



RIKTLINJER

UPPLÅTELSE OCH FÖRSÄLJNING AV FAST EGENDOM



ARVIDSJAURS KOMMUN
www.arvidsjaur.se

Dokumenttyp: Riktlinje	
Fastställt/reviderad: 2025-09-16 § 153	Gäller: Tills vidare
Dokumentinformation: Dnr: 2024-139	
Antagen av/beslutsinstans: Kommunstyrelsen	
Dokumentansvarig: Kommunstyrelsen	



Riktlinjer för upplåtelse och försäljning av fast egendom

Fastställt av kommunstyrelsen 2025-09-16 § 153

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Inledning	3
1.1	Kommunens mål för samhällsutvecklingen	3
1.2	Syftet med kommunens markinnehav	3
	• Ökad kontroll i samhällsbyggnaden och vid plangenomförandet.....	3
	• Möjlighet till byte av mark/ersättningsmark	3
	• Tillhandahållande av mark för allmän rekreation och naturvård	3
	• Egendomsförvaltning med avkastningskrav	4
1.3	Lagstiftning om försäljning och köp av fast egendom	4
1.4	Kommunens inställning till försäljning av mark utlagd som allmän plats.....	5
1.5	Avgränsning	5
1.6	Indexuppräknings	5
2	Kommunens markinnehav	5
3	Former och villkor för markupplåtelser för kommunen och dess bolag	6
3.1	Lägenhetsarrende/ anläggningsarrende	7
3.2	Skyltarrende	8
3.3	Bostadsarrende	8
3.4	Jaktarrende	8
3.5	Servitut.....	8
3.6	Föreningar.....	8
3.7	Allmän platsmark.....	9
4	Former och villkor för markförsäljning för kommunen och dess bolag	10
4.1	Former och villkor för markförsäljning för kommunen och dess bolag	10
	Återköp av kommunala villatomter	10
4.2	Prissättning industrimark Arvidsjaur kommun	10
4.3	Prissättning tomter Arvidsjaur kommun.....	11
4.4	Prissättning övriga fastigheter och mark.....	12
	Ortsprismetod	12
	Kostnadsmetod	12
	Avkastningsmetod	13
	Ekonomiska förutsättningar i Arvidsjaur kommun.....	13
4.5	Optionsavtal	13
5.	Beslut och handläggning.....	13



Riktlinjer för upplåtelse och försäljning av fast egendom

Fastställd av kommunstyrelsen 2025-09-16 § 153

1 Inledning

1.1 Kommunens mål för samhällsutvecklingen

Riktlinjer för upplåtelse och försäljning av kommunägd mark syftar till att skapa förutsättningar för att uppnå kommunens mål för bebyggelseutvecklingen i kommunen samt att tydliggöra kommunens förhållningssätt när det gäller markförsäljningar och markupplåtelser.

Kommunfullmäktige beslutade 2011-06-27 om vision och övergripande mål för Arvidsjaurs kommun. Hur väl Arvidsjaurs kommun uppnår målet om en ökad befolkningsutveckling och tillväxt samt god livs- och arbetsmiljö är förenat med hur kommunen förvaltar sitt markinnehav.

1.2 Syftet med kommunens markinnehav

Innehav av mark är en viktig och ofta avgörande faktor i kommunens bostads- och näringslivs-politiska strävanden. Därför är det angeläget att bevaka och vidta åtgärder så att markreserven har en omfattning och belägenhet som ger kommunen goda möjligheter att nå uppsatta mål. Arvidsjaurs kommun har ambitionen att tillgodose behovet av mark för bostäder, företagsetableringar och övrig samhällsservice genom aktiv markpolitik och hög planberedskap. Markreserven ska präglas av långsiktighet, god framförhållning och successiv anpassning till gällande översiktsplan. Markägande är ofta en viktig förutsättning för att kunna tillgodose kommuninvånarnas behov.

