

Riktlinje vid försäljning av kommunal egendom

1. Inledning

Kommunal försäljning och köp av fast egendom

Kommuner och landsting 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 landsting 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 landsting 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 landsting 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.

2. 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 **oberoende expertvärdering**.

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.

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 expertvärdering göras.

Kommunens försäljningar av fast och lös egendom skall präglas av:

- Affärsmässighet
- Konkurrens
- Saklighet och objektivitet

Vid försäljning av lös egendom till ett försäljningsvärde understigande ett halvt prisbasbelopp kronor bortfaller kravet på konkurrens och direktförsäljning är möjligt.

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