



BOXHOLMS KOMMUN  
KOMMUNSTYRELSEKONTORET

2021 -03- 26

Dariennr *2021/90* Diarietjänstbeteckn. *007*  
Handläggare *Göran Lundström*

# Granskning av Fastighetsförvärv

Revisionsrapport  
Boxholms kommun

KPMG AB

2021-03-02

Antal sidor 14



Boxholms kommun  
Granskning av Fastighetsförvärv

2021-03-02

## Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	2
2	Inledning/bakgrund	4
2.1	Syfte, revisionsfrågor och avgränsning	4
2.2	Avgränsning	5
2.3	Revisionskriterier	5
2.4	Metod	5
3	Resultat av granskningen	6
3.1	Styrande och stödjande dokument	6
3.2	Förvärvet av "Mejeriet"	7
3.3	Förvärvet av "Leksaksfabriken"	10
4	Slutsats och rekommendationer	13



Boxholms kommun  
Granskning av Fastighetsförvärv

2021-03-02

## 1 Sammanfattning

Vi har av de förtroendevalda revisorerna i Boxholms kommun fått i uppdrag att genomföra en granskning av kommunens förvärv av ett antal fastigheter. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2020.

Syftet med granskningen har varit att bedöma om kommunstyrelsen handlagt och genomfört förvärven av fastigheterna på ett ändamålsenligt samt från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vår sammanfattande bedömning utifrån granskningens syfte är att kommunstyrelsen inte helt handlagt och genomfört förvärven av fastigheterna på ett ändamålsenligt samt från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi gör bedömningen att kommunen skulle haft en annan beslutsprocess i samband med förvärvet av "Mejeriet", så till vida att kommunstyrelsen skulle ha berett ärendet före det att beslut om köpet fattades av kommunfullmäktige. Detta utifrån en demokratisk aspekt vad gäller insyn och transparens samt Kommunallagens krav på beredning av ärenden.

Vi bedömer även att ärendet om försäljning av "Mejeriet" skulle ha underställts kommunfullmäktige för beslut utifrån Kommunallagens föreskrifter samt också kommunstyrelsens reglemente, där följande framgår:

*"Kommunstyrelsen ska besluta i följande grupper av ärenden så vida inte avtal, överenskommelse, beslut etc sträcker sig längre tid än 3 år eller frågan är av principiell betydelse eller av större vikt."*

**Vi gör bedömningen att denna fråga är av principiell betydelse eller av större vikt** och därmed ska underställas kommunfullmäktige för beslut.

Vi gör även bedömningen att kommunstyrelsen före det att förvärv av fast egendom sker, **alltid bör upprätta en behovs- eller förvärvsanalys**. I analysen bör såväl **verksamhetsmässiga** som **ekonomiska konsekvenser** för kommunen med anledning av förvärvet framgå.

Vi bedömer även att kommunstyrelsen behöver säkerställa att en **oberoende värdering** alltid sker i samband med förvärv av fast egendom så att nivån på köpeskillingen hamnar rätt.

Likaledes gör vi bedömningen att kommunstyrelsen alltid bör upprätta en **ekonomisk kalkyl** före förvärv av fast egendom för att därigenom skapa en helhetsbild över vilka driftskostnader och ev investeringsutgifter som kopplas till respektive förvärv. Innehållet i den ekonomiska kalkylen styrs i mångt och mycket av vad kommunen har för planer eller avsikt med förvärvet. I kalkylen bör alla delar som hör till förvärv av fast egendom ingå, som t ex VA-frågor.

Utifrån vår bedömning och slutsats rekommenderar vi kommunstyrelsen att:

- Se över beredningsprocessen vad gäller beslut i samband med förvärv av fast egendom så att en tillräcklig beredning sker före det att beslut om förvärvet fattas av kommunfullmäktige.



