

PM

Centrumhuset i Valdemarsvik AB

Försäljning och eventuellt återköp av Garvarhuset



Innehållsförteckning

1.	Sammanfattning	2
2.	Inledning	3
2.1	Bakgrund.....	3
2.2	Syfte.....	3
2.3	Utredningens genomförande.....	3
3.	Köpeavtal – Garvarhuset.....	3
3.1	Köpeavtal mellan CVAB och J&A Entreprenad AB	3
3.2	Reflektion och bedömning.....	4
3.3	Köpeavtal mellan CVAB och J&A Fastighets AB	5
3.4	Nuläge – Garvarhuset	6
3.5	Frågan om återköp av Garvarhuset	8
3.6	Sammanfattande slutsats	10

1. Sammanfattning

- 1.1** Detta PM översändes till styrelsen för Centrumhuset i Valdemarsvik AB (CVAB) med begäran om svar på de frågor som framgår av avsnittet ”3.6 Sammanfattande slutsats och avslutande frågor” samt för kännedom till kommunstyrelsen och kommunfullmäktiges presidium.

Lekmannarevisorn i CVAB har bedömt, med anledning av att bolaget beslutat inhämta kommunfullmäktiges godkännande att genomföra ett återköp av Garvarhuset (Bergudden 10), att det finns anledning till en kartläggande informationsinhämtning gällande köpeavtal, avtalshantering och beredning av ärendet om godkännande av ett återköp.

I pm:et görs en översiktlig redovisning tillsammans med bedömningar av försäljning, köpeavtal, avtalstillämpning och beredning av ärendet om kommunfullmäktiges ställningstagande till återköp av Garvarhuset.

Den genomförda informationsinhämtningen avseende Garvarhuset vad gäller försäljning, köpeavtal och beslutsunderlag för godkännande av återköp har resulterat i ett antal frågor som lekmannarevisorn vill få svar på. Frågorna finns redovisade i avsnittet ”3.6 Sammanfattande slutsats och avslutande frågor”. Svar från CVAB:s styrelse förväntas senast den 1 juli 2021.

2. Inledning

2.1 Bakgrund

Garvarhuset uppfördes 1923 och var tidigare kommunägt via Centrumhuset i Valdemarsvik AB (CVAB) med långt framskridna planer på rivning, men såldes 2016 efter det att ett externt bolag, J&A Entreprenad AB, hade visat intresse för köp av fastigheten. J&A Entreprenads avsikt med köpet av fastigheten var att byggnaden skulle renoveras och byggas om för i första hand bostäder.

Snart fem år senare har inte försäljningen avslutats med att den nye ägaren har tillträtt fastigheten. Istället har CVAB i ett ärende till kommunfullmäktige begärt ett godkännande för återköp av fastigheten.

Lekmannarevisorn i CVAB har med anledning att ärendet om ett godkännande av ett återköp av Garvarhuset aktualiserats bedömt att det finns anledning till att inhämta information om försäljningen, köpeavtalet och beredning av ärendet om ett eventuellt återköp av Garvarhuset.

2.2 Syfte

Syftet med detta uppdrag har varit att insamla och bedöma information om köpeavtalen och om processen för ett eventuellt återköp av fastigheten.

2.3 Utredningens genomförande

Intervju med CVAB:s styrelseordförande och VD samt genomgång av relevanta dokument.

3. Köpeavtal – Garvarhuset

3.1 Köpeavtal mellan CVAB och J&A Entreprenad AB

3.1.1 Bakgrund

Köpeavtalet avseende Garvarhuset (Bergudden 10) tecknades mellan parterna den 5 augusti 2016. Fastigheten bestod vid avtalstecknandet av en lågdelen och en högdelen.

Avsikten enligt avtalet var att tillföra del av Bergudden 10 till fastigheten Bergudden 11 genom fastighetsreglering på fastighetsägarens bekostnad.

Enligt avtalet ska lågdelen och "överbyggnaden" mellan högdelen och Funkishuset rivas. Resterande del av fastigheten, högdelen och transformatorstationen har ett kraftigt eftersatt underhåll. Fastighetsägaren har tidigare övervägt alternativet att även riva högdelen.

Vidare framgår av avtalet att J&A Entreprenad har ett intresse av att förvärva fastigheten för att riva lågdelen och "överbyggnaden", renovera högdelens yttre (tak, fasader och fönster) samt därefter bygga om den till bostäder, kontor och handel.

