



Kommunstyrelseförvaltningen

Anders Neuman, kommundirektör

0589-870 08

anders.neuman@arboga.se

Kommunstyrelsen

Försäljning av fastigheten Alphyddan 1

Förslag till beslut

1. Ingen förändring sker av det försäljningspris som kommunfullmäktige beslutade om i oktober 2022 för fastigheten Alphyddan 1.

Sammanfattning

I oktober 2022 beslutade kommunfullmäktige att ge kommunstyrelsen i uppdrag att försälja fastigheten Alphyddan 1 till Kommunfastigheter i Arboga AB till ett pris av 710 706 kr. På fastigheten ska ett nytt gruppboende uppföras.

Styrelsen i Kommunfastigheter i Arboga AB beslutar att ärende och tidigare beslut avseende markförvärv av Alphyddan 1 återtas av KS för justering utifrån att mark inom kommunkoncernen tidigare försålts till bokfört värde.

Om försäljning av marken sker till ett högre pris så innebär det dels högre engångskostnad för lagfart om cirka 30 tkr, dels en högre hyreskostnad för kommunen. Den ökade hyreskostnaden för kommunen bör motsvara de kostnader bolaget har för upplåning av medel för markpriset. Denna kostnad består av räntekostnad plus en borgensavgift på cirka 30 tkr/år. Ingen avskrivning sker på markvärdet.

Anledningen till det högre priset i kommunfullmäktiges beslut är att kommunen inte vill "dumpa" priserna på mark. Då kan kommande försäljningar utanför koncernen innebära lägre pris och därmed lägre exploateringsresultat. Kommunfullmäktige beslutade under 2016 om en satsning på sänkta tomtpriser. Priset fastställdes till 75 kronor/kvm för tomtmark inom då fastställda detaljplaner. Denna princip och prisnivå har behållits sedan dess. Den aktuella marken är planlagd mark för bostäder. Köpeskillingen motsvarar



indexuppräknat försäljningspris av grannfastigheten som såldes för 75 kr/kvm år 2019.

I sammanhanget går det att diskutera om kommunen ska planera verksamhetsfastigheter på planlagd mark för bostäder. Svaret känns givet att detta ska undvikas för att kunna få en så låg hyra som möjligt och för att kunna sälja planlagd mark externt. Sedan kan det finnas andra mervärden att uppföra verksamhetsfastighet på planlagd mark för bostäder.

Skulle en försäljning till bokfört värde från kommunen till ett bolag vara ett otillåtet stöd enligt statsstödsregler? Det vill säga att det kommunala bolaget får ekonomiska fördelar. Kommunen har varit i kontakt med jurist på Sveriges kommuner och landsting och får svaret att det inte är prövat men att det inte borde gälla för Kommunfastigheter eftersom verksamheten i huvudsak är verksamhetsfastigheter för kommunal verksamhet. Det hade dock kunnat tolkats annorlunda om det hade varit till ett bostadsbolag.

Kommunstyrelseförvaltningen förordar med anledning av ovanstående att försäljningspriset kvarstår i enlighet med kommunfullmäktiges beslut. Kommunen bör fortsättningsvis undvika att planera verksamhetsfastigheter på planlagd mark för bostäder. Prövning bör ske i varje enskilt fall.

Barnkonsekvensanalys

Förslaget till beslut medför inga direkta konsekvenser som rör barns rättigheter.

Anders Neuman
Kommundirektör

Skickas till: