

SKÄRGÅRDARNAS RIKSFÖRBUND



26.1.2009

Till styrelsen för Statens Fastighetsverk
Till statsrådet Mats Odell, Finansdepartementet

För kännedom till

Riksdagen, finansutskottets ledamöter
Nynäshamns kommun, kommunstyrelsen
Skärgårdsstiftelsen i Stockholms län
Landshövding Per Unckel
Landstingsrådet Gustav Andersson

Om priset för att bo på statens mark i skärgården, med begäran om åtgärder angående arrendetomter på Landsort.

En gång i tiden ville staten snabbt öka befolkningen i skärgårdarna, för fiskets skull eller för att sköta fyrar och lotsväsende. För att locka människor till dessa verksamheter gav man till och med fri mark till dem som ville bygga på ett antal av kronans holmar.

Men tiderna ändras. Idag är det i princip stopp på byggnation nära stränderna i alla skärgårdar. De gamla skärgårdsbyarna betraktas som exklusiva kulturminnen och konkurrensen om tomter och hus innebär att fastighetspriserna har rusat till nivåer som inte längre har att göra med de inkomster man tjänar i skärgårdarna. Därför vet vi att många av de attraktiva skärgårdssamhällena riskerar att avfolkas och bli enbart exklusiva fritidsområden.

Staten har på olika sätt tydligt markerat att man vill ha en året runt levande skärgård. Det innebär att det måste finnas bra förutsättningar för boende, arbete och service för att detta skall fungera. Man måste alltså finna kloka vägar att underlätta för en utveckling av permanent boende. Många olika åtgärder måste samverka. Åtgärder från staten, länen och kommunerna. Men givetvis också från skärgårdsborna själva. Vi kan bidra med vår kunskap om hur situationen utvecklas och ge förslag till hur vi vill att problemen skall hanteras.

Staten och kostnaderna för boendet

Staten har i sin okunskap skyndat på problemen kring boendet i skärgårdarna under många år genom den gamla konstruktionen med fastighetsbeskattning. Efter långa och tydliga protester, där skärgårdsbornas situation utgjorde en extrem bild, ändrades systemet. Alla insåg till slut det orimliga i att betrakta bostaden som en kapitalplacering som skulle beskattas på samma sätt som annat kapital som lätt kan flyttas från en dag till en annan.

Staten har ett stort ansvar även som fastighetsägare med många mycket speciella fastigheter. Dessa är många gånger svåra att värdera och givetvis även att förvalta. När det gäller kronoholmarna i skärgårdarna och hur man ska bedöma markvärdena för de ytor man upplåtit åt husägarna sitter dock tyvärr Fastighetsverket kvar i samma resonemang som Finansdepartementet en gång satt med fastighetsskatten. Dessa arrendetomter, på t.ex. Landsort, går givetvis inte att betrakta som ett kapital vilket som helst. Det är ingen fri marknad för dessa tomter eftersom de är bebyggda och bebodda sedan långa tider. När Fastighetsverket gör sina värderingar så jämför man med en öppen marknad där köp och försäljningar sker för i huvudsak fritidsändamål.

Fastighetsverket vet hur frågan måste lösas

Man har gjort det förr. På 1980-talet gjordes en stor utredning om kronoholmar. Då gällde det kanske främst den pressade situationen på västkusten med utvecklingen på bland annat de tätt bebyggda öarna Käringsön och Gullholmen i Orusts kommun. Regeringens proposition (1985/86:110) ”om kronoholmarnas framtida disposition” gav en rad konkreta förslag till lösningar.

Efter utredningen, ingående förarbeten och stort engagemang från samhällsföreningar erbjöd sig Fastighetsverket att sälja tomterna på Käringsön och Gullholmen. Orust kommun gjorde klart ett planarbete vilket gav grunden för lantmäteriet. Efter förhandlingar med föreningarna som samordnade fastighetsägarna, kom man överens om ett enhetspris per tomt. Tomterna gjordes minimala med en yta så stor som själva huset plus 1 m mark runt om. Denna mark fick husägarna köpa. Orust kommun tog sedan över all övrig mark 2002. Det innebar att uthus och sjöbodan fortfarande står på ofri grund och man betalar tomthyra för dessa till kommunen. Husägarna kunde få servitut inskrivet för de befintliga bodarna.

