

Riktlinjer för försäljning av fast egendom



Dorotea kommun
Kraapohken tjjelte

Diareinummer: KS-2025-0033-928
Beslutad av: Kommunfullmäktige
2025-10-20 § 95

Innehåll

Inledning	3
Kommunal försäljning och köp av fast egendom.....	3
EU:s statsstödsregler	3
Föreskrifter	4
Speciella fall	5
Beslutsnivåer.....	5
Avsteg från riktlinjer.....	6
Dokumentation och arkivering.....	6

Inledning

Riktlinjen är ett styrande dokument som gäller försäljning av kommunal egendom inom Dorotea kommun. Syftet med riktlinjen är att skapa tydlighet och säkerställa att avyttring av kommunens egendom handläggs på ett enhetligt sätt. Processen ska vara transparent och riktlinjerna ska säkerställa intern styrning, uppföljning och kontroll.

Markanvisningar och exploateringsavtal har även mer preciserade regler i ett separat styrdokument, ”Riktlinjer för kommunala markanvisningar och exploateringsavtal”.

Kommunal försäljning och köp av fast egendom

Kommuner har i fråga om försäljningar och köp av fast egendom att beakta kommunallagens regler om bland annat kompetens, vari ingår ett förbud att ge understöd åt enskild utan stöd av lag, (2 kap 1 §), likställighetsprincipen (2 kap 2 §) samt förbudet att ge individuellt inriktat näringslivsstöd om det inte föreligger synnerliga skäl för det (2 kap 8 §). I praktiken har kommuner och regioner en avsevärd frihet att i sin verksamhet försälja och köpa fast egendom. Vid försäljning och köp av fast egendom är lagen om offentlig upphandling inte tillämplig.

I samband med fastighetsförsäljningar har kommuner och regioner också en stor frihet att själva utforma sin prispolitik och kan tillämpa en politik som innebär att fastigheter försäljs till ett pris som understiger ett förväntat marknadspris, till exempel vid markfördelning ur kommunal tomtkö samt i de fall kommunen genom försäljningen finansierar olika kommunala nyttigheter såsom simhallar och idrottsanläggningar.

EU:s statsstödsregler

EU-rätten tillåter olika former av statsstöd men förbjuder sådant stöd som kan anses konkurrensbegränsande. Kommissionen har till uppgift att övervaka att reglerna följs av medlemsländerna.

Exempel på otillåtet statsstöd i detta hänseende är försäljning av mark eller byggnader till ett pris som understiger marknadspris eller motsvarande köp till ett pris som överstiger marknadspris. Härtill kommer att åtgärden också måste innebära att visst företag eller produktion ges en selektiv förmån som snedvrider eller hotar att snedvrida konkurrensen samt att åtgärden också kan påverka handeln mellan medlemsstaterna. Det föreligger också ett tröskelvärde på så sätt att reglerna inte blir tillämpliga om stödet uppgår till högst 100 000 € under en treårsperiod till ett företag.

Kommunen har en upplysningsskyldighet enligt lagen 2013:388 om tillämpningen av Europeiska unionens statsstödsregler, vari stadgas att: *Kommuner och regioner är skyldiga att lämna upplysningar till regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer om alla former av stöd som planeras och som kan bli föremål för prövning av Europeiska gemenskapernas kommission.*

Enligt samma lag kan regeringen också upphäva ett beslut av en kommun eller en region som innebär stöd, om kommissionen genom beslut som vunnit laga

kraft eller EU-domstolen funnit att lämnat stöd står i strid med artikel 87 i EU-fördraget.

Föreskrifter

Vid försäljning eller köp av mark och byggnader räknas som statsstöd alla former av försäljning till ett underpris i förhållande till marknadspris respektive köp till pris som överstiger marknadspris. Kommunen skall därför regelmässigt analysera den EU-rättsliga statsstödsaspekten före samtliga mark- eller byggnadsförsäljningar respektive köp som sker i förhållande till företag eller som kan komma att gynna viss produktion.

Försäljning av fast egendom skall ske genom ett **villkorslöst anbudsförfarande** eller genom att försäljningen föregås av en **värdering**.

I fråga om kommunala försäljningar och köp som görs i samband med nyexploateringar av områden, där kommunen är med som aktör i egenskap av såväl markägare som planläggande myndighet och huvudman för gator och allmänna platser samt VA-anläggningar, skall försäljningar och förvärv i de flesta fall ske till uppskattade marknadsvärden. I dessa fall skall en oberoende värdering göras.