**Boxholms kommun**  
Granskning av Fastighetsförvärv

2021-03-02

- Säkerställa att försäljning av fast egendom alltid underställs kommunfullmäktige för beslut.
- Säkerställa att en behovs-/förvärvsanalys alltid upprättas i samband med förvärv av fast egendom enligt vad som beskrivits ovan.
- Säkerställa att en oberoende värdering alltid sker före beslut om förvärv av fast egendom enligt vad som beskrivits ovan.
- Säkerställa att en ekonomisk kalkyl alltid upprättas före beslut om förvärv av fast egendom enligt vad som beskrivits ovan.



Boxholms kommun  
Granskning av Fastighetsförvärv

2021-03-02

## 2 Inledning/bakgrund

Kommunfullmäktige i Boxholms kommun beslutade 2019-09-09, att förvärva fastigheterna **Timmerö 1:27** och **Timmerö 1:100**, benämnt "**Leksaksfabriken**". Kommunen fick erbjudande om att köpa fastigheterna och Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 2 april 2019 att ge kommundirektören i uppdrag att förhandla om villkoren med fastighetsägaren. Ett förslag till avtal presenterades av kommundirektören på Kommunstyrelsen den 16 april 2019. Kommunstyrelsen beslutade då att frågan om köp skulle diskuteras på Boxholmshus strategidag den 16 maj 2019. På strategidagen ställde sig alla deltagare positiva till köp av marken. Området bedömdes som lämpligt för exploatering av nya tomter. Ärendet var därefter uppe på Kommunstyrelsen den 22 oktober 2019 där det beslutades att inhämta samhällsbyggnadsförvaltningens förslag på lämplig användning samt hur exploateringen ska ske av Timmerö 1:27 och Timmerö 1:100. Målet är att exploateringen ska ge ett överskott.

Kommunfullmäktige i Boxholms kommun beslutade 2020-09-07, att förvärva fastigheten **Karlsberg 1:29**, benämnt "**Mejeriet**". Syftet är att omvandla fastigheten till ett företagshotell för att kunna behålla och få till stånd nya arbetsstillfällen och då främst flera lokala livsmedelsproducenter. Kommunen bedömer att det finns en möjlighet att genom förvärvet göra det möjligt för mindre producenter att etablera sig och att dela på kostnader. Finansiering sker genom hyresintäkter och genom ev försäljning till blivande hyresgäster.

### 2.1 Syfte, revisionsfrågor och avgränsning

Syftet med granskningen har varit att bedöma om kommunstyrelsen handlagt och genomfört förvärven av fastigheterna på ett ändamålsenligt samt från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

I syftesformuleringen har ingått att besvara följande revisionsfrågor:

- Har en för kommunen tydlig behovsanalys upprättats före det att beslut om förvärv av fastigheterna skedde?
- Har kommunen säkerställt att en oberoende värdering skett av fastigheterna före det att beslut om förvärv skedde?
- Har kommunen tagit fram tillräckliga underlag/kalkyler utifrån ett riskperspektiv vad gäller ev kostnader för rivning, marksanering, iordningsställande etc före det att beslut om förvärv av fastigheterna skedde?
- Vilka beslutsunderlag har politiken fått ta del av i samband med beslut? Har dessa varit tillräckligt omfattande och tydliga?
- Finns tillräckliga underlag/planer/kalkyler för den exploatering respektive iordningsställande som är tänkt att ske för de aktuella fastigheterna? Detta gäller bland annat planberedning av tomter, kommunal infrastruktur och ombyggnation/verksamhetsanpassning.
- Har handläggning/beredning av ärendena kring beslut om fastighetsförvärven skett enligt kommunallagen samt kommunens interna regler?



**Boxholms kommun**  
Granskning av Fastighetsförvärv

2021-03-02

## **2.2 Avgränsning**

Granskningen omfattar kommunens förvärv av ovan nämnda fastigheter.

