

Motion

1976/77:50

av herr Börjesson i Falköping m. fl.
om försäljningen av staten tillhörig fast egendom

I Kungl. Maj:ts förordning (1971:727, ändrad 1971:1069, 1972:589, 1976:170) om försäljning av staten tillhörig egendom stadgas att försäljning av staten tillhörig fast egendom får ske på offentlig auktion eller genom infordrande av anbud genom annons i pressen. Om tillfredsställande pris inte kunnat uppnås genom försäljning på offentlig auktion eller genom anbuds-förfarande eller om försäljning i någon av dessa former, med hänsyn till det ändamål för vilket egendomen är avsedd att användas, bedöms som mindre ändamålsenlig, får försäljning ske i annan ordning, exempelvis genom förhandlingar med olika spekulanter.

Stadgandet innebär att den försäljningsform som i det enskilda fallet bedöms som den lämpligaste också skall tillämpas. Försäljningsformerna offentlig auktion och anbuds-förfarande är jämställda. Det förfaringssätt som kan antas leda till det högsta priset skall användas. Normalt torde anbuds-förfarandet bedömas som det lämpligaste (prop. 1971:175 s. 6). Först om något av dessa förfaringssätt inte kan anses vara det bästa, *antinnet* på grund av att det inte leder till ett tillräckligt högt pris (som motsvarar marknadsvärdet) eller på grund av att varken auktions- eller anbuds-förfarandet bedöms som ändamålsenligt "med hänsyn till det ändamål för vilket egendomen är avsedd att användas", får annat förfaringssätt tillgripas.

Enligt uppgift från byggnadsstyrelsen har där en särskild praxis utbildats vid försäljning av statens fasta egendom. Om det gäller ett enfamiljshus, i vilket någon har sin bostad, erbjuds regelmässigt den som bebor huset att köpa det till ett av byggnadsstyrelsen fastställt pris. Det begärda priset motsvarar då det beräknade marknadsvärdet. Först om den boende avvisar erbjudandet offentliggörs försäljningen.

Vad beträffar statens järnvägar har man från deras sida – i varje fall i de exempel som vi nu kommer att anföra – den principen att den säljande myndigheten, i detta fall SJ, skall tillse att högsta möjliga köpeskillning erhålls och att försäljningen normalt bör ske på offentlig auktion men att, om kommun behöver marken för samhällsbyggnadsändamål, överlåtelse får ske utan offentliggörande. Däremot tillämpas icke den principen vid försäljning av enfamiljshus att den som bebor fastigheten också skall ha möjlighet att förvärva densamma till ett av SJ fastställt pris.

Statens järnvägars banddistrikt i Göteborg har i en skrivelse daterad 1972-01-25 hos Götene kommun efterhört om något intresse fanns för att från

nämnda kommuns sida förvärva den av SJ ägda fastigheten Truve 1^o i Skeby socken, Götene kommun i Skaraborgs län. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 1972-02-14 att bordlägga ärendet i och för att efterhöra den köpeskilling som SJ åsatt fastigheten. Samtidigt hade arbetsutskottet för avsikt att ta kontakt med fastighetens hyresgäst, SJ-pensionären Erik Lenhult, och efterhöra dennes intresse av att förvärva fastigheten för sin och sin makas räkning. Erik Lenhult hade nämligen tidigare efterhört om man från kommunens sida kunde vara honom behjälplig med att förvärva den fastighet som varit hans föräldrahem sedan han föddes 1912-06-04. Fadern hade tidigare varit anställd vid SJ i ca 45 år och då under hela tiden bott i nämnda fastighet.

SJ-pensionären Erik Lenhult har varit anställd i SJ:s tjänst från år 1930 till år 1972, då han pensionerades, och hans maka har tjänstgjort som grindvakt vid SJ i ca 26 år. Tillsammans har makarna varit i tjänst i SJ omkring 78 år, vartill också kommer Erik Lenhults fader som varit i SJ:s tjänst i ca 45 år. Samtliga har haft en väl vitsordad tjänstgöring.

