

# Remissredogörelse

---

## Fastighetspolicy



**Ansvarig förvaltning:**  
**Dnr:**

Tekniska förvaltningen  
TN 2025/123

## Syfte med fastighetspolicyn

Tekniska nämnden fick 2025-09-29 i uppdrag vid presidiummöte mellan teknisk nämnd och kommunstyrelse att återkomma med förslag till fastighetspolicy och ansvarsfördelning. Ett förslag på fastighetspolicy är framtaget och har varit ute på remiss.

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 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.

## Fastighetspolicyns remissförfarande

Ett förslag på fastighetspolicy har tagits fram och tekniska nämndens arbetsutskott beslutade enligt protokoll 2025-11-04 § 74 att skicka fastighetspolicyn på remiss till kommunstyrelsen, kultur- och fritidsnämnden samt partigrupperna.

Remissinstansernas uppgift är att svara på om fastighetspolicyn tydliggör och ger svar på sitt angivna syfte. Remissinstanserna har möjlighet att lämna förslag på ändringar, tillägg eller om något ska utgå. Remissvaren ska vara tydligt formulerade och eventuella förändringar ska motiveras.

Remissvaren ska vara inkomna till tekniska kontoret senast den 31 januari 2026 via e-post:

## Sammanställning av inkommande yttranden

Inkomna yttranden	Datum för inkommande yttrande	Med erinran	Uran erinran
Kultur- och fritidsnämnden (KFN 2025/096)	2025-12-17	X	
Centerpartiet i Vaggeryds kommun	2026-01-21	X	
Kommunstyrelsen	2026-02-18	X	

# Inkomna synpunkter

## Kultur- och fritidsnämnden

Den föreslagna fastighetspolicyn har ett tydligt fokus på ekonomisk hushållning och teknisk förvaltning. Däremot saknas viktiga sociala och rättighetsbaserade perspektiv som är centrala för kultur- och fritidsverksamheten.

Policyn behöver kompletteras för att säkerställa att barnets bästa, tillgänglighet och delaktighet utgör grundläggande principer vid beslut om kommunens fastigheter.

*Svar: Barnkonventionen är sedan 1 januari 2020 svensk lag och ska beaktas i all kommunal verksamhet. Det innebär att principerna och artiklarna ska integreras i både strategiska och operativa beslut inom fysisk planering, lokalförsörjning, fastighetsförvaltning och utformning av offentliga miljöer. Fastighetspolicyn kompletteras med översiktstabell över lagar för fastighetsförvaltning som ett tydliggörande.*

Det framgår att kommunstyrelsen och nämnderna ansvarar för att tillämpa policyn, men det saknas en principiell beskrivning av ansvarsfördelning och roller.

Detta skapar risk för osäkerhet vid planering, förvärv och utveckling av lokaler som är centrala för kultur- och fritidsverksamheten.

*Svar: Policyn hänvisar till gällande reglemente som utgör en principiell beskrivning av ansvarsfördelning och roller. Reglementet är grunden för ansvarsfördelningen från kommunfullmäktige till respektive nämnd och styrelse. Att ha text från gällande reglementen i fastighetspolicyn bedöms som omotiverat och ger upphov till olika olikartade ansvarsbestämningar. Synpunkten medför ingen åtgärd på text i förslag till fastighetspolicy.*

Policyn hänvisar till Jordabalkens definition av fast egendom, vilket är en viktig juridisk grund. Den anger också att markförsörjning ska ske i enlighet med översiktsplanen, vilket är positivt. Däremot saknas en tydlig koppling till detaljplaner och hur dessa som styrdokument ska säkerställa tillgång till ytor för lek, idrott och kultur.

*Svar: I plan- och bygglagen (PBL) finns flera bestämmelser som tydligt anger att den fysiska planeringen ska säkerställa goda livsmiljöer och tillgång till platser för lek, idrott, rekreation och kultur när kommuner tar fram detaljplaner. Efterfrågad koppling till detaljplaner regleras i lag (PBL). Fastighetspolicyn kompletteras med översiktstabell över lagar för fastighetsförvaltning som ett tydliggörande.*

Kultur- och fritidsmiljöer är avgörande för barns rätt till lek, fritid och kultur, men detta framgår inte i dokumentet. Barnkonventionens artikel 3 om barnets bästa och artikel 12 om barns rätt att komma till tals bör framgå som övergripande principer. Även universell utformning och tillgänglighet, i linje med funktionsrättskonventionens artikel 9, bör anges som grundläggande värden.