## **2.3 Revisionskriterier**

Vi har bedömt om rutinerna uppfyller:

- Kommunallagen 6 kap. 6 §
- Tillämpbara interna regelverk, policyer och beslut

## **2.4 Metod**

Granskningen har genomförts genom:

- Dokumentstudier
- Intervjuer och avstämningar med kommunfullmäktiges presidium, kommunstyrelsens presidium, kommundirektör samt ekonomichef.

Intervjuade tjänstemän har beretts möjlighet till att faktagranska rapporten.



Boxholms kommun  
Granskning av Fastighetsförvärv

2021-03-02

## 3 Resultat av granskningen

### 3.1 Styrande och stödjande dokument

#### Arbetsordning för kommunfullmäktige

Arbetsordningen fastställdes av kommunfullmäktige 2015-06-29, reviderades av kommunfullmäktige 2018-12-10 och reviderades ånyo av kommunfullmäktige 2020-04-06.

#### Av arbetsordningens § 35 Beredning av ärendena framgår att:

*"Om fullmäktige inte beslutar något annat avgör kommunstyrelsen hur de ärenden som fullmäktige skall behandla skall beredas."*

#### Reglemente för kommunstyrelsen

Kommunstyrelsens reglemente fastställdes av kommunfullmäktige 2018-12-10 och reviderades av kommunfullmäktige 2020-04-06.

#### Av reglementets § 1 "Ledningsfunktion" framgår att:

*"Kommunstyrelsen är kommunens ledande politiska förvaltningsorgan med ett övergripande ansvar för hela kommunens utveckling och ekonomiska ställning. Kommunstyrelsen leder och samordnar kommunens ekonomi och verksamhet samt har hand om förvaltningen av de kommunala angelägenheter som inte tillkommer eller har lämnats över till annan nämnd eller utskott. Kommunstyrelsen ska se till att verksamheten bedrivs i enlighet med de mål och riktlinjer som fullmäktige har bestämt, de föreskrifter som finns i lag eller förordning samt bestämmelserna i detta reglemente. Kommunstyrelsen ska regelmässigt till fullmäktige rapportera hur verksamheten utvecklas och hur den ekonomiska ställningen är under budgetåret."*

#### Av reglementets § 4 "Ekonomisk förvaltning" framgår att:

*"Kommunstyrelsen ska ha hand om kommunens medelsförvaltning och följa av fullmäktige meddelade föreskrifter. Kommunstyrelsen har också hand om övrig ekonomisk förvaltning. I denna uppgift ingår bl a att:*

- *underhålla och förvalta kommunens egendom".*

#### Av reglementets § 7 "Delegering från kommunfullmäktige" framgår att:

*"Kommunstyrelsen ska besluta i följande grupper av ärenden så vida inte avtal, överenskommelse, beslut etc sträcker sig längre tid än 3 år eller frågan är av principiell betydelse eller av större vikt. Kommunstyrelsen kan vidaredelegera ärenden till nämnder/utskott eller tjänstemän inom kommunen i bl a följande ärenden:*

- *föra kommunens talan, träffa överenskommelser, sluta avtal, anta ackord, ingå förlikning,*
- *vid behov ta upp lån inom den beloppsram och de riktlinjer som fullmäktige bestämt, leasing är att betrakta som lån,*



Boxholms kommun  
Granskning av Fastighetsförvärv

2021-03-02

- frågor gällande fast egendom samt godkänna till kommunen överlämnade gåvobrev,
- teckna avtal för kommunstyrelsens verksamhetsområde,
- fastighetsreglering, expropriation eller inlösen med stöd av lag,
- försälja lös egendom till ett värde av sex prisbasbelopp,
- köp av lös egendom till ett värde av sex prisbasbelopp inom ramen för investeringsbudgeten,
- beslut om servitut och ledningsrätt,
- frågor som rör kommunstyrelsens egna organisation.