Fastighetsägaren vill säkerställa att köparen får tillträde till fastigheten först när påtalade underhållsbrister har åtgärdats av köparen.

3.1.2 Villkor för överlåtelsen

I detta avsnitt redovisas villkor som anses väsentliga för att förstå avtalets innebörd.

3.1.2.1 Rivning och renovering

Enligt avtalet ska CVAB betala köparen 4 mnkr för rivnings- och renoveringsarbeten som ska vara slutförda senast den 1 juli 2017. När rivning av lågdelen och övergång har besiktigats och godkänts utbetalar CVAB 0,7 mnkr till

köparen. Köparen ska också utföra renovering av tak och putsade fasader samt måla fönster. Efter godkännande av takrenoveringen utbetalas 1,2 mnkr och därefter när renoveringen av fasader och fönster godkänts utbetalas ytterligare 2,1 mnkr.

3.1.2.2 Tillträde

Äganderätten övergår till köparen vid de senare av följande två tidpunkter:

- ▶ Avslutade och godkända reparationsarbeten alternativt
- ▶ Lagkraftgående beslut om fastighetsreglering, varvid kommunen mot bekommande av köpeskillingen utfärdar köpebrev samt överlämnar handlingar av intresse för köparen som ny ägare.

3.1.2.3 Köpeskillning

Köpeskillingen utgör 300 tusen och erläggs kontant av köparen på tillträdesdagen.

3.1.2.4 Planändring

Fastighetsägaren (CVAB) tillser att kommunen beställer och bekostar planändring för bostäder, kontor, hotell och handel. Köparen förbinder sig att senast tre år efter beslutad planändring påbörja ombyggnad i enlighet med gällande detaljplan och därvid åtgärda av Anticimex påsynade brister.

3.1.2.5 Vite

För fastighetsägaren är det av avgörande betydelse för fastighetsöverlåtelsen att köparen inte överlåter fastigheten till annan, innan bolaget erhåller bygglov för planerade ombyggnadsarbeten. Det betyder att om köparen dessförinnan önskar överlåta fastigheten, först har att hembjuda fastigheten till fastighetsägaren för en köpeskillning om 300 tkr. Fastighetsägaren har att inom 90 dagar meddela köparen om man önskar återköpa fastigheten.

Om bolaget underlåter att erbjuda fastighetsägaren att återköpa fastigheten på angivet sätt är bolaget skyldigt att genast till fastighetsägaren utgiva ett på förhand bestämt skadestånd, ett vite om 4 mnkr.

3.1.2.6 Köpeavtalets godkännande

Avtalet förutsätter för sin giltighet att kommunfullmäktige godkänner avtalet.

3.2 Reflektion och bedömning

Vi har inte närmare granskat genomförandet av försäljningsprocessen 2016 vilket dock inte utesluter att vi gör vissa reflektioner med anledning av den. Det finns ett antal förutsättningar som gäller vid offentlig försäljning av egendom. I första hand med utgångspunkt från kommunalrättsliga regler och EU:s statsstödsregler. Av kommunallagens krav på god ekonomiska hushållning följer att kommunen vid fastighetsförsäljning ur kommunallagens perspektiv är skyldig att få ut ett så bra pris som möjligt. Individuellt inriktat stöd får inte heller lämnas till enskilda näringsidkare så till vida att det inte finns synnerliga skäl till detta. Av EU:s statsstödsregler följer att försäljningar under marknadsvärdet kan komma att anses utgöra otillåtet statsstöd. Utgångspunkten är att fastighetsöverlåtelser inte innebär statsstöd om de sker på marknadsmässiga villkor. Enligt kommissionens meddelande om inslag av statligt stöd vid försäljning av mark och byggnader anges två alternativa förfaranden som kan användas för att säkerställa att en överlåtelse av en fastighet sker till marknadsvärdet; ett villkorslöst anbuds förfarande eller en oberoende expertvärdering. Det har inte framgått att försäljningen av Garvarhuset föregicks vare sig av ett villkorslöst anbuds förfarande eller av en oberoende expertvärdering. Vad försäljningspriset på 300 tkr baseras på är m.a.o. för oss obekant.

Det kan noteras att enligt avtalet ska en fastighetsreglering göras på fastighetsägarens bekostnad. Vid fastighetsreglering får inte överlåtelsehandlingen vara äldre än sex månader. Om ansökan sker efter att sex månader har passerat sedan överlåtelsen, är köpet ogiltigt och ny köpehandling behöver upprättas. Köparens tillträde till fastigheten är bl.a. enligt köpeavtalet villkorat med att ett giltigt fastighetsbildningsbeslut finns.