Det finns i huvudsak fyra skäl för kommunen att äga mark. Dessa är:

- **Ökad kontroll i samhällsbyggnaden och vid plangenomförandet**

När kommunen äger mark förbättrar det kommunens förutsättningar att genomföra ansvarsfulla utbyggnader av infrastruktur, bostads- och verksamhetsområden, liksom tillvaratagandet av kommunala intressen. Planering och utveckling av kommunala verksamheter, tillgodoseende av behoven av särskilt boende och särskilda boendeformer samt tillhandahållande av färdig tomtmark för bostäder och verksamheter kräver ett kommunalt markinnehav.

- **Möjlighet till byte av mark/ersättningsmark**

Kommunen ska kunna använda mark som möjliga bytesobjekt, exempelvis i samband med kommunala projekt såsom vid utbyggnad av bostads- och verksamhetsområden eller viktig infrastruktur.

- **Tillhandahållande av mark för allmän rekreation och naturvård**

Tillhandahållande av mark för allmän rekreation är ofta en kommunal angelägenhet. Människor ska dagligen ges möjlighet att vistas i skog och mark för rekreation såväl som för idrottsutövande eller andra sociala friluftaktiviteter. Det är också viktigt att kunna säkra biologiska spridningsvägar och därmed tillgången på ekosystemtjänster.



Riktlinjer för upplåtelse och försäljning av fast egendom

Fastställd av kommunstyrelsen 2025-09-16 § 153

• Egendomsförvaltning med avkastningskrav

Kommunen kan äga mark som egendomsförvaltning med avkastningskrav. Reglerna om förmögenhetsförvaltning finns i kommunallagen. Enligt 8 kap. 2 § kommunallagen ska en kommun förvalta sina medel så att god avkastning och betryggande säkerhet tillgodoses. Utgångspunkten för kommunens förmögenhetsförvaltning på fastighetsområdet bör därför vara att få så god avkastning som möjligt och samtidigt minimera riskerna. Såväl framtida avkastning som risk är i allt väsentligt beroende av en effektiv markförvaltning samt kommunens och regionens utvecklingsmöjligheter.

1.3 Lagstiftning om försäljning och köp av fast egendom

Kommunallagen

Kommuner och regioner 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 3 §) samt förbudet att ge individuellt inriktat näringslivsstöd om det inte föreligger synnerliga skäl för det (2 kap 8 §). I praktiken har kommuner och regioner 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.

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.



Riktlinjer för upplåtelse och försäljning av fast egendom

Fastställd av kommunstyrelsen 2025-09-16 § 153

1.4 Kommunens inställning till försäljning av mark utlagd som allmän plats

Kommunen har även en restriktiv inställning till försäljning av mark som är utlagd som allmän platsmark inom Arvidsjaur kommun för att säkerställa en attraktiv tätort för alla invånare. Tillgången till naturmark nära inpå bostadsbebyggelse är viktigt, särskilt som lekyta för barn. Enligt forskningen bör avståndet inte vara mer än 300 meter från bostaden för att ett grönområde ska användas ofta. För svagare grupper kan avståndet vara så kort som 200 meter. Samma sak gäller vikten av naturmark i närheten av skolor och förskolor. Små ytor av naturmark utgör även en del av det nätverk av grönstråk och ekosystemtjänster som är av betydelse både för människors välbefinnande och för flora och fauna. Grönområden är också bra för att minska buller, rena luft, reducera vind, binda damm, ge skugga, skapa estetiskt tilltalande miljöer, för att sänka temperaturen sommartid och bidra till stadens biologiska mångfald. Naturmark verkar också som infiltrationsyta vid skyfall och om dessa allmänt tillgängliga naturstråk säljs till privatpersoner och exploateras ökar risken för negativ påverkan vid framtida skyfall på intilliggande bostadsbebyggelse.

Om kommunen ändå skulle göra bedömningen att en försäljning bör ske krävs en ny detaljplan då kommunen inte civilrättsligt kan förfoga över allmän plats.

1.5 Avgränsning

Detta dokument avser riktlinjer för upplåtelse av mark samt försäljning av fast egendom (dvs. även bebyggda fastigheter).

