



VAGGERYDS
KOMMUN

Fastighetspolicy för Vaggeryds kommun

Antagen av kommunfullmäktige 2026-XX-XX

Ansvarig förvaltning: Tekniska kontoret

Ansvarig tjänsteman: Teknisk chef



Innehåll

Innehåll	2
Inledning	3
Policy för kommunens fastighetsinnehav	4
Miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet	4
Hyressättning	5
Inköp av fastigheter.....	5
Avyttring av fastigheter	5
Översiktstabell över lagar för fastighetsförvaltning.....	6
Uppföljning och utvärdering.....	7



Inledning

Denna policy har utarbetats med utgångspunkt i kommunens vision – en vision som ägs av alla och som bygger stolthet, framtidstro och en gemensam anda för Vaggeryds kommun som plats. Kommunens fastighetsinnehav utgör betydande värden och behöver utvecklas och förvaltas på ett sätt som säkerställer kostnadseffektiva, väl underhållna och ändamålsenliga fastigheter, anpassade efter både nuvarande och framtida behov.

Fastighetspolicyn riktar sig främst till förtroendevalda och verksamhetsansvariga, men berör även fastighetsnyttjare och kommunens invånare.

Syfte

Fastighetspolicyn syftar till att:

- Redogöra för kommunens övergripande inriktning gällande kommunalägda fastigheter och exploateringsfastigheter.
- Styrka en god ekonomisk hushållning av kommunens resurser.
- Säkerställa ett långsiktigt och resurseffektivt lokalbestånd.
- Tydliggöra principer för ägande, anskaffning och avyttring av fastigheter.

Ansvarsfördelning

Kommunstyrelsen och respektive nämnd ansvarar för att tillämpa och följa policyn inom sina respektive ansvarsområden, enligt gällande reglemente.

Avgränsningar

Med fastigheter avses i detta dokument kommunalägda fastigheter samt fastigheter avsedda för exploatering. Definitionen följer jordabalkens beskrivning av fast egendom. Policyn

omfattar inte kommunala bolag, utan gäller enbart Vaggeryds kommuns direkta fastighetsinnehav.

Policy för kommunens fastighetsinnehav

Kommunen ska:

- I huvudsak äga fastigheter som krävs för den egna verksamheten.
- Äga fastigheter som är strategiskt viktiga för långsiktig samhällsplanering.
- Aktivt arbeta med markförsörjning och förvärva mark av strategisk betydelse i enlighet med översiktsplanen och fattade beslut.
- Säkerställa markinnehav som främjar framtida bebyggelse, verksamhetsetableringar och infrastrukturprojekt.
- Bevara och utveckla friluft-, natur- och kulturvärden genom ändamålsenligt markinnehav.
- Förvalta den kommunala markreserven för att möta långsiktiga utvecklingsbehov.

Kommunen kan:

- Äga fastigheter och byggnadsverk med stark lokal kulturhistorisk koppling.
- Äga fastigheter som upplåts till externa aktörer, om nyttjandet ligger inom ramen för kommunal kompetens och sammanfaller med kommunala intressen.
- Förvärva fastigheter för att möjliggöra klimatanpassningsåtgärder och hantera exempelvis skyfallsstråk.
- Förvärva fastigheter för att hantera lokala störnings- och risksituationer, (t.ex. bullerskyddsåtgärder och allmän fara)

Miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet

- Kommunen ska vårda och underhålla fastigheter för att säkerställa deras tekniska och ekonomiska livslängd.
- Fastighetsförvaltningen ska bidra till att planerade investeringar och underhållsåtgärder kan genomföras på ett hållbart sätt.
- Vid ny-, om- eller tillbyggnation samt underhållsrenovering ska kommunen eftersträva:
 - Fastigheter utformas i enlighet med principerna för universell utformning
 - Minskad miljö- och klimatpåverkan.
 - Ökad energieffektivisering.

Hyressättning

- Hyresnivå för internhyror utgår från självkostnadsprincipen.
- Hyressättning för externuthyrning utgår från marknadshyror.
- Bostadshyror förhandlas årligen med hyresgästföreningen.

Inköp av fastigheter

- Nyanskaffning av fastigheter ska alltid prövas mot denna policy.
- Syftet med inköpet samt dess kortsiktiga ekonomiska påverkan ska tydligt framgå i ärendebeskrivningen.

