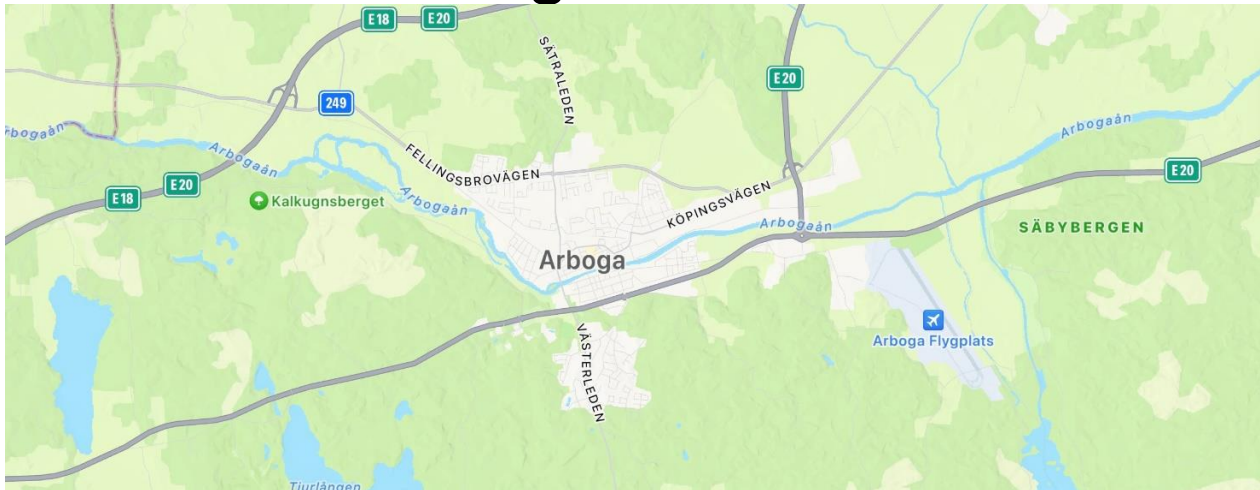


Riktlinjer för prissättning av mark Arboga kommun



Antagen av:	Kommunstyrelsen
Datum och paragraf:	20xx-xx-xx, § 999
Ärendenummer:	KS 70/2024
Dokumentansvarig:	Samhällsplaneringsenheten
Ersätter:	Tomtpris för industrimark, 474/2019, upphävd 2024-11-21 Tomtpris för bostadsmark, 114/2021, upphävd 2024-11-21
Relaterar till:	Riktlinjer för markanvisningar



Innehåll

1	Bakgrund och syfte	3
2	Marknadsvärde	4
2.1	Öppet anbudsförfarande	4
2.2	Auktoriserad värderingsman	4
2.3	Intern värdering	4
3	Metod vid intern värdering	5
3.1	Processen vid intern värdering	5
4	Användning av och avsteg från värdeutlåtande	7
5	Försäljning	8
6	Kontakt	9

1 Bakgrund och syfte

Arboga kommun äger ett bestånd av fastigheter av olika karaktär. Dessa tillgångar ska förvaltas i enlighet med lagstiftningen. Det finns ingen enskild lag eller paragraf som reglerar försäljning av mark.

I relationen till kommunmedlemmarna gäller likställighetsprincipen. Den innebär att kommunerna *"ska behandla sina medlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat."* (2 kap 3 § Kommunallagen) Även om principen i första hand träffar myndighetsutövning har den även givits en vidare analog tillämplig i andra relationer mellan kommunen och dess medlemmar.

Kommunallagen ställer också krav på kommunen att *"kommuner ... ska ha en god ekonomisk hushållning i sin verksamhet..."* (11 kap 1 § Kommunallagen). Kommunerna *"ska förvalta sina medel på ett sådant sätt att krav på god avkastning och betryggande säkerhet kan tillgodoses."* (11 kap 2 § Kommunallagen). Mark som kommunen äger eller förvärvar är eller blir en del av tillgångarna i kommunen.

Utöver detta finns också två regelverk, som ur något olika perspektiv förbjuder kommuner att med sina medel *"gynna vissa företag eller viss produktion"* (Art. 107 EUF-fördraget) och att *"individuellt inriktat stöd till enskilda näringsidkare får lämnas endast om det finns synnerliga skäl för det"* (2 kap 8 § Kommunallagen).

Dessa lagrum måste läsas i ett sammanhang för att ge för handen lagstiftarens intension; att för mark som säljs och köps av kommunen ska överlåtelsen ske till marknadsvärde.

Det innebär inget avsteg från regelverket att köpa in mark till lägre pris än marknadsvärde eller försälja mark till högre pris än marknadsvärde. Detta är istället en del av god hushållning med kommunala medel och innebär inget enskilt stöd eller missgynnande av kommunmedlemmar.

Lagstiftningen möjliggör avsteg från marknadsvärdet. Avstegen är godtagbara om andra alternativ inte finns. Exempelvis att kommunen i en glesbygd annars förlorar kommunmedlemmarnas sysselsättning eller inte kan erbjuda nödvändiga samhällsfunktioner.

2 Marknadsvärde

Arboga kommuns prissättning av mark ska utgå från marknadsvärdet. Marknadsvärde definieras som det mest sannolika pris som en fastighet betingar vid en försäljning på en fri och öppen marknad under normala förutsättningar. Ett marknadsvärde kan tas fram genom öppet anbudsförfarande vid en försäljning av marken, vid värdering av genomförd av en auktoriserad värderingsman eller vid intern värdering.