Ett konstaterande är att fastigheten vid försäljningen var i dåligt skick och att det förelåg miljörisker med hänvisning till den verksamhet som tidigare hade bedrivits i byggnaden. Enligt vår uppfattning är det vid förvärv

eller försäljningar av fastigheter angeläget att utreda och identifiera eventuella miljörisker och påföljande ansvar som kan uppkomma. Vad vi har förstått har det inte gjorts någon sådan utredning innan försäljningen.

Köpeavtalet innehåller dels en försäljning av fastigheten, dels ett tjänsteköp i form av rivning och renovering. Ersättningen för rivning och renoveringen utgjorde sammanlagt 4 mnkr. Enligt uppgift ska det ha funnits underliggande kalkyler för beräkningen av ersättningen. Frågan är om försäljningen och rivning samt renovering skulle ha hanterats var för sig. Vi har inte gjort någon närmare utredning av detta men det kan finnas en risk att rivning och renovering kan ses som en upphandlingspliktig tjänst enligt Lagen om offentlig upphandling (LOU).

Enligt avtalet ska CVAB tillse att kommunen beställer och bekostar planändring (ny detaljplan) för bostäder, kontor, hotell och handel. Vår bedömning är att CVAB inte hade befogenhet att i bindande avtal lämna en utfästelse om att Valdemarsviks kommun ska ombesörja och finansiera detaljplanen.

Avtalet innehåller en bestämmelse att om köparen vill överlåta fastigheten innan bolaget erhållit bygglov för planerade ombyggnadsarbeten ska fastigheten först hembjudas till fastighetsägaren. Vid underlåtelse utgår ett vite om 4 mnkr.

Sammanfattningsvis är förutsättningen för att fastigheten ska kunna överlåtas och för att arbetet med fastighetsutvecklingen ska kunna påbörjas att:

1. Ansökan om fastighetsreglering görs till lantmäterimyndigheten.
2. Rivning och renovering slutförs senast den 1 juli 2017.
3. Köparen tillträder fastigheten,
4. Ny detaljplan antas.

3.3 Köpeavtal mellan CVAB och J&A Fastighets AB

3.3.1 Varför nytt avtal?

Begäran om fastighetsbildning hade inte ingivits till lantmäteriet inom föreskriven tid (6 månader), vilket har medfört att det tidigare köpeavtalet är ogiltigt. Vi har ställt frågan om varför ansökan inte lämnades in i tid och fått till svar att det inte har varit möjligt att få fram ett svar.

En annan faktor av betydelse i sammanhanget är att J&A Entreprenad begärdes i konkurs under 2018. Konkursen avslutades den 16 december 2020.

3.3.2 Nytt köpeavtal

Köpeavtalet tecknades den 29 oktober 2018 mellan CVAB och J&A Fastighets AB. Av avtalet framgår att:

1. Fastighetsägaren (CVAB) överlåter till fastighetsbolaget (J&A Fastighets AB) såsom det har preciserats i det tidigare avtalet, på de villkor som gällde för däri angivna villkor.
2. Det noteras att de rivnings- och renoveringsåtgärder som anges i det tidigare avtalet, de betalningar som fastighetsägaren därefter hade att utge samt den köpeskilling som var avtalad, till fullo är verkställda.
3. Fastighetsägaren inger omgående detta avtal till lantmäteriet för fastighetsbildning.

3.3.3 Iakttagelser

Från det att köpeavtalet skrevs under i augusti 2016 och fram till dess att det nya avtalet tecknades i oktober 2018 har de rivnings- och underhållsåtagande som ingick i det tidigare avtalet genomförts. Däremot hade inte, av anledning som inte har kunnat identifierats, begäran om fastighetsbildning inlämnats till lantmäteriet samtidigt som detaljplanearbetet inte heller har påbörjats. Köparen har därmed inte kunnat tillträda fastigheten.

Det har framgått att det nya avtalet inte har anmälts till och behandlats av CVAB:s styrelse. Av intervju har dock framkommit att CVAB:s styrelseordförande och VD har godkänt överlåtelsen.

