

# Riktlinjer för avyttranden av befintliga fastigheter och byggnader

Beslutad av Kommunfullmäktige 2023-06-15

DNR: KS 2022/00272-1.3.6

2023-05-08



<b>Innehållsförteckning</b>	
Syfte med riktlinjerna .....	3
<b>Avsteg från riktlinjer</b> .....	<b>3</b>
Juridisk bedömning .....	3
Försäljningsförfarande .....	4
<b>Krav som ställs på köpare</b> .....	<b>5</b>
GRUNDKRAV .....	5
<b>Försäljningsprocessen</b> .....	<b>6</b>
<b>Rutin för prissättning</b> .....	<b>6</b>
<b>Uppföljning av avtalade villkor kopplat till utlovade investeringar</b> .....	<b>6</b>
<b>Beslutsunderlag</b> .....	<b>6</b>

---

## Författningssamling

Vid sidan av kommunallagen och andra lagar har varje kommun ett antal lokala regler och föreskrifter som kommunfullmäktige fattar beslut om. Det kallas kommunens författningssamling och dit hör till exempel vilka arbetsordningar, bidragsregler och taxor som gäller i Västerås.

## Syfte med riktlinjerna

Syftet med riktlinjer för avyttrande av befintliga fastigheter och byggnader är att skapa tydlighet och säkerställa att dessa ärenden handläggs på ett enhetligt sätt. Processen ska vara transparent och det ska vara möjligt för en köpare att på förhand förstå vad som gäller och därmed kunna förutse stadens krav och beslutsprocess. Riktlinjerna ska även säkerställa intern styrning, uppföljning och kontroll.

Dessa riktlinjer avser försäljning av fastigheter. I jordabalken 1:1 fastslås begreppet fastighet till "fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. En fastighet avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt." En fastighet kan vara bebyggd eller obebyggd. Även överlåtelse genom fastighetsreglering omfattas av riktlinjerna.

Västerås stad har av Kommunfullmäktige beslutade riktlinjer för markanvisning. Riktlinjerna för markanvisning och riktlinjerna för försäljning av fastigheter ska gälla parallellt och komplettera varandra.

### Avsteg från riktlinjer

Kommunstyrelsen som vid varje tidpunkt har ansvaret för att fatta beslut om avyttring av fastigheter får frångå 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.

Kommunala beslut av principiell karaktär eller annars av större vikt fattas av kommunfullmäktige. Kommunstyrelsen har rätt att fatta beslut om försäljning av fastigheter upp till 50 miljoner kronor. Om beloppsvärdet överskrider 50 miljoner kronor ska beslut fattas av kommunfullmäktige.

## Juridisk bedömning

Jordabalkens 4:e kapitel reglerar formella krav för köp av fast egendom. Utöver dessa krav har 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 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.

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 snedvrída

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 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 ett landsting 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.

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 oberoende expertvärdering.

## Försäljningsförfarande

Västerås stad tillämpar fem olika typer av försäljningsförfarande beroende på kategori av fastighet. Nedan redogörs för de olika kategorierna och dess förfarande.

1. **Bebyggda fastigheter**, ex villor, radhus, förskolor. Dessa fastigheter säljs via upphandlad mäklare till högstbjudande. Stadens grundkrav på köpare enligt nedan ska följas. Om fastigheten har en hyresgäst eller arrendator med besittningsskydd ska denne erbjudas att köpa fastigheten om det inte finns särskilda skäl att frångå detta.
2. **Obebyggda fastigheter för villor**. Dessa fastigheter förmedlas via stadens tomtkö. I syfte att säkerställa marknadsmässig prissättning kan enstaka försäljningar ske via mäklare. Prissättning sker alternativt genom oberoende expertvärdering.
3. **Fastigheter med byggrätt för flerbostadshus** säljs genom markanvisningsförfarande, i enlighet med riktlinjer för markanvisning godkända av Kommunfullmäktige den 2 februari 2017. När villkoren i markanvisningsavtalet är uppfyllda säljs fastigheten till överenskommet pris, vanligtvis när startbesked för bygglov beviljats.
4. **Fastigheter med byggrätt för verksamheter** säljs efter lagakraftvunnen detaljplan i dialog med näringslivsenheten till företag som anses bidra till stadens sysselsättningsmål och ett diversifierat näringsliv. Prissättning sker genom oberoende expertvärdering. Om detaljplan saknas kan markanvisnings- eller annat markreservationsavtal, tecknas inför att köpeavtal upprättas.