## 3.2 Förvärvet av "Mejeriet"

### 3.2.1 Iakttagelser

#### Kronologi – Politisk behandling

Nedan följer en redogörelse kronologiskt hur den politiska behandlingen kring "Mejeriet" har sett ut i kommunen:

- **Kommunfullmäktige 2020-09-27 § 79**  
Kommunfullmäktige beslutar att förvärva det gamla mejeriet, d v s fastigheten Boxholm Karlsberg 1:29, inklusive befintliga fasta och lösa inventarier i fastigheten enligt bildförteckning i särskild bilaga. Köpeskillingen uppgick till 4,5 mnkr och som underlag finns ett köpekontrakt. Tillträdesdag var den 1 oktober 2020. Finansieringen sker genom hyresintäkter eller genom en eventuell försäljning till blivande hyresgäster.

Ärendet var ett extraärende och en fullmäktigeledamot från Centerpartiet protesterade mot att det extra ärendet presenterades vid sittande bord och att det inte var berett av kommunstyrelsen.

Som ytterligare underlag till kommunfullmäktiges beslut finns en ärendeberedning där det i bakgrunden framgår att:

"En överlevnadsfråga för alla kommuner är att uppnå tillväxt. Boxholms kommun liksom många andra kommuner arbetar därför hårt för att behålla och för att få till nya arbetstillfällen. Kommunen gör därför vad vi kan för att Boxholms Mejeris lokaler inte ska bli öde och tomma. Mot denna bakgrund har kommunen lagt ett bud på lokalerna där vi ser det som viktigt att Boxholms Mejeris lokaler blir använda och fylls med verksamhet. Lämnat bud är villkorat till att kommunfullmäktige godkänner köpet."

Vidare framgår att:

"Kommunens förhoppning med mejeriet är att vi ska kunna starta ett Företagshotell där flertal lokala livsmedelsproducenter ges möjlighet att bedriva





Boxholms kommun  
Granskning av Fastighetsförvärv

2021-03-02

verksamhet. Kommunen ser här en möjlighet att genom förvärvet göra det möjligt för mindre producenter att etablera sig och dela på kostnader. I dagsläget vet vi inte vilka olika lokala producenter det kan bli fråga om. Men har tillräckliga garantier för att kunna genomföra köpet utan större risktagande från kommunens sida."

Samt att:

"Vi har till Arla påtalat att det skulle kännas konstigt om Arla lägger en död hand över kommunens planer och hindrar oss i våra försök till utveckling av småskalig verksamhet inom livsmedelsproduktionen. Samtidigt har vi förståelse för Arlas intressen och har därför lämnat garantier att vi inte ska återuppta den nerlagda storskaliga ostproduktionen om vi får köpa mejeriet med utrustning. Kommunen har också klart med hyresgäster som naturligtvis inte vill att deras namn blir kända om affären inte skulle bli av. Arla har fått information om vilka de är."

Sammanfattningsvis görs bedömningen:

"Kommunen kan genom detta köp ges stora möjligheter att sätta Boxholms kommun på kartan som ett nav i Östergötland när det gäller närproducerade livsmedel och då framför allt inom mejeribranschen. Förvaltningen anser att kommunens risktagande i förhållande till möjligheterna är försumbara."

- **Kommunstyrelsen 2020-11-04 § 193**

Beslut fattas om att sälja fastigheten Boxholm Karlsberg 1:29, d v s "Boxholms Mejeri" till ett bolag, ÖMF Invest AB, som ägs av föreningen Glada Bonden. Tillträdesdag var den 4 november 2020 och köpeskillingen uppgick till 4,5 mnkr, d v s samma belopp som kommun köpte fastigheten för. Som underlag för beslutet fanns en ärendeberedning där det bl a framgår att kommunen nu har en möjlighet att försälja fastigheten till en köpare som har rätt förutsättningar för att få igång en omfattande verksamhet.

Kommunen har haft mycket kontakter med Arla bakåt i tiden kring att de inte skulle lägga ned mejeriet. Dessa kontakter har dock i mångt och mycket varit fruktlösa. Arla hade köpt mejeriet 2011.