Riktlinjer vid avyttring av lös egendom finns att läsa i reglementet för verksamhets/ekonomistyrning.

1.6 Indexuppräknings

Samtliga prisnivåer i detta dokument är baserade på konsumentprisindex (KPI) för oktober månad 2020. I januari varje år ska prisnivåerna indexuppräknas så att prisnivån följer indexändringen fram till oktober månad närmast före det aktuella året.

Arrendeavgifterna i de avtal som tecknas ska sedan också för varje följande arrendeår justeras så att den följer indexändringen fram till oktober månad närmast före det aktuella arrendeårets början.

2 Kommunens markinnehav

Arvidsjaur kommun tillhör en av de till ytan 20 största kommunerna i landet. 67 % av landarealen inom kommunen ägs av det statliga bolaget Sveaskog. En stor del av kommunen är naturreservat eller mark som berörs av olika skyddsbestämmelser och är således svåra att bebygga. Kommunen äger främst mark inom Arvidsjaur kommun och i vissa av byarna.



Riktlinjer för upplåtelse och försäljning av fast egendom

Fastställd av kommunstyrelsen 2025-09-16 § 153

3 Former och villkor för markupplåtelser för kommunen och dess bolag

Kommunen kan upplåta mark, som alternativ till försäljning, för olika ändamål. Huvudregeln för markupplåtelse är att ändamålet är av tillfällig, tidsbegränsad karaktär. Mark för permanenta ändamål säljs i normalfallet. Om ändamålet för markupplåtelsen är lämpligt med hänsyn till platsen och kommunens planer för området upprättas avtal med den blivande nyttjanderättshavaren. Om flera visat intresse ska ersättning prövas i konkurrens. Villkoren för upplåtelser ska vara lika för liknande markupplåtelser i kommunen. För samtliga arrenden, förutom för ideella föreningar och där mark kan nyttjas av allmänheten utan avgift, gäller att avgiften uppgår till minst 500 kr per år. Nedan anges avgiftsnivåer för arrendering av kommunens mark. Erforderliga justeringar av avgiften kan göras med hänsyn till markens läge och beskaffenhet. Mark som kan komma att användas till framtida kommunala ändamål är kommunen restriktiv till att arrendera ut. Generellt är kommunen mycket restriktiv vad gäller att upplåta mark exempelvis för sjö-, jord- och bergvärme på kommunens mark.

Detaljplanerad industrimark ska endast i undantagsfall arrenderas ut på längre tid än ett år för att undvika att arrende väljs före förvärv genom köp.

Årlig indexuppräknings ska tillämpas vid samtliga arrenden, se avsnitt 1.6 Indexuppräknings.

För alla markupplåtelser gäller att vid en konkurrenssituation, då det finns flera intressenter, ska ärendet alltid avgöras med ett anbudsförfarande.

Som huvudregel ska avtal tecknas på maximalt fem (5) år med möjlighet till automatisk förlängning med ett år i taget. Uppsägningstiden ska som huvudregel vara sex (6) månader.

Arrendatorn svarar för alla avgifter som hänför sig till arrendatorns verksamhet på arrendestället som exempelvis kostnader för vatten- och avlopp, el, sotnings-, renhållnings- och andra liknande avgifter.

Om arrendatorn har för avsikt att tillgängliggöra marken för allmänheten och utan att ta ut avgift för att någon ska få nyttja marken får den nyttjas gratis. Exempel på användningar kan vara multiarena eller fotbollsplan.

Minimiavgift	Notering
500 kr/år	Gäller samtliga arrenden (undantag är ideella föreningar och mark som kan nyttjas av allmänhet utan avgift)

**Riktlinjer för upplåtelse och försäljning av fast egendom**

Fastställd av kommunstyrelsen 2025-09-16 § 153

3.1 Lägenhetsarrende/anläggningsarrende

Avgifter inom detaljplanelagt område:

Yta (m ²)	Pris/m ² /år
0 – 5000	2,70kr
5001–10 000	1,10 kr
10 001 eller större	0,30kr

Not. Erforderliga justeringar av avgiften kan göras med hänsyn till markens läge och beskaffenhet.