Kultur- och fritidsmiljöer utgör viktiga komponenter i barns och ungas uppväxtvillkor och är av betydelse för att tillgodose deras rätt till lek, vila, fritid och kulturellt deltagande. Enligt barnkonventionens artikel 31 har varje barn rätt till lek och rekreation samt att delta i kulturellt och konstnärligt liv. Dessa rättigheter ska beaktas vid planering, utveckling och förvaltning av den fysiska miljön.

*Svar: Barnkonventionen är sedan 1 januari 2020 svensk lag och ska beaktas i all kommunal verksamhet. Det innebär att principerna och artiklarna ska integreras i både strategiska och operativa beslut inom fysisk planering, lokalförsörjning, fastighetsförvaltning och utformning av offentliga miljöer. Fastighetspolicyn kompletteras med översiktstabell över lagar för fastighetsförvaltning som ett tydliggörande.*

Fastighetspolicyn lyfter miljömässig hållbarhet, vilket är viktigt, men social hållbarhet, jämlikhet och tillgänglighet saknas.

Dessa bör ingå som styrande principer vid ägande, förvärv och avyttring av fastigheter. Utifrån ett kultur- och fritidsperspektiv är det avgörande att policyn kompletteras med dessa värden för att skapa en helhetsbild som ett komplement till de ekonomiska aspekterna, eftersom dessa påverkar varandra och tillsammans utgör grunden för långsiktigt hållbara beslut.

*För att säkerställa en samlad och ändamålsenlig inriktning för kommunens fastighetsförvaltning bör policyn utvidgas så att hållbarhetsarbetet omfattar miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet i enlighet med gällande nationella mål och internationella åtaganden.*

*Det är av central betydelse att fastigheter utformas i enlighet med principerna för universell utformning. Universell utformning innebär att miljöer, produkter och tjänster utformas så att de kan användas av alla personer i största möjliga utsträckning utan behov av särskild anpassning. Funktionsrättskonventionens artikel 9 tydliggör statens och kommunernas ansvar att säkerställa tillgänglighet till den fysiska miljön, transporter, information och andra samhällsarenor, vilket inkluderar parker, lekplatser, idrottsanläggningar, kulturmiljöer och offentliga byggnader.*

*Svar: Synpunkterna är inarbetade i förslag till fastighetspolicy.*

Sammanfattningsvis bedömer nämnden att policyn behöver revideras innan antagande för att inkludera principer om ansvarsfördelning, barnperspektiv, ungas delaktighet, universell utformning, social hållbarhet samt en tydligare koppling till översiktsplan och detaljplaner.

*Svar: Revidering är gjord.*

## Centerpartiet

Generella synpunkter:

Dokumentet är föredömligt kort och lättläst och den väl tilltagna remisstiden är mycket uppskattad.

Eftersom dokumentet berör så stor del strategiska frågor bör ansvarig nämnd vara kommunstyrelsen.

*Framtagandet av förslaget till fastighetspolicy görs enklast inom tekniska förvaltningen eftersom denna förvaltning är involverade i allt som berör fastighetsförvaltningen inkl. köp och sälj av fastigheter. Kommunstyrelsen har yttrat sig på samrådshandlingen och kommer hantera fastighetspolicyn igen innan antagande i kommunfullmäktige, vilket medför att kommunstyrelsen har varit aktiv i framtagandet av policy.*

Specifika synpunkter:

Sida 4 under kommunen ska, punkt 4 ordet "ett" tas bort för bättre läsbarhet.

*Svar: Synpunkten är genomförd.*

Ny punkt läggs till.

Aktivt arbeta med markförsörjning och förvärva mark av strategisk betydelse i enlighet med översiktsplanen och enligt fattade beslut.

*Svar: policyn är uppdaterad utifrån föreslagna ändring.*

Under kommunen kan punkt två. Följande stryks "ligger inom ramen för kommunal kompetens och"

*Att omnämna den kommunala kompetensen som ett viktigt riktmärke .....*

*Svar: Att utgå från den kommunala kompetensen – gränserna för vad kommuner får göra enligt lag – är avgörande för att säkerställa att beslut är lagliga, demokratiskt förankrade och anpassade efter lokala behov. Det garanterar att skattepengar används för allmännyttiga ändamål, upprätthåller rättssäkerhet och förhindrar otillåten konkurrens med det privata näringslivet. Synpunkten medför ingen åtgärd på text i föreslag till fastighetspolicy.*

Under punkt tre. Följande ersätts "och hantera exempelvis skyddsskogar och skyfallsstråk" ersätts med ", bullerskyddsåtgärder och liknande"

*Svar: Bullerskyddsåtgärder bedöms ingå i punkt "Förvärva fastigheter för att hantera lokala störnings- och risksituationer". Punkten kompletteras med exempel. Markåtkomst för bl.a. skyfallsstråk bedöms utgöra stor betydelse utifrån ändrat klimat vilket motiverar att ha kvar punkten.*

Kommunstyrelsen, Vaggeryds kommun

I huvudsak är det en bra fastighetspolicy på en övergripande nivå. Dock bör två punkter under rubriken "Avyttring av fastigheter" korrigeras enligt följande: "Exploateringsmark ska säljas till ett bedömt marknadsvärde." – resterande del av meningen stryks. "Vid försäljning av bebyggda bostadsfastigheter bör det kommunala fastighetsbolaget erbjudas förköpsrätt." Ordet bebyggda läggs till.

