

# Riktlinjer vid försäljning av kommunal egendom



**Dokumenttyp: Riktlinje**

**Dokumentnamn: Riktlinje vid försäljning av kommunal egendom**

**Beslutat datum: 2026-10-06 § 161**

**Gäller från datum: 2026-10-06**

**Beslutat av: Kommunstyrelsen**

**Ansvarig: Kanslichef**

**Diarienummer: 2024/17-054**

**Dokumentinformation:** [Klicka eller tryck här för att ange text.](#)

**Foton: Maria Broberg**

## Innehåll

|                                                        |   |
|--------------------------------------------------------|---|
| Riktlinjer vid försäljning av kommunal egendom .....   | 1 |
| 1. Inledning .....                                     | 4 |
| 2. Grundläggande principer .....                       | 4 |
| 3. Ekonomisk redovisning .....                         | 4 |
| 4. Försäljning av fast egendom .....                   | 5 |
| 4.1 Fastställande av marknadspris .....                | 5 |
| 4.2 EU:s statsstödsregler .....                        | 6 |
| 4.3 Vem beslutar om försäljning av fast egendom? ..... | 6 |
| 5. Försäljning av lös egendom .....                    | 7 |
| 5.1 Vem beslutar om försäljning av lös egendom? .....  | 7 |
| 6. Dokumentation .....                                 | 8 |

# 1. Inledning

Riktlinjen gäller för Sorsele kommun och alla dess helägda kommunala bolag, nedan kallad kommunen. Den gäller för försäljning av all kommunal egendom, såväl fast (fastigheter och dess tillbehör) och lös (all annan) egendom. Regler för markanvisningar och exploateringsavtal regleras inom respektive avtal. Inlösen av lös egendom i samband med en upphandling omfattas inte av denna riktlinje.

## 2. Grundläggande principer

Kommunens försäljningar av egendom ska präglas av:

- Affärsmässighet – Kommunal egendom ska säljas till marknadspris.
- Konkurrens – Marknadspris uppnås enklast genom konkurrensutsättning.
- Saklighet och objektivitet – Val av köpare ska tas på sakliga och objektiva grunder.
- Öppenhet och transparens – Försäljningen ska om möjligt och på lämpligt sätt offentliggöras i förväg och dokumenteras i efterhand.

## 3. Ekonomisk redovisning

För skattefinansierade anläggningstillgångar ska det resultat som uppstår vid en avyttring eller utrangering som huvudregel hanteras centralt och tillfalla kommunens ”gemensamma kassa” (inga enskilda ”plånböcker” finns att tillgå).

Undantag från huvudregeln får göras om det finns en dokumenterad plan för hur resultatet ska användas som har beslutats av ansvarig verksamchef. Resultatet tillfaller då den enhet som genomfört avyttringen. Resultatet utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och det belopp som erhålls för tillgången vid avyttring. Resultatet redovisas som en intäkt (vinst) eller kostnad (förlust) i verksamhetens resultaträkning.

För anläggningstillgångar som tillhör den avgiftsfinansierade verksamheten ska resultatet tillfalla berörd verksamhet, till exempel ”VA-kollektivet”. Vinst eller förlust vid utrangering eller avyttring redovisas i verksamhetens intäkter eller kostnader som mellanskillnaden mellan det redovisade värdet och det belopp som erhålls för tillgången vid eventuell avyttring.

Avyttrade och utrangerade tillgångar specificeras i Notförteckningen i samband med årsredovisningen och delårsrapporten.

Rekommendationen är att även årets inköp, avyttring och/eller utrangering av inventarier specificeras i Notförteckningen i samband med årsredovisningen och delårsrapporten.

Det är därtill av största vikt att i samband med inköp, avyttring och/eller utrangering av tillgångar rapportera detta till ekonomienheten för uppdatering av anläggningsregister.

Vid eventuella frågor kontaktas ekonomienhet vid Sorsele kommun.

## 4. Försäljning av fast egendom

Kommunen har i fråga om försäljningar av fast egendom (fastigheter och mark) 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 3 §)
- förbudet att ge individuellt inriktat näringslivsstöd om det inte föreligger synnerliga skäl för det (2 kap 8 §)
- god ekonomisk hushållning (11 kap § 1).

Fast egendom kan även säljas direkt till en part inom kommunen. Försäljningen ska även då ske till marknadspris som tas fram genom en oberoende värdering.