Arla ville sälja fastigheten och denna kom ut till försäljning. Kommunen lade ett relativt lågt bud som Arla godtog. Mejeriet med utrustning såldes i befintligt skick. Kommunen fick en muntlig accept från Arla i augusti 2020.

Köpekontrakt skrevs, med förbehållet att kommunfullmäktige skulle godkänna affären. Kommunen fick mejl från Arlas VD att de godkände affären. Kommunen fick dock inte något undertecknat köpeavtal. Köpeavtalet skulle istället skrivas på den 11 september 2020. Arla godkände då inte att det mesta av utrustningen och inventarierna skulle ingå i köpet, tvärt emot vad som stod i köpeavtalet. Kommundirektören och



Boxholms kommun  
Granskning av Fastighetsförvärv

2021-03-02

kommunstyrelsens ordförande tog upp frågan med Arla vad som skulle ingå i köpet. Överenskommelse hade tidigare nåtts om att en packmaskin och ett skakbord inte skulle ingå i köpet men Arla ville därefter plocka bort utrustning i sådan utsträckning att kommunen då bedömde att mejeriet inte gick att driva.

Resultatet blev att Arla begärde kvarstad på utrustningen och att en tvist med Boxholms kommun uppstod.

Från tingsrätten kom ett interimistiskt beslut om kvarstad den 6 november. Kommunen fick vetskap om detta den 8 november och överklagade beslutet till Kammarrätten (kommunen skulle inom en månad svara om kvarstad skulle gälla eller inte). I slutet på november kom dock besked från Tingsrätten om att kvarstaden för mejeriet upphävs och att det är kommunens tolkning av köpeavtalet som gäller, dvs det mesta av utrustningen och maskinerna ska ingå i köpet.

### **Process/resonemang före det att kommunen beslutade att köpa "Mejeriet"**

Någon egentlig behovsanalys gjorde inte av kommunen före det att beslut om köp av fastigheten fattades. Fastigheten köptes av politiska skäl som beskrivits ovan.

Kommunen visste hur fastigheten såg ut, såväl ut- som invändigt. Kommunen visste dock inte riktigt om utrustningen och maskinerna gick att använda fullt ut. Utrustningen och maskinerna bedömdes vara värd ca 10 mnkr.

Någon ekonomisk kalkyl upprättades inte. Tanken bakom köpet var att snabbt hyra ut eller sälja fastigheten vidare. Försäljningssumman i november 2020 som ÖMF Invest AB betalade uppgick till samma belopp som köpeskillingen i september 2020 då kommunen köpte fastigheten av Arla.

### **3.2.2 Kommentarer och bedömning**

Vi gör bedömningen att kommunen borde haft en annan beslutsprocess i samband med förvärvet av "Mejeriet", så till vida att kommunstyrelsen kunde ha berett ärendet före det att beslut om köpet fattades av kommunfullmäktige. Detta utifrån en demokratisk aspekt vad gäller insyn och transparens.

Vi bedömer även att ärendet om försäljning av "Mejeriet" borde ha underställts kommunfullmäktige för beslut då det enligt kommunstyrelsens reglemente framgår att:

***"Kommunstyrelsen ska besluta i följande grupper av ärenden så vida inte avtal, överenskommelse, beslut etc sträcker sig längre tid än 3 år eller frågan är av principiell betydelse eller av större vikt."***

I reglementet följer sedan en uppräknning av grupper av ärenden som kommunstyrelsen ska besluta i, men vi gör bedömningen att denna fråga är av principiell betydelse eller av större vikt och därmed ska underställas kommunfullmäktige för beslut.



Boxholms kommun  
Granskning av Fastighetsförvärv

2021-03-02

Vi gör även bedömningen att kommunstyrelsen före det att förvärv av fast egendom sker, alltid bör upprätta en **behovs- eller förvärvsanalys**. I analysen bör såväl verksamhetsmässiga som ekonomiska konsekvenser för kommunen med anledning av förvärvet framgå. Eftersom den fasta egendomen i detta fall skulle säljas vidare gör vi bedömningen att denna kan vara mindre till sin omfattning.