Då banvaktstugan enligt SJ var obehövlig för driften, och då Götene kommunstyrelse ansåg att synnerligen behjärtansvärda skäl förelåg för makarna Lenhult att förvärva nämnda fastighet, beslutade kommunstyrelsen i en skrivelse 1972-04-14 till statens järnvägars bandistrikt i Götenerg att för det angivna priset av 31 000 kr. förvärva ifrågavarande fastighet i och för överlåtande till makarna Lenhult. Inte heller hade kommunen behov av marken för egen räkning eller för samhällsbyggnadsändamål.

Kommunfullmäktige i Götene kommun beslutade 1972-06-26 att bifalla kommunstyrelsens förslag om att för makarna Lenhults räkning på oförändrade villkor vidareförsälja fastigheten jämte det markområde där stugan var belägen, markerat med en röd linje å den ritning, vilken tillställts Götene kommun i samband med ovannämnda skrivelse daterad 1972-01-25.

Från fastighetsbildningsmyndigheten hade till byggnadsnämnden inkommit förfrågan angående storleken av avstyckningen och det uttalades då, att avstyckning skulle ske till kommungräns, allt i enlighet med SJ:s erbjudande.

Vederbörande lantmätare underrättade Götene kommun genom skrivelse, som inkom till kommunen 1973-01-11, att förrättning om avstyckning sker samma dag som den inkommer till kommunen. Enligt handlingarna har då avstyckning skett å viss del, ej hela den av SJ erbjudna marken, och samråd enligt lantmätaren skett med Lidköpings kommun, ett förklaringsätt som väckt viss förvåning i Götene kommun, när det gäller den av SJ ägda marken.

Genom skrivelse 1973-05-14 har SJ:s centralförvaltning underrättat BDC 4 i Göteborg att då "egendomen" inte erfordras för samhällsbyggnadsändamål skall normalt inte försäljning genom offentligt förfarande ske, och i detta speciella fall bör fortsatt uthyrning vara lämplig.

Vid kontakter med SJ har det tydligt framgått, att då Götene kommun har

erbjudit sig att köpa fastigheten, inte för egen del och därmed ej för samhällshyggnadsändamål, är man från SJ:s sida ej villig att försälja banvaktstugan. Visserligen framhåller man att, med hänsyn till Erik Lenhults långa tid som järnvägsman och hyresgäst i banvaktstugan, SJ dock ansett att försäljningen tills vidare får anstå. Beslut härom meddelades SJ:s handdistriktsschef i Göteborg.

Beslutet att försäljningen skall anstå innebär att makarna Lenhult därmed får bo kvar i den banvaktstuga som de betraktar som sitt hem. Det är visserligen i och för sig av ett visst värde, detta löfte, att de ej behöver bli "utkörda" ifrån sitt hem efter en så lång tjänstgöring som Lenhult och hans fader utfört i SJ:s tjänst, inte mindre än 78 år. Dock kvarstår önskvärdheten för dem att förvärva stugan, vilket också innebär bl. a. att behov föreligger för vissa reparationer, horning av brunn etc., dvs. kostnader som säkerligen SJ ej är intresserad av att stå för. Hyresgästen Lenhult kan exempelvis inte erhålla några förbättringslån, vare sig statliga eller andra, på grund av att han ej har äganderätten till nämnda fastighet.

Makarna Lenhult har mottagit heskedet från SJ att de ej får köpa fastigheten med bitterhet och hesvikelse – besvikelse över SJ:s sätt att behandla en gammal "trotjänare" som det här är fråga om.

