

Handläggare, Direktvalsnr  
Björn Anderson, 08-696 72 45  
E-post, Mobiltel  
bjorn.anderson@sfv.se

Datum  
2011-07-06  
Er beteckning  
2011-04-19

Diarienummer  
62-1297/11  
Er beteckning  
S2011/138/SFÖ



Socialdepartementet  
103 33 STOCKHOLM

## **REMISS. En effektivare förvaltning av statens fastigheter (SOU2010:92).**

Statens fastighetsverk (SFV) anser att det är ett bra förslag att samla de bestämmelser som rör statlig fastighetsförvaltning i en förordning. Samtidigt konstaterar SFV att utredningen om en översyn av statens fastighetsförvaltning lämnat sitt betänkande "Staten som fastighetsägare och hyresgäst" (SOU 2011:31) och där föreslår förändringar i den statliga fastighetsförvaltningen. Beroende på vad detta förslag leder till kan det finnas skäl att justera den föreslagna förordningstexten så att den bättre överensstämmer med hur den framtida statliga fastighetsförvaltningen kommer att se ut.

SFV har nedanstående synpunkter på utredarens förslag till ny förordningstext.

### 1 kap 3 §

Texten bör enligt SFV:s mening utgå och i stället tas in i respektive fastighetsförvaltares regleringsbrev. Om målen för förvaltningen ska finnas kvar i förordningen behöver de bearbetas så att de bättre speglar den totala förvaltningen. Det lämnade förslaget tycks huvudsakligen inrikta sig på SFV:s och Fortifikationsverkets (FORTV) förvaltning. Om förslaget i SOU 2011:31 om att förvaltningen av kulturfastigheter ska differentieras med avseende på ambitionsnivå kan dessutom punkten 2 behöva justeras.

## 2 kap 1 §

I SOU 2011:31 föreslås att staten bara ska äga en ganska snäv krets av fastigheter i myndighetsform. Genomförs det förslaget behöver förordningstexten justeras. I övrigt anser SFV att det är bra att förordningen uttryckligen omfattar förvärv. Det är dessutom välkommet att beloppsgränsen för beslut om investeringar föreslås höjd.

För att åstadkomma en än effektivare förvaltning krävs enligt SFV:s mening bland annat en effektivare investeringsprocess. En viktig faktor i denna process är tid och om effektiviteten i investeringsverksamheten ska höjas bör om möjligt fler beslut kunna fattas direkt av SFV. Utredningens förslag till höjning av beslutsnivån för SFV till 30 mnkr innebär enbart en justering av nivån i förhållande till den allmänna prisutvecklingen och således ingen reell förändring av delegationen från regeringen till SFV. SFV föreslår därför att beslutsnivån för SFV i stället sätts till 50 mnkr för att därigenom minska antalet ärenden som behöver beslutas av regeringen. Genom att ställa krav på SFV att i den årliga investeringsplanen ange alla projekt över 30 mnkr samt mer aktivt ta beslut om godkännande eller inte av redovisade investeringar kan regeringen ändå behålla den övergripande styrningen av SFV:s investeringar över 30 mnkr.

## 2 kap 2 § och 3 kap 2 §

I paragraferna finns förslag på definitioner av vad som är en investering respektive vad som är drift och underhåll. Samtidigt föreslås i SOU 2011:31 att Ekonomistyrningsverket (ESV) ska få i uppdrag "att utveckla redovisningsdefinitioner för nyckeltal om fastighetsförvaltningens effektivitet" i syfte att i framtiden kunna göra jämförelser med utvecklingen i fastighetsmarknaden i övrigt. SFV anser att om definitioner överhuvudtaget ska återfinnas i förordningstexten så bör dessa överensstämma med de "redovisningsdefinitioner för nyckeltal" som föreslås tas fram av ESV.