Avgifter utanför detaljplanelagt område:

Yta (m ²)	Pris/m ² /år
0 – 5000	1,10kr
5001–10 000	0,60kr
10 001 eller större	0,30kr

Not. Erforderliga justeringar av avgiften kan göras med hänsyn till markens läge och beskaffenhet.

Årlig indexuppräknings ska tillämpas på avgifterna i tabellen, se avsnitt 1.6 Indexuppräknings. Prisnivåerna ska avrundas uppåt till en decimal.

För en arrendetomt på 6000 kvm inom detaljplanerat område innebär detta en arrendeavgift om 14 600 kr $((2,7kr \cdot 5000) + (1,1kr \cdot 1000))$.

I de fall utarrendering av vattenområden är aktuellt bör avgiften minst uppgå till 1 500kr/år beroende på dess läge och verksamhetens art.

I de fall utarrendering av vattenområden är aktuell bör avgiften minst uppgå till 1 500 kr/år beroende på dess läge och verksamhetens art. Vid utarrendering av tjärnar för eventverksamhet bör som huvudregel avgiften uppgå till 10 000 kr/år beroende på dess läge och verksamhetens art.

Vid upplåtelse av mark för att iordningsställa parkeringsplatser (2,5*5 m) inom detaljplanelagt område gäller prissättning enligt nedanstående tabell.

Inom Arvidsjaur centrum	Övrig mark som omfattas av detaljplan
500 kr/plats/år	200 kr/plats/år

Årlig indexuppräknings ska tillämpas på avgifterna i tabellen, se avsnitt 1.6 Indexuppräknings. Prisnivåerna ska avrundas uppåt till närmast heltal kronor.



Riktlinjer för upplåtelse och försäljning av fast egendom

Fastställd av kommunstyrelsen 2025-09-16 § 153

3.2 Skyltarrende

Inom detaljplanelagd del av Arvidsjaur samhälle	Utanför detaljplanelagd del av Arvidsjaur samhälle (hela övriga kommunen)
1200kr/kvm affischyta/år	600kr/kvm affischyta/år

Not. Erforderliga justeringar av avgiften kan göras med hänsyn till markens läge och beskaffenhet.

Priset för skyltarrende baseras på index för oktober 2023. Årlig indexuppräknings ska tillämpas på avgifterna i tabellen, se avsnitt 1.6 Indexuppräknings. Prisnivåerna ska avrundas uppåt till en decimal.

Kostnaden för ett skyltarrende ska uppgå till minst 1200kr inom detaljplanelagd del av Arvidsjaur samhälle och 600kr utanför detaljplanelagd del av samhället. För affischyta som överstiger 1 kvm ska den beräknas enligt följande exempel (inom samhället): $1,427\text{kvm} \times 1200\text{kr} = 1713\text{kr}$.

Det är företaget/personen som ansöker om bygglov för skylten som i regel ska stå som arrendator. Vid skylt där flera företag ingår krävs kommunens godkännande för varje tillkommande affischeringsyta, arrendepriiset ska höjas för varje yta enligt avgifterna ovan. Arrendatorn ansvarar för tillkommande skyltar.

3.3 Bostadsarrende

Arvidsjaur kommun är markägare till ett antal arrendetomter vid Arvidsjaursjön på fastigheterna Arvidsjaur 6:1, Arvidsjaur 6:3 samt Arvidsjaur 5:2. Kommunens syn på arrendepriiset för dessa arrendetomter framgår av kommunstyrelsens beslut 2012-06-11 §159.

3.4 Jaktarrende

Avgifter för jaktarrenden:

Högviltsjakt	Småviltsjakt
4,20kr/ha	0,80 kr/ha

Årlig indexuppräknings ska tillämpas på avgifterna i tabellen, se avsnitt 1.6 Indexuppräknings. Prisnivåerna ska avrundas uppåt till en decimal.