2.1 Öppet anbudsförfarande

Många fastighetsförsäljningar är inte lämpliga att göra genom ett öppet anbudsförfarande, alltså budgivning. Om det är lämpligt och försäljningen möjliggör detta är det den mest objektiva metoden. Köparna budar då upp till högsta bud, vilket blir marknadsvärdet.

2.2 Auktoriserad värderingsman

Vid värdering av objekt som har ett taxeringsvärde över 2 miljoner, där värderingen förväntas bli föremål för prövning i domstol, där parterna överenskommit om en oberoende värdering eller i annars komplicerade fall, ska kommunen anlita en auktoriserad värderingsman. Värderingsmännen har sina rutiner och anpassar värderingen till uppdragets komplexitet.

2.3 Intern värdering

Intern värdering innebär en låg kostnad för kommunen, men anses i domstol ha mindre bevisvärde i de fall kommuner anmälts för felaktig prissättning. Därför bör intern värdering användas på objekt vars taxeringsvärde är lägre än 2 miljoner eller där resultatet av värderingen inte förväntas bli föremål för prövning i domstol.

3 Metod vid intern värdering

Det första steget är att avgöra om försäljning ska ske genom öppet anbuds-förfarande eller om värdering ska ske, internt eller genom värderingsman. Fastigheter som är lämpliga för det och som nått mognad att försälas kan erbjudas till försäljning på den öppna marknaden genom av kommunen upphandlad fastighetsmäklare. Är fallet att en potentiell köpare finns av ett specifikt objekt, exempelvis genom tomtkö, kan den istället säljas direkt till köparen för marknadspris som erhålls vid en värdering. I de fall kriterierna för intern värdering uppfylls så ska intern värdering väljas före en auktoriserad värderingsman. Främsta skälet för detta är att det inte innebär någon extra kostnad för kommunen. I sista hand och i komplicerade fall väljs värdering av auktoriserad värderingsman.

3.1 Processen vid intern värdering

När en köpare till kommunal mark utkristalliserats eller en fastighet nått mognad att säljas är nästa steg att värdera marken. Det kan vara såväl en hel fastighet som del av fastighet som kan vara föremål för värdering och därefter överlåtelse.

Enligt ortsprismetoden tas statistik på jämförbara försäljningar fram. Jämförbara försäljningar är köp som har gjorts inom ett rimligt tidsspänn (cirka 5 år) av fastigheter av samma typ (Skatteverkets typkod) som har liknande lägen och liknande förutsättningar. En sållning av de objekt som avviker, inte anses som rena överlåtelser eller som saknar jämförbara parametrar sorteras ut. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid försäljningar där Arboga kommun varit säljare fram tills beslut om prislister för mark som inte reviderats regelbundet. Dessa försäljningar kan behöva sorteras ut ur materialet.

Om jämförbara försäljningar i Arboga kommun understiger tio objekt behöver statistiken kompletteras med jämförbara försäljningar i Kungsörs kommun och Köpings kommun. Dessa kommuner är nära sammanknutna med Arboga genom samverkan inom Västra Mälardalen, samtidigt som den ena kommunen är något större och den andra kommunen något mindre.

När materialet är sammanställt på ett jämförbart sätt måste det analyseras. Det kan göras på olika sätt, det jämförelsetal som alltid bör räknas fram är relationen mellan köpeskillning och taxeringsvärde, det så kallade K/T-talet. För obebyggd tomtmark eller småhus kan även kvadratmeterpriset jämföras. För fastigheter med byggrätt för flerbostadshus kan priset per

kvadratmeter BTA jämföras. För befintliga verksamheter kan avkastningen jämföras. Vilka parametrar som väljs beror på typ av mark. I värderingen ska redovisning ske av varför de parametrar som jämförs har valts ut.

Utifrån analysen går det att få fram en värdeindikation på marken. Det sista steget i värderingen är att ta hänsyn till markens värdehöjande och värdesänkande egenskaper i jämförelse med värdeindikationen. Exempelvis kan särskilda geologiska förhållanden, intilliggande verksamheter, elförsörjning och utbyggnad av allmän plats ha inverkan på fastighetens värde.

Värderingen redovisas i ett värdeutlåtande. I värdeutlåtandet redovisas använd metod, jämförelsematerialet, den mark som är föremål för värderingen, värdehöjande och värdesänkande egenskaper och vad marken värderas till.

4 Användning av och avsteg från värdeutlåtande

Värdeutlåtandet ska ligga till grund för förslag till köpeskillning i de överlåtelser där kommunen är part och har en giltighetstid på 6 månader. Därefter ska det bli föremål för revision. Eftersom köpeskillningen är en förhandlingsfråga och marknadsvärdet är en kvalificerad uppskattning får köpeskillningen avvika upp till 10 procent från det marknadsvärde som värdeutlåtandet. Detta är samma procentsats som kan accepteras för avvikelser vid lantmäteriförrättningar och är därför ett rimligt förhandlingsutrymme.



5 Försäljning

Behörighet att sälja hel eller del av fastighet för kommunens räkning framgår av senast antagna delegationsordning.



6 Kontakt

Vid frågor om riktlinjerna kontakta Arboga kommun, kommunstyrelseförvaltningen, på telefonnummer 0589-870 00 eller via e-post arboga.kommun@arboga.se.