3.3.4 Bedömning

Det är högst märkligt att det tidigare avtalet inte lämnades in till lantmäteriet för fastighetsbildning. Fastighetsbildningen är en grundförutsättning för genomförandet av avtalet. Bristen på hantering i detta avseende har bidragit till att den tänkta utvecklingen av fastigheten har försenats samtidigt som det medförde att köpeavtalet blev ogiltigt. Vi kan inte heller förstå varför detaljplanarbetet inte har påbörjats.

I och med att köpeavtalet blev ogiltigt var det nödvändigt att upprätta ett nytt köpeavtal. Det nya köpeavtalet innebar att CVAB överlät fastigheten till J&A Fastighets AB på samma villkor som i det tidigare avtalet. Överlåtelsen förklaras av att J&A Entreprenad hade begärts i konkurs. Enligt vår bedömning är frågan om överlåtelse genom ett nytt köpeavtal något som styrelsen borde behandla och besluta om. Men med hänvisning till att det gamla avtalet förutsatte för sin giltighet att det hade godkänts av kommunfullmäktige anser vi att motsvarande också gäller för det nya köpeavtalet. Enligt vad vi har erfart så har det nya köpeavtalet varken behandlats av styrelsen eller fullmäktige. Bedömningen är därför att köpeavtalet inte har blivit föremål för en korrekt berednings- och beslutsprocess. Att överlåtelsen, enligt uppgift, har godkänts av tidigare styrelseordförande och dåvarande VD saknar enligt vår uppfattning betydelse i sammanhanget.

Enligt det nya köpeavtalet framgår att den avtalade köpeskillingen är verkställd. Enligt det köpeavtalet ska dock köpeskillingen erläggas på tillträdesdagen. Vi ställer oss därför frågande till om köpeskillingen faktiskt har erlagts?

3.4 Nuläge – Garvarhuset

3.4.1 Fastighetsbildning

CVAB har efter det att det nya köpeavtalet tecknades inlämnat en begäran om fastighetsbildning till lantmäteriet. Lantmäterier har dock inte godkänt fastighetsbildning med hänvisning till att fastigheten, enligt uppgift, innehåller allmän platsmark som inte kan överlåtas. Lantmäteriet har förklarat ärendet vilande. För närvarande är fastighetsbildningsärendet i ett s.k. vänteläge samtidigt som det finns en risk att lantmäteriet kan komma att avsluta ärendet. Enligt information från VD har Lantmäteriet uppgivit att förutsättningen för att återuppta ärendet från vilandet är att Valdemarsviks kommun kan visa upp en detaljplan som kommit en bra bit på väg i processen, d.v.s. åtminstone efter genomfört samråd. Vidare är det, enligt uppgift, bara en tidsfråga innan Lantmäteriet kommer att vilja avsluta ärendet. Lantmäteriet har kontaktat Valdemarsviks kommun med jämna mellanrum och velat veta om detaljplanen gjort några framsteg och samtidigt påtalat ovanstående vid varje tillfälle.

I och med att beslut om fastighetsbildning saknas har inte köparen tillträtt fastigheten.

3.4.2 Ny detaljplan

Trots att det har gått snart 5 år sedan det ursprungliga köpeavtalet undertecknades har inte detaljplanarbetet kunnat påbörjas. Under 2020 har Garvarhuset behandlats vid CVAB:s styrelsesammanträden. Av protokollen framgår då:

- ▶ 2020-02-10
 - ▶ Situation gällande framtagandet av detaljplanen för Garvarhuset är oförändrat sedan förra styrelsesammanträdet. En ytterligare miljöutredning krävs men föreningar i bottenvåningen måste tas bort, för att miljöutredningen ska kunna genomföras. Hur detta ska göras är inte klart. Köpekontraktet reglerar att det är kommunen som ska stå för kostnaderna för detaljplanens framtagande.
- ▶ 2020-04-27
 - ▶ Oförändrad situation gällande framtagandet av detaljplan sedan förra styrelsesammanträdet. Underlag för en ytterligare miljöutredning har inkommit. VD har ställt frågor om innehållet som måste klaras ut innan den nya undersökningen kan påbörjas.
- ▶ 2020-08-24
 - ▶ Styrelsen har tagit del av den utredning gällande miljön i och omkring fastigheten som gjordes 2019. En ny åtgärdsplan som tagits fram av Struktor har delgetts styrelsen. J&A Fastighets AB har inkommit med en offert på 250 tkr för de åtgärder som behöver vidtas.