3.5 Servitut

Servitut är en rättighet för en fastighet att använda en del av en annan fastighet för t.ex. väg, byggnad eller brunn. Ett servitut är knutet till en fastighet och gäller oavsett vem som är fastighetsägare. Kommunens mark upplåts genom servitut enbart där ändamålet är av väsentlig betydelse, exempelvis för att få tillstånd en fungerande vägförbindelse till en fastighet.

3.6 Föreningar

För ideella föreningar tillämpas ett fast pris om 300 kronor per år förutsatt att följande grundvillkor är uppfyllda:

- Föreningen ska ha minst 10 medlemmar som erlägger en årlig medlemsavgift och regelbundet deltar i föreningens verksamhet.
- Föreningen ska bedriva sin verksamhet och ha huvuddelen av sina medlemmar i kommunen.

- Föreningen ska vid tecknande av arrendeavtal uppvisa verksamhetsplan, verksamhetsberättelse (eller protokoll från årsmötet då föreningen bildades om föreningen är ny), stadgar, kontaktuppgifter till styrelsen, samt uppgift om medlemsavgift.

Föreningar som redan erhåller ekonomiskt stöd från kommunen behöver inte lämna in några uppgifter eftersom ovanstående uppgifter i dessa fall kontrolleras i samband med det ekonomiska stödet.

3.7 Allmän platsmark

Kommunen kan inte civilrättsligt förfoga över allmän platsmark varför utarrendering av allmän platsmark inte bör ske. Då marken för upplåtelsen utgör allmän plats gäller särskild lagstiftning, ordningsföreskrifter och kommunens gällande taxor. För vissa ändamål är istället upplåtelse av offentlig plats möjlig. I dessa fall krävs polistillstånd.



Riktlinjer för upplåtelse och försäljning av fast egendom

Fastställd av kommunstyrelsen 2025-09-16 § 153

4 Former och villkor för markförsäljning för kommunen och dess bolag

4.1 Former och villkor för markförsäljning för kommunen och dess bolag

Kommunens syfte med att tillhandahålla villatomter är att tillskapa fler bostäder och få fler invånare. Kommunen är därför angelägen om att de tomter som säljs också blir bebyggda. Kommunen använder sig därför villkoret nedan i köpekontrakten.

”Köparen förbinder sig att på fastigheten uppföra ett för permanent bruk avsett bostadshus. Köparen får inte utan kommunens medgivande överlåta fastigheten innan byggnadsskyldigheten har fullgjorts. Denna skyldighet ska anses fullgjord när bostadshuset är färdigt för inflyttning.

Om köparen inte inom tre år från tillträdesdagen har fullgjort byggnadsskyldigheten eller om hen innan denna fullgjorts utan kommunens medgivande överlåter fastigheten har kommunen rätt till ett vite på (dubbla köpesumman) kronor.

Kommunstyrelsen kan medge skälig tidsförlängning vid försening av skäl som kan godtas av kommunen. Parterna ska därvid träffa ett skriftligt avtal angående den nya tidsfristen.”

Återköp av kommunala villatomter

Kommunens inriktning är att återköp kan genomföras om det finns synnerliga skäl, till exempel att köparen inte kan bygga alls på grund av sjukdom, dödsfall eller separation. I dessa fall bör kommunen köpa tillbaka villatomten till samma pris som kommunen sålde tomten för men där privatpersonen får stå för lagfartskostnaderna samt en administrativ avgift om 10 procent av köpeskillingen. I dessa fall bör privatpersonerna tidigast efter ett år få köpa en ny kommunal villatomt om frågan skulle uppkomma igen.

4.2 Prissättning industrimark Arvidsjaur kommun

Köpeskillingen på industrimark i Arvidsjaur kommun fastslås till 32 kronor per m² med årlig indexuppräknings, se avsnitt 1.6 Indexuppräknings. Prisnivån ska avrundas uppåt till närmast heltal kronor. Erforderliga justeringar av köpeskillingen kan göras med hänsyn till tomtens läge och beskaffenhet. Köparen står för kostnaden för lantmäteriförrättningen och lagfart. Andra vanliga tillkommande kostnader vid köp av industrimark är kostnader för anslutningsavgift för kommunalt vatten och avlopp (om marken ligger inom verksamhetsområde för vatten- och avlopp), bygglov och elanslutningsavgift, vilka bekostas av köparen.