Kommunens försäljningar av fast och lös egendom skall präglas av:

- Affärsmässighet
- Konkurrens
- Saklighet och objektivitet
- Öppenhet och transparens (försäljning ska om möjligt och på lämpligt sätt offentliggöras i förväg och dokumenteras i efterhand)

Vid försäljning av lös egendom till ett försäljningsvärde understigande ett halvt prisbasbelopp bortfaller kravet på konkurrens och direktförsäljning är möjligt. Det är i dessa fall dock extra viktigt att övriga principer respekteras.

Vid försäljning av lös egendom till ett försäljningsvärde överstigande ett halvt prisbasbelopp skall anbudsinfordran ske.

Fastigheter

Vid förfrågan om förvärv av fastighet som ägs av Dorotea kommun ska ärende upprättas och beslut om avslag eller vidare utredning fattas av allmänna utskottet.

Efter utredning fastställs eventuell försäljning av behörig delegat.

Försäljning genomförs med anbudsförfarande med reservationspris utifrån marknadsvärde/restvärde.

Affärsfastigheter och tomträtter

Affärsfastighet med långvarig hyresgäst (minsta hyrestid 5 år) vilken önskar köpa fastigheten som hyrs har förköpsrätt.

Värdering genomförs av extern värderingsman vilket bekostas av köparen därefter fastställs pris utifrån den högsta summan av bokfört värde, taxerat

värde eller värdering. (Är värderingen högre gäller den som pris är bokfört värde, taxerat värde högre gäller det.) Förförköpsrätt gäller ej industrifastigheter.

Fastigheter med tomträtt: Vid friköp av tomträtt gäller taxerat markvärde, är tomten en del av större fastighet beräknas värdet utifrån markvärdet på hela fastigheten enligt uträknat pris/m².

Övriga fastigheter värderas utifrån marknadsvärde, endast friköp av tomträtt utgår från taxerat markvärde, pris får ej understiga bokfört värde.

Mark

Vid förfrågan om förvärv av mark som ägs av Dorotea kommun ska ärende upprättas och beslut om avslag eller vidare utredning fattas av allmänna utskottet.

Efter utredning fastställs eventuell försäljning av behörig delegat.

Speciella fall

Emellanåt sker kommunala försäljningar av fastigheter som av olika skäl kan ha ett fortsatt intresse från kommunal synvinkel, till exempel en kulturhistoriskt intressant byggnad, där kommunen vill att förvärvaren på visst sätt skall underhålla byggnaden eller fortsätta att driva verksamheten. Vid denna typ av försäljningar, som ofta sker till ett lågt pris på grund av de åtagande som förvärvaren åtar sig i köpekontraktet, är det viktigt att försäljningen sker öppet och transparent.

I dessa fall skall det regelmässigt tillämpas ett villkorslöst anbudsförfarande, där kommunens samtliga villkor för försäljningen klart framgår för samtliga intressenter. Är de villkor kommunen ställer för en försäljning mycket långtgående så kan det dock inte uteslutas att det kan bli fråga om en upphandlingssituation, där lagen om offentlig upphandling eventuellt blir tillämplig.

Beslutsnivåer

Vid försäljning av fast egendom ska beslut fattas på följande nivå beroende på summa:

Försäljningar under 100 000 kr genomförs av verksamhetschef på delegation.

Vid belopp upp till 1 000 000 kr fattas beslut om försäljning av allmänna utskottet.

Vid belopp över 1 000 000 kr upp till och med 4 999 999 kr fattas beslut om försäljning av kommunstyrelsen.

Vid belopp över 5 000 000 kr fattas beslut om försäljning av kommunfullmäktige.

Där fastigheter anses vara av särskild vikt eller betydelse ska beslut om försäljning alltid fattas av kommunfullmäktige.

Avsteg från riktlinjer

Kommunstyrelsen som vid varje tidpunkt har ansvaret för att fatta beslut om avyttring av fastigheter får frånga riktlinjerna i enskilda fall när det krävs för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en försäljning eller om andra särskilda skäl föreligger. Skälen ska tydligt framgå av beslutsunderlaget.

Dokumentation och arkivering

Försäljning av kommunal egendom ska dokumenteras och arkiveras. Dokumentation som är viktig i ett ärende om försäljning av kommunal egendom är bland annat värderingar, förhandlingar om pris, anbud, kontrakt samt övriga handlingar av betydelse för försäljningen.