Styrelsen diskuterade vad som måste hanteras utifrån villkoren i köpeavtalet och de krav som ställs för detaljplanens framtagande och vad som kan bedömas vara "städning" inför de ombyggnationer som företaget planerar för och ska bekosta. En utredning behövs som reducerar bolagets/kommunens kostnader.

Styrelsen beslöt att ge VD i uppdrag att kontakta köparen samt att delge styrelsens uppfattning att det utifrån köpekontrakten är köparens ansvar att vidta de åtgärder som behövs för ytterligare undersökning ska kunna vidtas. Då dessa åtgärder innefattar borttagande av fast inredning. Styrelsen beslöt också att VD skulle undersöka om det senaste köpeavtalet har varit uppe för beslut i bolagsstyrelsen.

- ▶ 2020-10-14
 - ▶ Frågan om ett eventuellt återköp av fastigheten (Bergudden 10, Garvarhuset) diskuterades. Alternativen är att slutföra försäljningen med medföljande kostnader för detaljplan. Styrelsen beslöt att bordlägga frågan till nästa styrelsesammanträde.
- ▶ 2020-12-09
 - ▶ Ordförande föreslår att bolaget ska inhämta kommunfullmäktiges godkännande att genomföra ett återköp av fastigheten. Styrelsen beslöt i enlighet med ordförandes förslag.

Beträffande eventuellt återköp av fastigheten har det av intervju framkommit att vid möte med representanter för J&A Fastighets AB hade frågan ställts om de kunde tänka sig ett återköp av fastigheten. Bolaget hade då lämnat ett jakande svar.

Intervjuade representanter för CVAB har angett som motiv till ett eventuellt återköp är bl.a. att ta sig ur det "limboartade tillstånd" som kännetecknar nuvarande situation, d.v.s. en obestämd väntan utan att veta när eller överhuvudtaget om något kommer att göras för att bryta det "dödläge" som beträffande fastigheten. Ytterligare ett motiv är att kommunen genom ett återköp ska kunna få en rådgighet över fastigheten och situationen.

3.4.3 Bedömning

Förutom att fastighetsbildningen kommer till stånd måste en ny detaljplan beslutas innan syftet med försäljningen kan förverkligas, d.v.s. att Garvarhuset bevaras och blir föremål för fastighetsutveckling. För att detaljplanarbetet ska kunna inledas krävs dock dels en sanering av bottenplanet, dels en miljöutredning. Saneringen måste genomföras innan miljöutredningen kan påbörjas. Dessutom är kravet från Lantmäterimyndigheten att detaljplanarbetet har inletts och kommit en bra bit på vägen innan de återupptar fastighetsbildningsärendet.

Av protokoll från 2020 framgår att parterna tycks ha olika uppfattningar om hur kostnaderna för saneringen och miljöutredningen ska fördelas. Av köpeavtalet framgår att CVAB ska "tillse" att kommunen ska bekosta detaljplanens framtagande. I det här sammanhanget är det en väsentlig fråga om saneringen och miljöutredningen ska anses som del av framtagandet av detaljplanen och därmed också utgöra en kostnad för kommunen. Vi kan konstatera att köpeavtalet inte på något tydligt sätt reglerar denna fråga. Vi har dock inte sakkunskapen att ta ställning i frågan men det förefaller inte rimligt att kostnader för sanering och eventuell städning inför ombyggnad ingår i ansvaret för att bekosta detaljplanen.

Frågan om ett eventuellt återköp av Garvarhuset diskuterades vid styrelsen sammanträde i oktober 2020. Av intervju har framgått att vid ett möte mellan representanter för CVAB och J&A Fastighets AB ställdes frågan om J&A Fastighets AB hade intresse av att fastigheten återköptes. Svaret blev då att intresse fanns. Motiv till återköp som har angetts vid intervjuer är att bryta det oklara tillståndet där ingenting händer och tillskansa sig rådgighet över fastigheten. Det stärker inte heller förtroende för kommunen att en central fastighet trots en försäljning som bl.a. har motiverats med ett bevarandesyfte står och förfaller. Det går inte heller att utesluta att köparen inte längre har ett lika starkt intresse av och/eller förutsättningar som krävs för att genomföra den fastighetsutveckling som motiverade köpet av fastigheten.

En kritisk fråga är hur det kan komma sig att CVAB och kommunen hamnade i en situation med en såld fastighet i fortsatt förfall på grund av att det som ska hända enligt köpeavtalet inte händer? Det finns enligt vår bedömning ett antal faktorer som kan ha bidragit till detta.