Riktlinjer för upplåtelse och försäljning av fast egendom

Fastställt av kommunstyrelsen 2025-09-16 § 153

4.3 Prissättning tomter Arvidsjaurs kommun

Arvidsjaurs kommun innehar i dagsläget flertalet tomter som är till försäljning. Tomterna har vid olika tillfällen styckats av för olika ändamål och prisbilden kan variera beroende på till exempel läge, kringliggande bebyggelse och tillgång till vatten och avlopp.

Köpeskillingen för tomter avsedda för friliggande bebyggelse i centralorten ska utgå från ett grundpris på 76 kronor per kvadratmeter med årlig indexuppräknings, se avsnitt 1.6 Indexuppräknings. Prisnivån ska avrundas uppåt till närmast heltal kronor.

Köpeskillingen för tomter avsedda för friliggande bebyggelse i kommunens större byar Abborrträsk, Glommerträsk och Moskosel ska utgå från ett grundpris på 54 kronor per kvadratmeter med årlig indexuppräknings, se avsnitt 1.6 Indexuppräknings. Prisnivån ska avrundas uppåt till närmast heltal kronor.

Köpeskillingen för tomter avsedda för friliggande bebyggelse i kommunens mindre byar och övriga ytterområden ska utgå från ett grundpris på 33 kronor per kvadratmeter med årlig indexuppräknings, se avsnitt 1.6 Indexuppräknings. Prisnivån ska avrundas uppåt till närmast heltal kronor.

Försäljningspriset för samtliga tomter i kommunen inkluderar fastighetsbildningskostnader. Köparen står för kostnaden för lagfart. Vanliga tillkommande kostnader vid köp av tomt är kostnader för anslutningsavgift för kommunalt vatten och avlopp (om tomten ligger inom verksamhetsområde för vatten- och avlopp, bygglov och elanslutningsavgift, dessa bekostas av köparen.

Vid utökning av villatomt genom köp av mark från någon av kommunens fastigheter ska marken säljas till det pris per m² som gäller för villatomter på aktuell ort. Köparen får stå för fastighetsregleringen och med köpet andra förenade kostnader.



Riktlinjer för upplåtelse och försäljning av fast egendom

Fastställt av kommunstyrelsen 2025-09-16 § 153

4.4 Prissättning övriga fastigheter och mark

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 ska 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 ska ske genom ett anbudsförfarande eller genom att försäljningen föregås av en värdering.

Generellt gäller att vid en konkurrenssituation, då det finns flera intressenter, ska ärendet alltid avgöras med ett anbudsförfarande. I annat fall ska en värdering av fastigheten ske.

Vid värderingar är det med andra ord viktigt att det vid värderingstillfället är tydligt vad markområdet är planlagt för samt vilken verksamhet som avses bedrivas på den tänkta fastigheten, eftersom det påverkar värdet på marken.

Bebyggda fastigheter ska i första hand säljas via anbudsförfarande då det ofta är väldigt svårt att ta fram marknadsmässigt pris för bebyggda fastigheter. Vid särskilda skäl kan en värdering istället ske.

Vid anbudsförfarande ska kriterierna för utvärderingen förutom pris vara syftet med nyttjandet av egendomen. Anbudet ska innehålla en affärsplan som beskriver detta. Fri prövningsrätt från kommunens sida förbehålls alltid. Annonsering ska ske i minst ett kommuntäckande annonsmedia.

Vid värderingar ska köpeskillingen för varje enskild förfrågan beräknas utifrån följande metoder.

Ortsprismetod

Vid användande av ortsprismetod samlas data (transaktionsbelopp) in för liknande fastigheter eller råmarksförsäljning. Med liknande fastigheter menas tidigare omsatta fastigheter i samma område eller liknande områden med likartad prisbild. Det insamlade materialet analyseras och utgör grund för värdering av fastigheten. Användandet av en ortsprismetod innebär att köpeskillingen ska motsvara det pris kommunen hade erhållit om den valt att sälja fastigheten på den öppna marknaden.