SJ har naturligtvis full rätt att ej försälja fastigheten till Götene kommun – då kommunen icke behöver markområdet för samhällsbyggnadsändamål utan är villig att förvärva fastigheten för att överlåta köpet till den som bor i nämnda fastighet med hänvisning till bl. a. gällande bestämmelser fastställda av riksdagen. SJ hänvisar till ett riksdagsbeslut år 1965 avseende försäljning av banvaktstuga till SJ-anställd. I detta sammanhang bör man inte glömma bort att det fall som det här är fråga om hör hettecknas som ett särfall och ett ömmande sådant. Den långa tjänstgöringen bör rimligtvis väga tungt i detta sammanhang.

Enligt vår mening bör följande resonemang vara till ledning för bedömningen av hur förordningen om försäljning av statlig fast egendom med avseende på försäljningssättet skall tolkas. När det gäller ett enfamiljshus, honingshus, som bebos av en enskild person, råder ett hyresförhållande mellan den statliga myndigheten (i detta fall SJ) och den enskilde (i detta fall Lenhult). Vid en försäljning av fastigheten och en därefter följande uppsägning från den nye ägaren är hyresgästens besittningsskydd mycket svagt. Den statliga myndigheten kan därför, med hänsyn till sitt allmänna ansvar för hyresgästen, i köpeavtalet införa ett villkor med innebörden att hyresgästen skall ha rätt att kvarbo i fastigheten under sin livstid eller under viss tid. Ett dylikt villkor kan antas påverka försäljningspriset i sänkande riktning. Marknadsvärdet för fastighet, som belastas av en förbehållen nyttjanderätt, torde regelmässigt ligga lägre än för fastighet utan dylika villkor. I enlighet med försäljningsförordningens syfte, att försäljning skall ske till bästa möjliga pris, hör således vanligen försäljningen inte ske med belastade villkor. Detta kan undvikas, t. ex. genom att fastigheten försäljs till hyresgästen, varvid

behovet av villkoren bortfaller och priset kan sättas till marknadsvärdet. Vidare besparas den säljande myndigheten kostnader för reparationer, vattenfrågans ordnande etc. om fastigheten försäljs.

I mitt anförda exempel är det fråga om vissa betydande kostnader som SJ skulle vidkännas i den händelse inte fastigheten försäljs till makarna Lenhult.

Det kan vara värt att konstatera att byggnadsstyrelsens praxis vid första påseende förefaller strida mot försäljningsförordningens regler om förfarings-sättet och kan möjligen förklaras mot bakgrunden av här fört resonemang. Den försäljning som kommer till stånd med den i huset boende kan sägas i det enskilda fallet ha lett till bästa möjliga pris.

Eftersom principen att staten – i detta fall SJ – såsom hyresvärd bör tillvarata sina hyresgästers intressen, även i en försäljningssituation, inte är lagfäst bör den givetvis inte komma till användning med mindre än att de särskilda omständigheterna i det enskilda fallet påkallar det. Det normala försäljningssättet bör givetvis vara att fastigheten utbjuds till allmän försäljning, men om ömmande omständigheter i något fall kräver att staten som hyresvärd skyddar en hyresgästs framtida möjligheter att bo kvar, t. ex. på grund av ett långvarigt hyresförhållande i samband med anställning, blir försäljningsförordningens huvudsyfte tillgodosett genom att hyresgästen erhjuts att köpa fastigheten till ett pris som motsvarar marknadsvärdet med avdrag med det negativa värde som betingar en fastighet där vederbörande hyresgäst har boenderätt under makarnas återstående livstid.

Med stöd av det anförda hemställer vi

att riksdagen ger regeringen till känna att staten vid försäljning av den tillhörig fast egendom bör, då synnerliga skäl och ömmande omständigheter föreligger, hembjuda den fastighet som åsyftas till eventuell hyresgäst till ett pris motsvarande aktuellt marknadsvärde.

Stockholm den 10 januari 1977

BENGT BÖRJESSON (c)

i Falköping

ARNE BLOMKVIST (s)

GUNNAR RICHARDSON (fp)

INGEMAR HALLENIUS (c)

KARL LEUCHOVIUS (m)

STEN SVENSSON (m)

i Skara