Enligt vår uppfattning har försäljningen av fastigheten inte genomförts på ett korrekt sätt d.v.s. genom ett villkorslöst anbudsförfarande eller med underlag av en oberoende expertvärdering. Vi är dessutom tveksamma till att det i försäljningen även ingick ett köp av rivnings- och renoveringsarbeten. En tillräcklig utredning av miljörisker och ansvar som kan uppkomma gjordes inte innan försäljningen. Köpeavtalet är inte i alla avseenden ändamålsenligt utformat. Det gäller t.ex. att CVAB ska tillse att kommun bekostar detaljplan, vilket bolaget saknade mandat för. Avtalet reglerar inte på ett tydligt sätt eventuella åtgärder som måste till och vem som ska stå för kostnaderna för att detaljplanarbetet ska kunna komma igång. Det har inte framgått att en riskanalys gjordes innan köpeavtalet upprättades. Vår sammanfattande slutsats är att försäljningen av fastigheten baseras på otillräckligt utredda underlag och att styrningen av genomförandet av avtalet har varit otillräcklig.

3.5 Frågan om återköp av Garvarhuset

3.5.1 Bakgrund

Styrelsen för Centrumhuset i Valdemarsvik AB (CVAB) beslutade den 9 december 2020, inhämta kommunfullmäktiges godkännande för att få genomföra ett återköp av fastigheten Valdemarsvik Bergudden10, "Garvarhuset".

De motiv som framkommit till ett återköp har redovisats under avsnitt 2.4.2 (Ny detaljplan).

Om kommunfullmäktige i ett beslut godkänner att CVAB får genomföra ett återköp måste CVAB:s styrelse i sin tur besluta om ett återköp för att realisera godkännandet. Av vad som har framgått i intervju så har CVAB för avsikt att låta genomföra en byggnadsteknisk underökning av Garvarhuset. Beroende på vad som framkommer i den avgör CVAB:s styrelse om fastigheten ska återköpas och i så fall till vilket ändamål, d.v.s. vidareförsäljning eller rivning. Det pågår f.n. också en utredning av ny dragning av kulvert i Valdemarsviks centrum som kan få betydelse för Garvarhusets framtid.

3.5.2 Kommunstyrelsens beredning av återköpsärendet

Kommunstyrelsen beslutade 2021-01-18, att återremittera ärendet för framtagande av ytterligare underlag. Förvaltningen hade tillstyrkt ett återköp av fastigheteten.

Efter återremissen behandlades ärendet av kommunstyrelsen den 12 april 2021. Kommunstyrelsen beslöt så att föreslå kommunfullmäktige att medge CVAB att återköpa fastigheten Bergudden 10. Som beslutsunderlag redovisades bl.a. "Tjänsteskrivelse från avdelningen Service och Administration (2021-02-25)".

Av tjänsteskrivelsen framgår att förvaltningen har tittat på tre olika scenarier: återköp och framtida försäljning, återköp och rivning samt inget återköp. Dessutom redovisades i tjänsteskrivelsen av kommunen nedlagda kostnader.

Under perioden 2015 fram t.o.m. juni/juli 2020 har kommunen haft, utöver kostnaden enligt köpeavtalet för rivning och renovering på 4 mnkr, kostnader på ca 295,3 tkr för rapporter avseende olika undersökningar, åtgärdsförslag m.m. Sammanlagt har kommunen (via CVAB?) haft kostnader motsvarande ca 4,3 mnkr.

3.5.2.1 Alternativ 1 återköp för framtida försäljning

Återköpskostnaden uppgår till 300 tkr. Därutöver tillkommer kostnader med anledning av föreningar på 475 tkr, varav 250 tkr avser kostnader enligt offert. För detaljplanen tillkommer en kostnad på 166,6 tkr. Övriga kostnader, exklusive försäljningskostnader beräknas till 85 tkr. Sammanlagt är enligt tjänsteskrivelsen kostnaden för återköp och framtida försäljning ca 726,6 tkr exklusive återköpskostnad och försäljningskostnad.

CVAB bedöms inte ha resurser att genomföra projekt utan att finansiering fordras från kommun. Vidare sägs att om nedlagda kostnader inte kan täckas av försäljningsintäkter uppstår ett nedskrivningsbehov som behöver täckas av ett kommunalt bidrag. Fastigheten bedöms som svårsåld.

