



Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

## Uppdrag att verka som samordnare för avyttring av statlig mark för bostadsbyggande

### Sammanfattning av uppdraget

En bokstavsutredare – en samordnare – ska, i enlighet med vad som framgår under rubriken Uppdraget, verka för att genom avyttring av statlig mark få till stånd bostadsbyggande på statens fastigheter.

Samordnaren ska senast den 30 september 2024 lämna en skriftlig delredovisning av uppdraget. Delredovisningen ska innehålla en utförlig redogörelse av samordnarens bedömning av förutsättningarna för avyttring av statlig mark för bostadsbyggande samt en tidsplan för det fortsatta arbetet.

Uppdraget ska slutredovisas senast den 30 september 2025.

### Bakgrund och skäl till uppdraget

Sverige ska ha en långsiktig och hållbar bostadspolitik för alla. Fler ska kunna förverkliga sina boendedrömmar och människor ska kunna flytta dit arbeten finns. Därför behöver det, över hela landet, byggas fler bostäder, som möter människors behov och efterfrågan. Fler bostäder behövs för att underlätta för ungdomar att få sin första bostad och för att bidra till flyttkedjor samt till lokal och regional utveckling.

En avgörande förutsättning för att få till stånd bostadsbyggande är tillgång till mark att bygga på. Mark är särskilt attraktiv för bostadsbyggande när den är belägen i eller nära tätorter och goda kommunikationer. Brist på sådan

mark försvårar för nya aktörer att komma in på marknaden och utgör ett hinder för en ökad byggtakt och konkurrens. Det är kommunerna som har ansvaret för bostadsförsörjningen och för den fysiska planeringen i kommunen. I de fall en kommun har mark i strategiska lägen, har kommunen stor möjlighet att påverka byggtakten men kommunen kan inte själv, trots sitt planmonopol, åstadkomma fler bostäder på mark som kommunen inte råder över.

Staten är en stor fastighetsägare som bl.a. äger försvarsfastigheter, trafikfastigheter, slottsanläggningar, nationalparker och museer.

### **Staten som fastighetsägare**

De fastigheter som staten äger förvaltas av flera myndigheter. Av dessa har Statens fastighetsverk och Fortifikationsverket fastighetsförvaltning som sin uppgift. Andra myndigheter som förvaltar fastigheter är exempelvis Skogsstyrelsen och Trafikverket. Staten äger även samtliga aktier i fem bolag som har till uppgift att förvalta fastigheter: Akademiska Hus Aktiebolag, Specialfastigheter Sverige Aktiebolag, Jernhusen AB, Sveaskog AB och Statens Bostadsomvandling AB. Bolag med statligt ägande är, liksom privat ägda bolag, egna juridiska personer, åtskilda från staten, som bl.a. lyder under aktiebolagslagen (2005:551). Tillgångar som ägs av de statliga bolagen är därför rättsligt sett inte statliga. Aktieägaren, dvs. staten, kan därmed normalt inte besluta om försäljning av enskilda fastigheter.

När värdet av fast egendom inte överstiger 75 miljoner kronor får regeringen besluta att sälja egendomen, om den inte alls eller endast i ringa utsträckning behövs i statens verksamhet och om det inte finns särskilda skäl för att egendomen fortfarande ska ägas av staten, se 8 kap. 2 § budgetlagen (2011:203). Trots bestämmelsen i 8 kap. 2 § första stycket budgetlagen får regeringen besluta om försäljning till en kommun för samhällsbyggnadsändamål, se 8 kap. 2 § andra stycket budgetlagen. Statliga myndigheter har genom förordningen (1996:1190) om överlåtelse av statens fasta egendom, m.m. i uppdrag att sälja fast egendom om den inte alls eller endast i ringa utsträckning behövs i statens verksamhet och om det inte finns särskilda skäl för att egendomen fortfarande ska ägas av staten. Hänsynen till totalförsvaret, människors hälsa och säkerhet, kulturmiljövården, naturvården och det rörliga friluftslivet kan utgöra särskilda skäl för att en egendom fortfarande ska ägas av staten. Enligt förordningen (1993:527) om förvaltning av statliga fastigheter, m.m. ska de fastighetsförvaltande

myndigheterna upprätta och fortlöpande hålla en aktuell förteckning över de förvaltningsobjekt som ingår i förvaltningsuppdraget. Enligt samma förordning ska varje fastighetsförvaltande myndighet upprätta och fortlöpande hålla aktuell en plan för försäljning eller annan avyttring av sådana fastigheter som inte behövs för statlig verksamhet och som inte av andra särskilda skäl bör vara kvar i statens ägo (avyttringsplan).

