslagna höjningen av de värdegränser som gäller vid beslut om försäljning av statlig egendom. RRV vill emellertid i sammanhanget framhålla att den föreslagna höjningen för samtliga centrala förvaltningsmyndigheter utom domänverket kräver riksdagens medgivande.

5.5 Domänverket: Domänverket anser att regeringen i detta sammanhang borde överväga att av riksdagen begära vidgat bemyndigande ifråga om värdegränser vid försäljning ex. 5 000 000 kronor med möjlighet för regeringen att bemyndiga statliga verk och myndigheter att besluta upp till ex. 3 000 000 kronor.

Utredningen förordar ökad användning av tomträtt. Fördelen skulle vara att samhället skulle få behålla markvärdestegringen. Domänverket kan konstatera att samhället hittills inte i någon nämnvärd mån kunnat tillgodogöra sig markvärdestegring vid tomträttens upphörande. Ett återtagande av marken när avtalet upphör att gälla kan ske endast på villkor och mot ersättning som i stort sett motsvarar vad som gäller vid expropriation. Tomträttsinstitutet är konstruerat för tätortsförhållanden och är olämpligt för domänverkets bostadsfastigheter. Tomträtten är ett administrativt krångligt institut. Vissa kommuner har påbörjat eller överväger en avveckling av redan gällande tomträtter. Domänverket avstyrker för egen del en ökad användning av tomträttsinstitutet.

5.6 Bostadsstyrelsen: Utredningen förordar en utökning av tomträttsupplåtelser. Förslaget synes för dessa fall innebära att marken skall fortfarande ägas av staten. Det förefaller inte överensstämma med den kommunala markpolitikens intressen, ej heller med utredningens allmänna intentioner, att marken skall kvarligga hos staten. Marken bör därför företrädesvis överlåtas till kommunen.

5.7 Förenade fabriksverken (FFV): FFV konstaterar att den föreslagna ändringen i 6 § cirkuläret (1971:727) om försäljning av staten tillhörig fast egendom m. m. innebär att FFV utan regeringens tillstånd äger besluta om försäljning i de fall den överlåtna egendomens värde ej överstiger 500 000 kronor. Härigenom får FFV frihet att i större omfattning vidta erforderliga dispositioner inom ramen för FFV:s verksamhet.

Utredningen har inte funnit några motiv för att föreslå att köpeskillingscirkuläret skall upphöra att gälla. Några skäl härför har inte redovisats, vilket måste anses utgöra en brist. Det är nämligen ett känt faktum – oaktat vad som föreskrivs i försäljningscirkuläret – att en myndighets incitament att söka uppnå bästa möjliga försäljningsresultat är mycket litet då överskottet inte får behållas. Statsmakternas önskemål av att medlen används på ett tillfredsställande sätt torde tillgodoses genom att överskottet föres till rörelsekapitalet med därmed följande lönsamhetskrav. Så sker för närvarande med eventuellt överskott vid försäljning av lös egendom.

Det bör här särskilt beaktas att de affärsdrivande verken redan i dag äger en betydande frihet att själva agera inom ramen för sin verksamhet, således även i ekonomiska frågor. FFV anser således att köpeskillingscirkuläret bör upphävas.

5.8 Länsstyrelsen i Norrbottens län: Länsstyrelsen yrkar att vad länsbostadsnämnden anfört beträffande tomträtter skall regleras — — .

Länsbostadsnämnden i Luleå:

Utredningen föreslår att upplåtelse med tomträtt bör prövas vid försäljning av statens byggnader. Om den säljande myndigheten även fortsättningsvis kommer att förvalta fastigheter och om försäljningsobjektet ligger i anslutning till myndighetens övriga markinnehav kan en upplåtelse med tomträtt vara lämplig. I övriga fall torde dock de administrativa olägenheterna medföra att upplåtelse med tomträtt från statens sida inte anses lämplig. Däremot torde många statligt ägda bostadsfastigheter vara mycket lämpligt belägna för en integration med kommunens tomträtsupplåtelser i de fall kommunen använder sig av tomträtsinstitutet. Den utredning, som enligt förslaget skall föregå en försäljning, bör därför även klargöra om kommunen önskar förvärva tomten för upplåtelse med tomträtt till den som köper byggnaden. Om så är fallet bör tomten säljas till kommunen. Med detta tillägg anser nämnden att det av utredningen föreslagna förfaringsättet vid försäljning av statens byggnader är lämpligt.