Tjänsteskrivelsen redogör för möjligheten att erhålla bidrag till efterbehandling av förorenade områden. Samtidigt bedöms möjligheten till bidrag inte som sannolik.

3.5.2.2 Alternativ återköp och rivning

Enligt skrivelsen bör vid detta alternativ fastighetens framtida användning beaktas. Marken bedöms som svår-såld för framtida byggnation. Kostnader för sanering och återställning av marken kan tillkomma. Någon aktuell bedömning av kostnaderna för en rivning finns inte.

CVAB har begränsade resurser att genomföra ett projekt i den här storleksordningen. Därför fordras finansiering från kommunen.

3.5.2.3 Alternativ inget återköp

Fastigheten kvarstår hos nuvarande fastighetsägare eller en annan framtida ägare. CVAB har förbundit sig att tillse att kommunen beställer och bekostar planändring för bostäder, kontor, hotell och handel. I gengäld förband sig köparen att senast tre år efter planändring påbörja ombyggnad i enlighet med då gällande detaljplan och därvid åtgärda av Anticimex då synade brister.

3.5.2.4 Riskbedömning

Riskbedömningen har avgränsats till övergripande skattningar av alternativens ekonomiska risker.

Alternativet inget återköp har bedömts ha den minsta ekonomiska risken för kommunen och CVAB. Samtidigt finns det en risk att den fortsatta renoveringen och ombyggnad av fastigheten dröjer.

Något större risk finns vid återköp och rivning. Risken handlar om saneringskostnader, den framtida markanvändningen och om CVAB ska kvarstå som ägare.

Störst risk bedöms alternativet återköp i kombination med avsikten att i framtiden sälja fastigheten. Risken är kopplad till fastighetens framtida användning, samt möjligheten att hitta en intresserad köpare samt att uppnå ett försäljningspris som täcker kommunens och CVAB:s nedlagda kostnader. Samtidigt anses detta alternativ kunna leda till att det kommer verksamhet eller bostäder i byggnaden samt att den bevaras.

3.5.3 Kommunfullmäktiges hantering

Kommunfullmäktige behandlade ärendet om återköp vid sammanträde den 3 maj 2021 och beslöt att bordlägga ärendet.

Enligt uppgift kommer ärendet att tas upp för beslut vid kommunfullmäktiges sammanträde i juni 2021.

3.5.4 Bedömning

Beslutsförslaget som antogs av kommunstyrelsen innebär att kommunfullmäktige föreslås godkänna ett återköp av Garvarhuset. Frågan är vad det får för konsekvenser om fullmäktige beslutar i enlighet med förslaget vid sammanträde i juni 2021? Förutsättningen för att ett återköp ska kunna realiseras är att styrelsen för CVAB beslutar om att genomföra ett återköp. Nästa fråga är då vad blir konsekvensen av ett beslut i CVAB om återköp? Vad vi förstår finns det då två möjliga alternativ. Det ena gäller återköp och vidareförsäljning och det andra återköp och rivning. Hypotetiskt finns ju möjligheten att även om fullmäktige godkänner ett återköp att CVAB:s styrelse väljer att inte genomföra ett återköp. I så fall fortsätter det tidigare avtalet att gälla. Vi anser inte att underlaget i ärendet gör det tydligt vilka konsekvenser som kan bli följden av ett återköp. En notering är att CVAB inte redovisar något eget underlag som stöd för begäran om godkännande om återköp.

En reflektion gäller huruvida det kan ligga i bolagets intresse att återköpa Garvarhuset. Med hänvisning till bolagsordning och ägardirektiv förefaller det inte ligga i bolagets intresse att köpa fastigheter snarare att förvalta och avyttra fastigheter. Bolaget har inte heller på egen hand ekonomiska förutsättningar att köpa fastigheter för försäljning eller rivning. Om det i stället ligger i ägarens intresse att återköpa fastigheten borde i så fall ett sådant uppdrag ges från ägaren i form av ett ägardirektiv under förutsättning att ett sådant inte strider mot bolagsordning.

Det tjänsteskrivelse som låg till grund för kommunstyrelsen beslut och som senare ligger till grund för kommunfullmäktiges beslut är enligt vår uppfattning inte ett tillräckligt utrett underlag. Av kommunallagen följer att ärenden till fullmäktige ska beredas. Syftet med beredningen, enligt kommentarerna till kommunallagen, är att ge fullmäktige ett tillförlitligt och allsidigt belyst underlag för besluten. Enligt vår bedömning kännetecknas

en tillräcklig beredning av ett ärende att det är: Analyserat och konsekvensbedömt utifrån lagenhetlighet, ekonomi och verksamhet samt objektivt och förståeligt. De förtroendevalda ska med stöd av beredningen av ärendet sammantaget ges tillräcklig information så att det blir tydligt vilket beslut som har fattats och vilka konsekvenser beslutet förväntas få.