Kostnadsmetod

Vid värdering av en fastighet enligt kostnadsmetod utgår aktörerna från de kostnader som kan hänföras till fastigheten. Kommunen utgår från ett självkostnadstänkande och ambitionen är att få täckning för samtliga kostnader som kan hänföras till fastigheten. Kostnader som kan hänföras till fastigheten kan till exempel vara bokfört värde, kostnader för framdragningsvatten och avlopp, kostnader för att dra fram el eller anlägga en väg.



Riktlinjer för upplåtelse och försäljning av fast egendom

Fastställd av kommunstyrelsen 2025-09-16 § 153

Avkastningsmetod

Vid värdering av en fastighet enligt avkastningsmetod utgår aktörerna från vilka värden marken genererar. Avkastningsbedömningar baseras på metoder som bygger på en omvandling av framtida nyttor till ett kapitalvärde (i nuvärde). Ur metodiksynpunkt är avkastningsbedömningar lika med nuvärdebaserad investeringskalkylering. Användningsområde för vilken fastigheten ska nyttjas i framtiden och vilken avkastning detta kan ge är således av stor betydelse vid värdering enligt avkastningsmetoden.

Ekonomiska förutsättningar i Arvidsjaurs kommun

Prissättning av mark ska alltid göras utifrån ett aktuellt kommunalekonomiskt perspektiv där konsekvenserna för kommunen tydligt analyseras. Det bokförda värdet för fastigheter är av stor vikt vid prissättning av kommunens mark. Övrig värdering måste göras vid den enskilda handläggningen i varje ärende, med utgångspunkt i de olika värderingsmetoderna.

4.5 Optionsavtal

Någon kan vilja ha option på ett markområde för att försäkra sig om att tomten inte säljs till annan. Det kan exempelvis bero på att en ekonomisk kalkyl för det planerade projektet ännu saknas, att finansieringen inte är löst eller att det råder osäkerhet kring tänkta hyresgäster. Kommunen kan ibland medge option, om den planerade verksamheten passar väl in i sitt sammanhang. Av avtalet bör framgå att parterna är medvetna om att optionsavtalet inte är rättsligt bindande enligt jordabalken men att önskemålet är att parterna så långt som möjligt ändå ska respektera avtalet.

5 Beslut och handläggning

Försäljning av bostadstomter och industrimark beslutas av tjänsteman som tilldelats delegationsrätt enligt kommunstyrelsens delegationsordning.

Återköp av kommunens villatomter (avsnitt 4.1) beslutas av tjänsteman som tilldelats delegationsrätt enligt kommunstyrelsens delegationsordning.

Enligt kommunstyrelsens reglemente ska kommunstyrelsen besluta om ”köp, försäljning, byte, och avtal om fastighetsreglering - allt inom beloppsram av 1,5 Mnr och andra riktlinjer beträffande belopp och villkor i övrigt som fullmäktige fastställer”. Alla andra markförsäljningar beslutas av kommunfullmäktige.

Enligt kommunstyrelsens delegationsordning har kommunstyrelsens ordförande delegation på ”Inköp av mindre markområden understigande ett prisbasbelopp”.

Arrenden och nyttjanderätter beslutas enligt kommunstyrelsens delegationsordning av kommunstyrelsens ordförande.



Riktlinjer för upplåtelse och försäljning av fast egendom

Fastställd av kommunstyrelsen 2025-09-16 § 153

Yttranden till polisen angående upplåtelser av offentlig plats beslutas av tjänsteman som tilldelats delegationsrätt enligt kommunstyrelsens delegationsordning. Delegaten lämnar yttrande till polisen som sedan beslutar om upplåtelse av offentlig plats (utanför torgplatser enligt torgstadgan).

På kommunens hemsida framgår vart man vänder sig i olika frågor.
Där finns även information om olika plan- och samhällsbyggnadsprojekt.