5. **Övriga fastigheter** såsom skolor, bygdegårdar. Försäljning av kommunalt bebyggda fastigheter sker i huvudsak genom anbudsförfarande. Om detaljplanen måste ändras eller om ny detaljplan måste upprättas tecknas ett markanvisningsavtal med intresserad exploatör enligt beskrivning ovan. Om försäljning sker utan anbudsförfarande fastställs marknadsmässig prissättning genom oberoende expertvärdering. Värde fastställs för den totala byggrätt som gällande detaljplan medger även om hela byggrätten inte är utnyttjad. Val av prissättningsrutin sker i varje enskilt fall och dokumenteras. Om fastigheten har en hyresgäst med besittningsskydd ska denne erbjudas att köpa fastigheten om det inte finns särskilda skäl att frågå detta.

### **Krav som ställs på köpare**

För 1-2 ovan har Staden inga andra krav än dem som framgår av regelverket för stadens tomtkö om försäljning sker till privatpersoner. I de fall försäljning sker till företag ska grundkraven nedan tillämpas.

#### GRUNDKRAV

Företaget (köparen), dess ledande befattningshavare och verkliga huvudman får inte ha några belastningar i form av ekonomisk brottslighet eller annan grov brottslighet, upprepade betalningsanmärkningar, skatteskulder eller liknande. Företaget ska ha sådan ekonomisk stabilitet att det bedöms kunna genomföra fastighetstransaktionen och sina eventuella åtagande. Staden tar vid behov en sedvanlig kreditupplysning.

Följande ekonomiska underlag sammanställs:

- Kreditklassning (1-5):
- Obeståndsrisk (%):
- Omsättning:
- Anställda:
- Eget kapital
- Resultat:
- Soliditet:
- Skuldsaldo hos Kronofogdemyndigheten
- Verklig huvudman

I det fall bolaget är nystartat ska även ekonomisk kontroll göras av moderbolaget.

Offentliga register används för uppgifter om eko- och skattebrott. Om insamlingen av uppgifter indikerar att det finns misstanke om annan grov brottslighet ska utdrag från belastningsregister beställas.

Köpare som inte uppfyller stadens grundkrav kommer att uteslutas och försäljning sker till annan part som uppfyller grundkraven. Beslut om att utesluta köpare ska dokumenteras och framgå av beslutsunderlag.

## Försäljningsprocessen

Det är kommunstyrelsen som har fastighetsägaransvaret för stadens fastigheter.

Kommunstyrelsen är också ansvarig för exploateringsverksamheten och ska bevaka stadens fastighetsjuridiska och ekonomiska intressen i planerings- och genomförandeprocessen.

Inför försäljning av fastigheter inom kategori 1 och 5 ska samråd ske med berörda förvaltningar och nämnder om eventuella lokalbehov på kort och längre sikt kan tillgodoses inom aktuell fastighet. Resultatet av samrådet ska dokumenteras och framgå av beslutsunderlaget. För det fall det finns ett lokalbehov som inte kan tillgodoses på annan fastighet ska försäljning inte ske.

## Rutin för prissättning

Prissättning sker i huvudsak på två sätt, antingen genom villkorslöst anbudsförfarande eller genom att försäljningen föregås av en oberoende expertvärdering. Inför prissättningsbeslut ska prisnivån säkerställas. Hur prissättning skett ska framgå av beslutsunderlaget.

## Uppföljning av avtalade villkor kopplat till utlovade investeringar

I samband med försäljning av fastigheter tecknas avtal i syfte att reglera de villkor som överenskommit mellan parterna. Vid försäljning av fastigheter tillhörande kategori 2, 3 och 4 tillämpas de principer som framgår av "Processkarta över hur nämnden arbetar med markanvisningar och överlåtelser" beslutad av fastighetsnämnden den 26 april 2022 dnr FN 2019/00503. För de fall andra villkor, specifika för en viss försäljning, har överenskommit mellan parterna ska dessa säkerställas på ändamålsenligt sätt. Exempelvis kan krav på säkerhet ställas till dess avtalsvillkor uppfyllts. Av beslutsunderlaget ska särskilda villkor framgå, hur det säkerställs att villkoren genomförs samt hur uppföljning av villkoren ska ske.

## Beslutsunderlag

För beslut om försäljning av fastighet ska framgå av beslutsunderlaget:

- Behörig nämnd att fatta beslut om försäljning (samtliga kategorier).
- Tidigare beslut eller uppdrag avseende försäljning av fastigheten.
- Om avsteg tagits från antagna riktlinjer.
- Försäljningsförfarande, kategori 1-5.
- Resultat av samråd med berörda förvaltningar och nämnder (kategori 1 och 5).
- Kontroll av köpare, uppfyllnad av grundkrav (kategori 1, 3-5).
- Grunder för föreslagen prissättning.
- Särskilda villkor för försäljning, hur dessa ska genomföras samt hur uppföljning ska ske.

Vid varje försäljning ska säkerställas att beslut fattas av behörig nämnd samt att avtal undertecknas av på staden behörig firmatecknare.



VÄSTERÅS STAD

Kontaktcenter: 021-39 00 00

[www.vasteras.se](http://www.vasteras.se)