Alternativet återköp redovisas med två delalternativ dels framtida försäljning, dels rivning. Återköp med framtida försäljning redovisas tillsammans med en ekonomisk uppskattning på tillkommande kostnader på 727 tkr exklusive återköpskostnad och försäljningskostnader. Det är svårt att bedöma träffsäkerheten i den kostnadsuppskattningen bl.a. med hänvisning till om alla eventuella tillkommande kostnader rörande föreningar finns med i beräkningen och i de fall bedömningar har gjorts av kostnaderna om de i så fall är väl underbyggda. Dessutom finns en risk att åtgärder och kostnader kan tillkomma beroende på fastighetens skick. För återköp med rivning redovisas ingen beräkning av kostnaden. Överhuvudtaget finns ingen information om de ekonomiska konsekvenserna för detta alternativ. Slutligen, under alternativet inget återköp, hänvisas till att kommunen bekostar planändringen i enlighet med köpeavtalet.

Det som framför allt saknas i beslutsunderlaget är vilka motiv som talar för att kommunen via CVAB ska återköpa Gavelhuset. Enligt vår uppfattning är det helt avgörande frågan. Till den frågan hör också vad är det som talar emot att låta det befintliga avtalet fortsätta att gälla. Vi anser att det är en allvarlig brist.

Den bedömning av ekonomiska risker som redovisats har kommit fram till att den minsta ekonomiska risken föreligger vid inget återköp, medan den är något större vid återköp och rivning och att den är störst vid återköp med försäljning. Det som redovisar är ingen regelrätt riskanalys av alternativen. I en riskanalys ska sannolikhet och konsekvens bedöms för att ett s.k. riskvärde ska kunna beräknas. Bedömningen minst, något större och störst ger enbart en antydning och hur de ekonomiska riskerna förhåller sig till varandra inte hur stora de ekonomiska riskerna är. Intressant är dock att förslaget till beslut avser återköp som är förenat med något större och störst ekonomisk risk. Vår bedömning är att den riskredovisning som finns i underlaget är ofullständig.

3.6 Sammanfattande slutsats och avslutande frågor

En sammanfattande slutsats är att finns tveksamheter avseende hur den ursprungliga försäljningen av fastigheten genomfördes, oklarheter kring varför åtaganden i köpeavtalet (t.ex. ansökan om fastighetsreglering och framtagande av detaljplan) inte har hanterats samt ett otillräckligt utrett underlag för ett ställningstagande till godkännande av återköp av fastigheten. Beslutsunderlaget redovisar egentligen inga argument mot att låta det befintliga avtalet fortsätta att gälla.

Den genomförda informationsinhämtningen avseende Garvarhuset vad gäller försäljning, köpeavtal och beslutsunderlag för godkännande av återköp har resulterat i ett antal frågor som lekmannarevisorn vill få svar på.

1. Varför har inte arbetet med en detaljplan kommit i gång?
2. Av vilken anledning lämnades inte, efter det att det ursprungliga köpeavtalet tecknades, ansökan om fastighetsbildning in till Lantmäterimyndigheten?
3. Vad motiverar ett återköp respektive vad motiverar att köpeavtalet inte slutförs?
4. Vad har CVAB för plan vid ett återköp av Gavelhuset? Om det finns en plan vad baseras den på för underlag?
5. Har en riskanalys gjorts av alternativen återköp respektive att köpeavtalet slutförs?
6. Varför har inte CVAB:s styrelse beslutat om det nya köpeavtalet?
7. Vad förklarar att CVAB inte redovisar något underlag till kommunfullmäktige inför begäran om godkännande av återköp av Garvarhuset?
8. Vilket ansvar och vilken roll har CVAB:s styrelse för genomförandet av köpeavtalet och frågan om ett återköp av fastigheten?
9. Vem ansvarar för att säkerställa att kommunfullmäktige får ett tillräckligt utrett underlag för beslut till ett godkännande av återköp av Garvarhuset?

Stockholm den 7 juni 2021

Gunnar Uhlin
Konsult
EY