*Svar: Båda förslagen har tagits i beaktande och policyn är uppdaterad utifrån föreslagna ändringar.*

## Översiktstabell över aktuella 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.

<b>Plan- och byggförordningen (PBF)</b>	Detaljerade regler till PBL	Kompletterar PBL med tekniska och administrativa krav.
<b>Boverkets byggregler (BBR)</b>	Tekniska egenskapskrav	Reglerar energiprestanda, brandskydd, tillgänglighet, ventilation m.m.
<b>Miljöbalken (MB)</b>	Miljöskydd, markanvändning, buller, avfall	Ställer krav på avfallshantering, kemikalier, markföroreningar och miljöanpassad drift.
<b>Jordabalken (JB)</b>	Hyra, arrende, servitut	Centralt för hyresförhållanden, nyttjanderätter och fastighetsrättsliga avtal.
<b>Fastighetsbildningslagen (FBL)</b>	Fastighetsindelning och fastighetsbildning	Reglerar avstyckning, sammanläggning, servitut och andra fastighetsbildningsåtgärder.
<b>Anläggningslagen</b>	Gemensamma anläggningar	Används för gemensamma vägar, VA-anläggningar, parkeringsplatser m.m.
<b>Lagen om kommunala vattentjänster</b>	VA-försörjning	Reglerar anslutning, kostnader och krav på vatten och avlopp.
<b>Arbetsmiljölagen (AML)</b>	Arbetsmiljö vid drift och underhåll	Reglerar säkerhet vid drift av fastigheter, byggarbetsmiljö och tekniska installationer.
<b>Lagen om skydd mot olyckor (LSO)</b>	Brandskydd och säkerhet	Styr systematiskt brandskyddsarbete (SBA), utrymning och tillsyn.
<b>Lag om brandfarliga och explosiva varor (LBE)</b>	Riskfyllda ämnen	Styr hantering av gas, brandfarliga vätskor och förvaring i byggnader.
<b>Kommunallagen</b>	Kommunens organisation och ekonomi	Ställer krav på god ekonomisk hushållning och styrning av fastighetsförvaltning.
<b>Lagen om offentlig upphandling (LOU)</b>	Upphandling av tjänster och entreprenader	Styr upphandling av drift, service, underhåll och entreprenader.
<b>Bokföringslagen och årsredovisningslagen</b>	Ekonomisk redovisning	Styr budgetering, redovisning och värdering av fastigheter.
<b>Energideklarationslagen</b>	Energiprestanda	Kräver energideklarationer och åtgärdsförslag för byggnader.
<b>Ellagen</b>	Elsystem och installationer	Reglerar elnätsfrågor, elanslutningar och vissa installationskrav.
<b>Hyreslagen (12 kap. JB)</b>	Hyresförhållanden	Centralt för lokalhyror, hyresgästanpassningar och avtal.

<b>Kulturmiljölagen (KML)</b>	Kulturhistoriska byggnader	Reglerar byggnadsminnen, fornlämningar och hänsyn vid ombyggnader.
<b>Diskrimineringslagen</b>	Tillgänglighet som diskrimineringsgrund	Kräver att lokaler inte har bristande tillgänglighet som diskriminering.
<b>Barnkonventionen (Lag 2020:800)</b>	Barns rättigheter	Styr lokalers utformning där barn vistas samt barnets bästa vid beslut.
<b>Funktionsrättskonventionen (CRPD)</b>	Rättigheter för personer med funktionsnedsättning	Krav på universell utformning, delaktighet och tillgängliga miljöer.
<b>GDPR (Dataskyddsförordningen)</b>	Personuppgifter, kameror och passersystem	Reglerar kameraövervakning, tillträdeskontroll och digitala system.
<b>Lagen om kameraövervakning</b>	Kameraövervakning i fastigheter	Krav på tillstånd, skyltning och personuppgiftshantering.
<b>Lag om skydd för samhällsviktiga anläggningar</b>	Särskilda skyddsobjekt	Gäller vid fastigheter med särskild säkerhetsklassning.



**PLATS FÖR ATT GÖRA SKILLNAD**