

Kommunstyrelsen

## Köp av fastighet med fornlämning

### Förslag till beslut

Samhällsenheten lämnar ärendet utan eget beslutsförslag.

### Ärendet

På en bostadsfastighet i Timrå kommun finns en fornlämning i form av en gravkulle. Fastigheten ligger inom byggnadsplan från 1950. Kommunen stöckade av och sålde tomten efter byggnadsplanen. Nuvarande fastighetsägare fick inte information om fornlämningen när de köpte fastigheten 2011. Efter att Länsstyrelsen anmälde ett misstänkt brott mot kulturminneslagen kände fastighetsägarna sig begränsade på ett sådant sätt som de inte kände till vid köpet. Justitiekanslern har utrett frågan och avslagit fastighetsägarnas skadeståndsanspråk på staten. Länsstyrelsen har uppmärksammat kommunen om fastigheten och gravkullen. En juridisk vägledning är utförd för att beskriva kommunens möjligheter och skyldigheter på aktuell fastighet (beslutsunderlag 1) Därefter avslutades ärendet utan åtgärd.

Sedan Länsstyrelsen meddelat att kommunen kan erhålla förvaltningsbidrag för fornlämningen har ärendet åter aktualiserats. Under handläggningen har socialförvaltningen uttryckt ett behov av tillfälligt boende och identifierat fastigheten som möjlig för ändamålet. Kommunen har därefter låtit värdera fastigheten med beaktande av fornlämningen (beslutsunderlag 2).

Fastighetsägarna har genomgående uttryckt att de önskar att kommunen löser in deras fastighet. Deras uttryckliga önskan är att fastigheten löses in till marknadsvärde utan att fornlämningen beaktas samt med ett påslag om 25 %. Erhållande av förvaltningsbidrag från Länsstyrelsen samt ett faktiskt behov av fastigheten i den kommunala verksamheten bedöms vara avgörande för att ett köp av fastigheten ska uppfylla kommunallagens regler om likställighet och god ekonomisk hushållning (KL 2:3 och 11:1).

### Ärendets tidigare behandling

KS § 204 Fastighet med fornlämning

KS § 232 Fastighet med fornlämning – överklagat beslut

### Beslutsunderlag

1. Rådgivningsuppdrag Timrå kommun – inlösen av fastighet
2. Värdering av fastighet med beaktande av fornlämning
3. Vision 2025

Protokollsutdrag till  
Fastighetsägare  
Länsstyrelsen  
Miljö- och byggkontoret

Exp / 2019

### **Inlösenkyldighet**

Kommunen har tidigare låtit utreda om inlösenkyldighet föreligger för fastigheten. I den juridiska vägledning som låg till grund för det tidigare beslutet konstaterades att skyldighet att lösa in fastigheten inte föreligger men att möjlighet att göra det finns. Kommunstyrelsen avslutade den gången ärendet utan åtgärd.

Frågan har dock efter länsstyrelsens information återuppväckts och samhällsenheten har träffat fastighetsägarna samt låtit värdera fastigheten. Samhällsenheten har dessutom haft kontakt med socialförvaltningen. Inga ytterligare uppgifter har framkommit som förändrar tidigare ställningstagande angående inlösenkyldighet. Samhällsenheten bedömer därför att det fortfarande inte föreligger någon skyldighet att lösa in fastigheten.

### **Värdering**

Den genomförda värderingen uppskattar marknadsvärdet på fastigheten till 1,1 - 1,2 Mkr. Det innebär en värdeuppgång på nästan 100 % på ca 8 år (inköpspris 600 000 kr år 2011). Den genomsnittliga värdeuppgången för fastigheter i kommunen för motsvarande period uppgår till ca 60 %. Orsaken till den stora värdestegringen torde vara de standardhöjande förbättringar som fastighetsägaren vidtagit. Enligt fastighetsägarna har de utfört åtgärder för över 500 tkr sedan 2011.

### **Finansiering och behov**

Socialförvaltningen har meddelat att de har ytterligare behov av tillfälliga boenden i kommunen. Denna fastighet har identifierats som möjlig att använda för ändamålet. Kultur- och teknikförvaltningen har åtagit sig att förvalta fastigheten och hyra ut den till Socialförvaltningen.

Finansiering för köpet av fastigheten torde kunna balanseras mot det stora överskott av sålda industrifastigheter som skett under 2019.

### **Fastighetsägarnas yrkande**

Fastighetsägarna har genomgående varit tydliga med att de vill att kommunen löser in fastigheten. De har även uttryckligen begärt att fastigheten ska lösas in till det värde fastigheten skulle ha om den inte varit belastad med fornlämningen plus ett påslag om 25 %.

Eftersom fastigheten har värderats med beaktande av fornlämningen är det svårt att i dagsläget svara på hur högt fastighetsägarnas anspråk är. Det som kan sägas säkert är att det klart överstiger fastighetens beräknade marknadsvärde.

### **Slutsats**

Samhällsenheten bedömer, i likhet med den juridiska vägledningen, att kommunen inte har någon skyldighet att lösa in fastigheten. Däremot kan det, med länsstyrelsens bidrag för förvaltning av fastigheten, vara motiverat att köpa fastigheten. Ett sådant köp förutsätter dock att det finns ett verkligt behov av fastigheten i den kommunala verksamheten, vilket socialförvaltningen bekräftat.



Endast då blir ett köp motiverat och kan då ske i enlighet med kommunallagens regler om likställighet och god ekonomisk hushållning (KL 2:3 och 11:1)

Det är alltså inte fråga om något inlösenförfarande, utan ett regelrätt fastighetsköp till värderat marknadspris.

Kan parterna inte enas om ett köp på beskrivna premisser bör ärendet avslutas.

Samhällsenheten

David Östlund  
Mark- och exploateringsamordnare