Flera av statens fastigheter ligger inom områden som är av riksintresse enligt 3 kap. eller 4 kap. miljöbalken. Områden som är av riksintresse har enligt miljöbalken ett särskilt skydd mot vissa åtgärder och ingrepp. I 3 kap. 10 § miljöbalken regleras hur avvägningen ska göras när det finns flera oförenliga riksintressen enligt 3 kap. miljöbalken. Företräde ska ges åt det eller de ändamål som på lämpligaste sätt främjar en långsiktig hushållning med marken, vattnet och den fysiska miljön i övrigt. Behövs området eller del av detta för en anläggning för totalförsvaret ska försvarsintresset ges företräde. Enligt 2 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900) ska bestämmelserna i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken tillämpas vid planläggning och prövning i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt plan- och bygglagen..

### Tidigare utredningar

Regeringen beslutade den 26 januari 2017 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att verka för att få till stånd bostadsbyggande på statens fastigheter, Bostadsbyggande på staten fastigheter (dir. 2017:7). Den särskilda utredaren överlämnade i september samma år delbetänkandet Bostäder på statens mark – en möjlighet? (SOU 2017:71).

Flera betänkanden, som på olika sätt behandlat frågan om byggande på statlig mark föregick detta delbetänkande. Däribland kan nämnas Utredningen om en översyn av förordningarna om statens fastighetsförvaltnings betänkande En effektivare förvaltning av statens fastigheter (SOU 2010:92) samt Bättre samarbete mellan stat och kommun – vid planering för byggande (SOU 2015:109) av Planprocessutredningen (S 2014:07). I det först nämnda betänkandet gjordes en översyn av förordningarna om statens fastighetsförvaltning, dvs. det fokuserade inte främst på frågan om att stötta stat och kommuner i förhandlingar om att avyttra statlig mark för samhällsbyggnadsändamål.

I betänkandet Bättre samarbete mellan stat och kommun – vid planering för byggande redovisas en inventering av statens fastigheter som utredningen

bedömde som lämpliga för bostadsbyggande. Genom kommittédirektivet Bostadsbyggande på statens fastigheter (dir. 2017:7) fick en särskild utredare i uppdrag att utgå från Planprocessutredningens inventering av statens fastigheter som kan vara lämpliga för bostadsbyggande. För varje fastighet skulle utredaren bedöma om det finns ett långsiktigt intresse för staten av att behålla hela eller delar av fastigheten och om fastigheten kan ge ett väsentligt bostadstillskott. Där utredaren bedömde att ett bostadsbyggande skulle kunna vara aktuellt hade utredaren i uppdrag att sammanföra relevanta aktörer i syfte att realisera bostadsbyggandet.

Utredningen om bostadsbyggande på statens fastigheter identifierade i delbetänkandet Bostäder på statens mark – en möjlighet? (SOU 2017:71) cirka 65 statligt ägda fastigheter som skulle kunna vara lämpliga för bostadsbebyggelse. Efter en inventeringsfas arbetade utredningen med att få till stånd överlåtelser av fastigheterna till berörda kommuner. När utredningen slutredovisats överlämnades pågående ärenden till Utredningen Samordning för bostadsbyggande för fortsatt arbete med att åstadkomma ett ökat bostadsbyggande på statens fastigheter.

Utredningen Samordning för bostadsbyggande hade bl.a. i uppdrag att underlätta samordningen mellan berörda parter i samhällsbyggnadsprocessen i kommuner med särskilt komplexa planeringsförutsättningar (dir. 2017:126). Syftet med uppdraget var att underlätta planeringsprocesser för att få till stånd ett ökat och hållbart bostadsbyggande.

Sammantaget medverkade utredningen Samordning för bostadsbyggande till att 30 fastighetsöverlåtelser genomfördes eller kom så långt i genomförandet att parterna inte behövde något ytterligare externt stöd. Utredningen konstaterade att 18 fastighetsärenden ej längre var aktuella för avyttring på grund av att fastigheterna befunnits olämpliga för exploatering eller på grund av att kommunen ändrat sin planering. I flertalet av dessa fastighetsärenden var Försvarmaktens intressen avgörande. Men i ärenden som sammantaget berör 20 fastigheter bedömde utredningen att det vore värdefullt med ett fortsatt externt stöd för att komma till avslut i förhandlingarna.

