

Kf § 28

Dnr KS09-77

Principer för fastighetsförsäljning

Kommunfullmäktiges beslut

Kommunfullmäktige beslutar att anta följande principer för fastighetsförsäljning:

Vid försäljning av kommunens fastigheter ska högsta möjliga pris efterstävas genom att fastigheten annonseras ut på den öppna marknaden. En riktad försäljning kan dock göras om tungt vägande skäl härför finns. Sådana tungt vägande skäl kan exempelvis vara att försäljningen skapar ett stort ekonomiskt mervärde för kommunen, eller att försäljningen på annat sätt gynnar kommunens utveckling i ett bredare perspektiv. Kommunstyrelsen har avgörandet.

Vid en riktad försäljning ska alltid en marknadsmässig värdering göras av en mäklare eller ett värderingsinstitut.

Bakgrund

Se SKL:s cirkulär 2007:8, s.4 "Tillämpning av EG-rättens statsstödsregler vid kommuners och landstings försäljning och köp av mark och byggnader" (nås via hemsidan, www.skl.se). Av cirkuläret och av ett till detta fogat tolkningsmeddelande från Kommissionen framgår att försäljning får ske endera efter villkorslöst anbudsförfaranden eller efter oberoende värdering av experter.

Enligt Ulf Lindquist "Kommunala befogenheter" uppl. 6 s. 70 ska kommunen kunna sälja riktat så länge priset motsvarar fastighetens verkliga värde.

Enligt Statskontorets utredning, PM 2008/59-5 "Prissättning vid överlåtelse av offentlig verksamhet till kommunal personal (s.k. avknoppning)- kommunalrättsliga och EG/EU-rättsliga aspekter", kap. 5, s. 25, ska man kunna sälja "riktat" till en specifik köpare om man får marknadspriset fastställt av oberoende värderingsmän. Visar det sig att det inte går att försälja fastigheten till det pris som värderingsmännen har fastställt får en avvikelse på högst 5 % från detta pris anses överensstämma med marknadsvillkoren. Går det trots denna prisreducering inte att sälja fastigheten får en ny värdering genomföras efter det att en tidsperiod förflutit.

Utifrån ovanstående finns inget hinder för att kommunen riktar en fastighetsförsäljning till en enskild köpare. Kommunen måste således inte gå ut på marknaden och ta in anbud genom ett villkorslöst anbudsförfarande.

Kf § 28 forts.

Kommunen bör normalt eftersträva högsta möjliga försäljningspris genom att ta in anbud. Avsteg från anbudsgivning kan endast göras om andra skäl väger tyngre än att få ut högsta möjliga pris. Sådana tungt vägande skäl kan exempelvis vara att försäljningen skapar ett stort ekonomiskt mervärde för kommunen, eller att försäljningen på annat sätt gynnar kommunens utveckling i ett bredare perspektiv. Priset får dock inte understiga marknadspriset i föregående stycke.

I ärendet yttrar sig Lars Johansson (S) samt Charlotte Nordström (M).

Beslutsunderlag

Kanslichef/kommunjurist Mikael Hättings tjänsteskrivelse den 13 mars 2009.

Kanslichef/kommunjurist Mikael Hättings tjänsteskrivelse den 7 april 2009.

Kommunstyrelsens beslut den 8 april 2009, § 87.