Avyttring av fastigheter

- Fastigheter som inte uppfyller kriterierna i denna policy ska avyttras till marknadsvärde.
- Exploateringsmark ska säljas till ett bedömt marknadsvärde
- Vid försäljning av bebyggda bostadsfastigheter bör det kommunala fastighetsbolaget erbjudas förköpsrätt.

Översiktstabell över lagar för fastighetsförvaltning

Lag / Regelverk	Tillämpningsområde	Betydelse för fastighetsförvaltning
Plan- och bygglagen (PBL)	Planering, bygglov, tekniska krav	Styr ny- och ombyggnation, krav på byggnaders utformning, säkerhet och funktion.
Plan- och byggförordningen (PBF)	Detaljerade regler till PBL	Kompletterar PBL med tekniska och administrativa krav.
Boverkets byggregler (BBR)	Tekniska egenskapskrav	Reglerar energiprestanda, brandskydd, tillgänglighet, ventilation m.m.
Miljöbalken (MB)	Miljöskydd, markanvändning, buller, avfall	Ställer krav på avfallshantering, kemikalier, markföroreningar och miljöanpassad drift.
Jordabalken (JB)	Hyra, arrende, servitut	Centralt för hyresförhållanden, nyttjanderätter och fastighetsrättsliga avtal.
Fastighetsbildningslagen (FBL)	Fastighetsindelning och fastighetsbildning	Reglerar avstyckning, sammanläggning, servitut och andra fastighetsbildningsåtgärder.
Anläggningslagen	Gemensamma anläggningar	Används för gemensamma vägar, VA-anläggningar, parkeringsplatser m.m.
Lagen om kommunala vattentjänster	VA-försörjning	Reglerar anslutning, kostnader och krav på vatten och avlopp.
Arbetsmiljölagen (AML)	Arbetsmiljö vid drift och underhåll	Reglerar säkerhet vid drift av fastigheter, byggarbetsmiljö och tekniska installationer.
Lagen om skydd mot olyckor (LSO)	Brandskydd och säkerhet	Styr systematiskt brandskyddsarbete (SBA), utrymning och tillsyn.
Lag om brandfarliga och explosiva varor (LBE)	Riskfyllda ämnen	Styr hantering av gas, brandfarliga vätskor och förvaring i byggnader.
Kommunallagen	Kommunens organisation och ekonomi	Ställer krav på god ekonomisk hushållning och styrning av fastighetsförvaltning.
Lagen om offentlig upphandling (LOU)	Upphandling av tjänster och entreprenader	Styr upphandling av drift, service, underhåll och entreprenader.

Bokföringslagen och årsredovisningslagen	Ekonomisk redovisning	Styr budgetering, redovisning och värdering av fastigheter.
Energideklarationslagen	Energiprestanda	Kräver energideklarationer och åtgärdsförslag för byggnader.
Ellagen	Elsystem och installationer	Reglerar elnätsfrågor, elanslutningar och vissa installationskrav.
Hyseslagen (12 kap. JB)	Hysesförhållanden	Centralt för lokalhyror, hyresgäst Anpassningar och avtal.
Kulturmiljölagen (KML)	Kulturhistoriska byggnader	Reglerar byggnadsminnen, fornlämningar och hänsyn vid ombyggnader.
Diskrimineringslagen	Tillgänglighet som diskrimineringsgrund	Kräver att lokaler inte har bristande tillgänglighet som diskriminering.
Barnkonventionen (Lag 2020:800)	Barns rättigheter	Styr lokalers utformning där barn vistas samt barnets bästa vid beslut.
Funktionsrättskonventionen (CRPD)	Rättigheter för personer med funktionsnedsättning	Krav på universell utformning, delaktighet och tillgängliga miljöer.
GDPR (Dataskyddsförordningen)	Personuppgifter, kameror och passersystem	Reglerar kameraövervakning, tillträdeskontroll och digitala system.
Lagen om kameraövervakning	Kameraövervakning i fastigheter	Krav på tillstånd, skyltning och personuppgiftshantering.
Lag om skydd för samhällsviktiga anläggningar	Särskilda skyddsobjekt	Gäller vid fastigheter med särskild säkerhetsklassning.

Uppföljning och utvärdering

Fastighetspolicyn ska följas upp och utvärderas minst en gång per mandatperiod.