### 4.1 Fastställande av marknadspris

När kommunen säljer fast egendom ska marknadspris fastställas genom antingen

- **Ett villkorslöst anbudsförfarande:**

Alla köpare, oberoende av vilka de är och vad för slags rörelse de bedriver, kan köpa marken och använda den för sina egna syften. Trots detta får villkor ställas om markanvändning utifrån detaljplanen, inskränkningar för att förhindra olägenheter från allmänheten, för att skydda miljön eller för att undvika spekulationsanbud.

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.

– **En oberoende expertvärdering:**

För att försäkra ett korrekt försäljningspris får värderingen vara maximalt ett år gammal vid försäljningstillfället.

I praktiken har kommuner en avsevärd frihet att i sin verksamhet försälja och köpa fast egendom. Vid försäljning av fast egendom är lagen om offentlig upphandling inte tillämplig. I samband med fastighetsförsäljningar har kommuner också en stor frihet att själva utforma sin prispolitik och därvid tillämpa en politik som innebär att fastigheter försäljs till ett pris som understiger ett förväntat marknadspris, t.ex. vid markfördelning av kommunala tomter samt i de fall kommunen genom försäljningen finansierar olika kommunala nyttigheter såsom simhallar och idrottsanläggningar.

## 4.2 EU:s statsstödsregler

EG-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 (innefattar även stöd som ges av kommunen) i detta hänseende är försäljning av mark eller byggnader till ett pris som understiger 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. Det är kommissionen i samarbete med medlemsländerna som övervakar att reglerna om statsstöd efterlevs.

Kommunen har en upplysningsskyldighet enligt 6 § lagen (1994:1845) om tillämpningen av Europeiska gemenskapernas konkurrens- och 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 som innebär stöd, om kommissionen eller EU-domstolen funnit att lämnat stöd står i strid med artikel 87 i EU-fördraget.

## 4.3 Vem beslutar om försäljning av fast egendom?

Det beror på storleken på marknadsvärdet enligt följande;

- Kommunfullmäktige      Över en (1) miljon kronor samt alla fastigheter i lokalbanken
- Kommunstyrelsen        Över 500 000 – en (1) miljon kronor
- Allmänna utskottet      Över 100 000 - 500 000 kronor
- Kommunchef              Upp till 100 000 kronor

## 5. Försäljning av lös egendom

Med lös egendom avses till exempel maskiner, fordon, möbler, spillvirke, byggavfall, datorer, konst, mobiltelefoner, digitalkameror, husgeråd och handverktyg. Avyttring av lös egendom ska i första hand ske till verksamheter inom den kommunala organisationen och ingen kostnad ska tas ut. Extern försäljning av lös egendom får endast ske om det inte finns något behov inom kommunen.

Kommunens huvudregel är att lösegendom ska lämnas till kommunens återbruk om inte något behov finns inom kommunen. Extern försäljning av lös egendom ska ske till marknadsvärdet. Den som säljer äger rätt att göra bedömning av marknadsvärdet. Vid behov av stöd vid bedömning ska hjälp tas från kunnig. Annonsering om försäljning bör ske på kommunens hemsida och sociala medier.

Vid alla avyttringar gäller affärsmässighet och gängse anbudsförfarande. Detta innebär att anställa/förtroendevalda i kommunen inte har förtursrätt. I kommunens riktlinje för investeringsredovisning finns ytterligare information om vad som gäller.

Om det är flera objekt som ska avyttras samtidigt, ska egendomens gemensamma värde för samtliga objekt avgöra försäljningssätt.

### 5.1 Vem beslutar om försäljning av lös egendom?

Det beror på marknadsvärdet enligt följande;

- Under ett halvt prisbasbelopp: Det ses som ren verkställighet. Beslut fattas av chef och registreras enligt dokumenthanteringsplan/informationshanteringsplan.
- Över ett halvt prisbasbelopp: Beslut enligt delegationsordningen. Chef fattar delegationsbeslut som tillsammans med underlaget hanteras enligt dokumenthanteringsplan/informationshanteringsplan.

I delegationsordningen i respektive styrelse/nämnd framgår vem som är delegat.

## **6. Dokumentation**

Försäljning av kommunal egendom ska dokumenteras. Det står i kommunens dokumenthanteringsplan/informationshanteringsplan vilken dokumentation som ska sparas. Dokumentation som är viktig i ett ärende om försäljning av kommunal egendom är bland annat värderingar, förhandlingar om pris, anbud, kontrakt, samt övriga handlingar av betydelse för försäljningen.