De som inte ville eller kunde köpa fri sina tomter fick fortsätta att hyra av Fastighetsverket. Med hjälp av dokument som visade att fiskare en gång fått mark gratis för att bygga sina hus på, kunde man förhandla fram låga tomthyror för de bofasta. Men endast ett fåtal husägare på ön valde att inte lösa in sin tomt.

Nu gäller frågan Landsort

Den dramatiska utvecklingen av konkurrensen om skärgårdsfastigheter på västkusten har lett till många gamla fiskelägens gradvisa avfolkning. Glädjande är att på Käringsön finns än idag en stabil mängd bofasta och även nyinflyttning sker.

Givetvis är det så att fastighetsägarna blivit ”rikare” genom överlåtelsena. Men samtidigt har staten ändå gjort rätt åtgärd. Man satsade på den lösning öborna begärde för att viktiga skärgårdssamhällen skulle kunna utvecklas för framtiden.

Hur ska man göra nu då, 2009, i Stockholms skärgård och på Landsort? Fastighetspriserna har fortsatt att stiga och så många fler bostadshus lär det inte bli nära stränderna i skärgårdarna. Problematiken har skärpts med svårigheterna att hitta bostäder för nya skärgårdsbor som vill etablera sig.

Fastighetsskatten som vi såg gradvis skulle avfolka skärgårdarna är i grunden ändrad. Alla tog avstånd från mekanikens avigsidor med ständiga uppräknningar av skatter på värden man inte har någon inkomst från. Givetvis måste staten som ägare av tomtmark i strategiska skärgårdssamhällen också ändra sin inställning att se detta som kapital som skall värderas maximalt och sedan ge en årlig avkastning. Det blir ju i praktiken bara ett nytt sätt att hålla liv i den gamla fastighetsbeskattningsidéer.

Det finns tre åtgärder att välja på

Vi begär att Fastighetsverket gör ett strategiskt vägval när det gäller tomtarrenden för bostäder och näringsfastigheter i skärgårdarna. Vi kan se att man har följande tre alternativ.

1. Fastighetsverket ansluter sig till de nationella målen för en levande skärgård, konstaterar att de ryms inom regeringens regleringsbrev för verkets verksamhet och att man därmed gör avkall på avkastningskravet för fastigheter för permanentboende i skärgården.
2. Fastighetsverket säljer markområdet med enskilda bostadshus antingen till en förening bildad av husägarna eller till Nynäshamns kommun eller till Skärgårdsstiftelsen i Stockholms län, som övertar förvaltningen och fortsätter att hyra ut tomter.
3. Fastighetsverket medverkar till omarbetning av detaljplanen och säljer tomtmark för bostadshusen till husägarna och överlåter restmarken till kommunen eller stiftelsen.

Genom alternativ 1, uppfyller Fastighetsverket ett tydligt angivet mål i regeringens regleringsbrev som säger att ”fastigheternas värden, inklusive kultur- och naturmiljövärden skall bevaras, vårdas och utvecklas på en för ägaren och brukaren långsiktigt lämplig nivå”. Det finns även andra mål i regeringens regleringsbrev till Fastighetsverket som ger stöd åt ett ansvarsfullt arbete i skärgårdarna där Riksdagen i andra sammanhang tydligt angivit nationella mål för bevarande av en levande skärgård.

Anser Fastighetsverket att man inte kan arbeta efter dessa mål skall man dels säga detta till regeringen, men man skall då också underlätta att skärgårdsfastigheterna överförs till andra myndigheter eller institutioner som kan förvalta dem långsiktigt i linje med målen kring en levande skärgård. Genom alternativ 2 eller 3, eller kombinationer av dessa, kan Fastighetsverket lämna över utvecklingen på öarna till andra aktörer, som man tidigare gjort på Karingön och Gullholmen. Med tanke på de restriktioner som finns för fastighetsbildning i gällande detaljplan måste en ny plan upprättas och antas av Nynäshamns kommun.