## 2 kap 3 §

Förslaget inskränker respektive myndighets rätt att fatta beslut inom föreslagen beloppsgräns. Punkterna 2-4 innehåller krav på vissa allmänna bedömningar ("om möjligt", analys av kostnader, verksamhet "kan förväntas pågå") inför ett investeringsbeslut. Punkten 1 däremot innebär i praktiken att flertalet investeringar i byggnader är omöjliga att genomföra och förhindrar därmed en effektiv förvaltning. SFV menar därför att punkten, om den överhuvudtaget ska finnas kvar, behöver ändras så att den i stället lyder

"... det har klarlagts att det behov som investeringen avser inte *med fördel* kan tillgodoses genom förhyrning". För övrigt anser SFV att en bedömning av de föreslagna kriterierna redan görs i flertalet investeringsärenden som en följd av kraven på affärsmässighet och ekonomisk effektivitet.

#### 2 kap 4 §

En offentlig plan för förvärv riskerar att driva upp köpeskillingen på de planerade fastighetsförvärven. Ett krav på offentliggörande av en sådan plan kan därför enligt SFV:s mening ifrågasättas. Andra meningens bör justeras så att kravet på SFV omfattar alla investeringsprojekt över 30 mnkr.

#### 4 kap 3 §

Den framtida förordningstexten bör överensstämja med de kriterier m.m. som eventuellt kommer att fastställas med anledning av SOU 2011:31. Hänsynen till totalförsvaret är till exempel ett sådant särskilt skäl för att behålla en fastighet som kanske inte längre ska gälla ograverat då ju stora delar av FORTV:s fastighetsbestånd föreslås övergå till bolagsform. I förslaget har framförts ett nytt särskilt skäl för att behålla fastigheter, hänsynen till saneringsbehov. SFV menar att staten i så stor utsträckning som möjligt bör föregå med gott exempel och sanera de fastigheter där staten bedrivit en verksamhet som medför saneringsbehov. Det särskilda skälet "hänsyn till saneringsbehov" bör därför inskränkas till att omfatta så få fastigheter som möjligt.

#### 4 kap 6 §

SFV välkomnar förslaget om en höjning av beloppsgränsen till 30 mnkr. Om SFV:s förslag att höja beslutsnivån för investeringar till 50 mnkr genomförs bör även beslutsnivån för försäljningar anpassas till motsvarande nivå.

#### 4 kap 10 §

I rubriken och i andra stycket talas om kommunal "förtur". Då den föreslagna "förturen" är tidsbegränsad enligt förslaget anser SFV att detta på ett tydligt sätt ska framgå av förordningstexten. För att undvika diskussioner om vad som menas med "förtur" kan – om tidsbegränsningen ska finnas kvar i förordningstexten – texten med fördel ändras så att sista meningen i stället lyder "Om kommunens intresse bedöms som befogat ska förhandlingar omedelbart inledas om villkoren för en överlåtelse".

#### 4 kap 11 §

SFV anser att texten bör ändras så att bisatsen börjar med *får* i stället för *ska*. Texten blir då, med hänsyn dessutom till vad som sagts under 10 §, "Har parterna inte inom nio månader efter att beslut fattades om att inleda förhandlingar med kommunen enligt 10 §, träffat ett avtal om överlåtelse, *får* den fastighetsförvaltande myndigheten snarast bjuda ut fastigheten till försäljning". Möjligheten att, trots beslut om förtur, överge det direkta förfarandet och i stället bjuda ut fastigheten på marknaden får ses som ett tillräckligt påtryckningsmedel om parterna inte kan komma överens. SFV menar att det är orimligt att kräva att den förvaltande myndigheten ska lämna förhandlingsbordet trots att den bedömer att en uppgörelse är nära.

Beslut i detta ärende har fattats av verkets styrelse, ordförande Christer Alvmur, vice ordförande Bo Lundgren samt ledamöterna Ann-Charlotte Backlund, Carita Bäcklund, Eva Carron och Thomas Norell. Föredragande har varit chefsjuristen Björn Anderson.



Thomas Norell  
Generaldirektör