### **Uppdraget**

En bokstavsutredare – en samordnare – ska på följande sätt verka för att genom avyttring av statlig mark få till stånd bostadsbyggande på statens fastigheter.

Samordnaren ska utgå från de 20 fastigheter som utredningen Samordning för bostadsbyggande i sin slutredovisning (Komm2018/00356-379, bilaga 16) bedömde att det vore värdefullt att få ett fortsatt externt stöd med, för att komma till avslut i förhandlingarna. Dessutom ska samordnaren undersöka om det finns fler statligt ägda fastigheter som är lämpliga för bostadsbyggande. Om samordnaren identifierar sådana fastigheter ska samordnaren, i dialog med berörda myndigheter, göra en bedömning av om det finns ett långsiktigt intresse för staten av att behålla hela eller delar av fastigheten för dess nuvarande användning, eller i förekommande fall planerad användning.

Flera av de fastigheter som ägs av staten ligger inom riksintresseområden enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken, vilket ska beaktas i bedömningen. Samordnaren ska även göra en bedömning av om hela eller delar av fastigheten skulle kunna användas på ett sätt som kan ge ett bostadstillskott.

En förutsättning för samordnarens arbete är att den berörda kommunen kan påvisa ett behov av marken för sin bostadsförsörjning samt att kommunen är villig att omgående planlägga marken för bostadsändamål. En utgångspunkt för samordnarens arbete ska vara att det finns marknadsmässiga förutsättningar för att bygga bostäder på aktuella fastigheter, vilket bl.a. potentiella byggherrar bör bedöma. Vidare ska samordnaren föra en dialog med bolag med statligt ägande för att på så sätt få information om bolagens innehav av fastigheter som kan lämpa sig för bostadsbyggande.

För att kunna åstadkomma ett omfattande bostadsbyggande krävs i många fall även olika former av offentlig service. Det kan handla om behov av mark för energiproduktion, avfallshantering, skolor och förskolor samt mark för fritid och rekreation. Även i dessa fall är marktillgång ofta avgörande. Mot bakgrund av detta ska samordnaren även undersöka behoven av statlig mark för sådana ändamål samt förutsättningarna för staten att, i de fall behov finns, avyttra sådan mark. En förutsättning ska vara att marken som efterfrågas krävs för att åstadkomma ett tillskott av nya bostäder.

I de fall samordnaren bedömer att fastigheter kan vara aktuella för avyttring till kommuner för bostadsbyggande, eller för andra ändamål som krävs för att åstadkomma bostadsbyggandet, ska samordnaren föra samman relevanta aktörer i syfte att främja möjligheterna att realisera bostadsbyggandet.

Relevanta aktörer är kommuner, statliga fastighetsägare, byggherrar och i förekommande fall myndigheter och andra berörda aktörer som nyttjar fastigheten utan att vara fastighetsägare. Det kan finnas fastigheter för vilka en förhandling om försäljning redan har inletts, men där avtal av olika skäl ännu inte slutits. I de fall dessa förhandlingar rör bostadsbyggande kan samordnaren bistå parterna i diskussionerna om hur försäljningen kan slutföras.

### **Avyttring av statlig mark för andra ändamål**

Runt om i landet pågår planering för nyindustrialisering kopplad till fossilfri produktion av stål och viktiga komponenter för elektrifiering. Den samhällsomvandling som sker med anledning av de större företagsetableringarna och företagsexpansionerna är av historisk omfattning. Flera av dessa projekt är centrala för utveckling på såväl lokal och regional som på nationell nivå. Om samordnaren under sitt arbete kommer fram till att det finns behov av statlig mark för sådana ändamål och gör bedömningen att förutsättningar finns för avyttring av statligt ägda fastigheter ska samordnaren redovisa detta.

### **Konsekvensbeskrivning**

Samordnaren ska redovisa relevanta konsekvenser av sitt arbete i enlighet med kommittéförordningen (1998:1474).

### **Genomförande och redovisning av uppdraget**

Vid genomförande av uppdraget ska samordnaren samråda med berörda länsstyrelser.

Samordnaren ska senast den 30 september 2024 lämna en skriftlig delredovisning av uppdraget. Delredovisningen ska innehålla en utförlig redogörelse av samordnarens bedömning av förutsättningarna för avyttring av statlig mark för bostadsbyggande samt en tidsplan för det fortsatta arbetet.

Samordnaren ska senast den 30 september 2025 lämna en skriftlig slutredovisning av uppdraget.