Skärgårdarnas Riksförbund begär åtgärder nu

SRF begär att Fastighetsverket avstår från att fullfölja tvisten hos Arrendenämnden, med tomtarrendatorerna på Landsort. Istället förlänger man nuvarande avtal till dess styrelsen beslutat om vilket vägval man vill göra i denna fråga. Nu är det den rätta tidpunkten att markera en ny ton i den värdeladdade frågan. Genom att dra tillbaka frågan från Arrendenämnden och istället bjuda in till en förhandling om en långsiktig lösning kommer Fastighetsverket att markera att man tar ansvar för de direktiv regeringen givit. Om detta inte sker kommer SRF att begära att Finansdepartementet ger verket uppdrag att agera för en förändring av förvaltningen av skärgårdsfastigheterna. Givetvis kommer vi även att hålla regeringens uppdragsgivare Riksdagen informerad om hur frågan hanteras.

Med vänlig hälsning

Kjell Björkqvist
Ordförande

Bengt Almkvist
Förbundssekreterare

Skärgårdarnas Riksförbund

Missjö 614 98 Sankt Anna

info@skargardarnasriksforbund.se

www.skargardarnasriksforbund.se

Sändlista, per brev

Statens Fastighetsverk, styrelsen
Statsrådet Mats Odell, Finansdepartementet

Per mail

Statens Fastighetsverk, styrelsen

Ordförande Christer Alvemur
Direktör Charlotte Axelsson
Stadsantikvarie Ann-Charlotte Backlund
Skogsförvaltare Carita Bäcklund
Avdelningschef Eva Carron
Generaldirektör Bo Jonsson, Fastighetsverket
Lars Andersson, SACO, Fastighetsverket
Jan-Olof Svenborn, Seko, Fastighetsverket

Finansdepartementet

Statsrådet Mats Odell
Statssekreterare Dan Ericsson

Finansutskottet

Ordförande, Attefall, Stefan (kd), Jönköpings län
Vice ordförande, Östros, Thomas (s), Uppsala län

Ledamöter

Kjellberg, Bertil (m), Västernorrlands län
Lilliehöök, Anna (m), Stockholms kommun
Karlsson, Sonia (s), Östergötlands län
Elinderson, Lars (m), Västra Götalands läns östra
Tiefensee, Roger (c), Södermanlands län
Green, Monica (s), Västra Götalands läns östra
Hamilton, Carl B (fp), Stockholms kommun
Hoff, Hans (s), Hallands län
Wachtmeister, Peder (m), Södermanlands län
Gille, Agneta (s), Uppsala län
Pettersson, Göran (m), Stockholms län
Andersson, Ulla (v), Gävleborgs län
Ternemar, Tommy (s), Värmlands län
Henriksson, Emma (kd), Stockholms län
Valtersson, Mikaela (mp), Stockholms län

Suppleanter

Hammar Johnsson, Ann-Charlotte (m), Skåne läns västra
Hellman, Jörgen (s), Västra Götalands läns norra
Kjellin, Margareta B (m), Gävleborgs län
Zedell, Christina (s), Stockholms län
Lindblad, Lars (m), Skåne läns södra
Åsling, Per (c), Jämtlands län
Axelsson, Lennart (s), Örebro län
Andrén, Gunnar (fp), Stockholms län
Andersson, Phia (s), Västra Götalands läns södra
Jernbeck, Isabella (m), Stockholms län
Damberg, Mikael (s), Stockholms län
Gustafsson, Holger (kd), Västra Götalands läns östra

Weibull Kornias, Marie (m), Skåne läns västra
Engström, Marie (v), Värmlands län
Wittgren-Ahl, Siw (s), Göteborgs kommun
Oscarsson, Mikael (kd), Uppsala län
Eriksson, Peter (mp), Östergötlands län
Brodén, Anne Marie (m), Hallands län
Johansson, Jörgen (c), Västmanlands län
Pehrson, Johan (fp), Örebro län
Holma, Siv (v), Norrbottens län
Pertoft, Mats (mp), Stockholms län
Åström, Karin (s), Norrbottens län
Olovsson, Fredrik (s), Södermanlands län
Åström, Alice (v), Jönköpings län
Andersson, Christina (c), Södermanlands län

Nynäshamns kommun

Kommunstyrelsen
Kommunalrådet Ilija Batljan

Stockholms läns landsting

Landstingsrådet Gustav Andersson

Länsstyrelsen i Stockholms län

Landshövding Per Unckel

Skärgårdsstiftelsen i Stockholms län

Bernt Festin

Skärgårdarnas Riksförbund

Missjö 614 98 Sankt Anna

info@skargardarnasriksforbund.se

www.skargardarnasriksforbund.se