Vi bedömer även att kommunstyrelsen behöver säkerställa att en **oberoende värdering** alltid sker i samband med förvärv av fast egendom så att nivån på köpeskillingen hamnar rätt.

Likaledes gör vi bedömningen att kommunstyrelsen alltid bör upprätta en **ekonomisk kalkyl** före förvärv av fast egendom för att därigenom skapa en helhetsbild över vilka driftskostnader och ev investeringsutgifter som kopplas till respektive förvärv. Innehållet i den ekonomiska kalkylen styrs i mångt och mycket av vad kommunen har för planer eller avsikt med förvärvet. I kalkylen bör alla delar som hör till förvärv av fast egendom ingå, som t ex VA-frågor.

### 3.3 Förvärvet av "Leksaksfabriken"

#### 3.3.1 Iakttagelser

##### Kronologi – Politisk behandling

Nedan följer en redogörelse kronologiskt hur den politiska behandlingen kring "Leksaksfabriken" har sett ut i kommunen:

- **Kommunstyrelsens arbetsutskott 2019-04-02 § 65**  
Kommundirektören föredrag ärendet kring köp av tomt. Förfrågan har inkommit till kommunen angående försäljning av fastighet. Det finns ett underlag avseende lokal fastighetsinformation. Av protokollet ges kommundirektören i uppdrag att förhandla om villkoren med fastighetsägaren.
- **Kommunstyrelsen 2019-04-16 § 90**  
Utöver vad som framgick av protokollet från kommunstyrelsens arbetsutskott enligt ovan beslutade kommunstyrelsen att frågan ska diskuteras på Boxholmshus strategidag den 16 maj 2019.
- **Kommunstyrelsen 2019-06-18 § 142**  
Kommunstyrelsen beslutar att förvärva fastigheterna Timmerö 1:27 och Timmerö 1:100. Som underlag till kommunstyrelsens beslut finns en ärendeberedning med kommundirektören som handläggare. Det framgår att på strategidagen ställde sig alla deltagare positiva till köp av marken. Förvaltningen föreslår att köpet genomförs då området är lämpligt för exploatering av nya tomter. Förvaltningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar föreslå kommunfullmäktige genom ägardirektiv uppdra till AB Boxholmshus att förvärva fastigheterna.

Representanter från Centerpartiet reserverade sig mot beslutet p g a att de hävdade att ärendet inte var tillräckligt berett. De hävdade att risk och kostnad



Boxholms kommun  
Granskning av Fastighetsförvärv

2021-03-02

för eventuell sanering av marken samt kostnad för skapande av byggfärdiga tomter behövde utredas.

- **Kommunfullmäktige 2019-09-09 § 92**

Kommunfullmäktige beslutar att förvärva fastigheterna Timmerö 1:27 och Timmerö 1:100. Ledamöter från Centerpartiet reserverade sig mot beslutet. De hävdar att beslutsunderlaget är för tunt samt att det saknas kostnadsuppskattning av planberedning samt riskanalys och kostnadsuppskattning för eventuell sanering av mark och rivning. Ledamöter från Sverigedemokraterna reserverade sig också mot beslutet. De hävdar att de inte vet något om ev sanering, vad det kostar att riva samt att det ska byggas väg till de framtida tomterna.

Av upprättat köpekontrakt framgår att säljare är Allan Carlssons Leksaksfabrik AB och köpare är Boxholms kommun. Objekten är Timmerö 1:27, ca 6 880 kvadratmeter och Timmerö 1:100, ca 3 732 kvadratmeter. Köpeskillingen uppgår till 1 735 000 kr och köparen betalar lagfartskostnader i samband med förvärvet. Köpebrev upprättas efter att kommunfullmäktige beslutat godkänna köpekontraktet. Köparen övertar fastigheten med tillhörande byggnader i befintligt skick. Tillträdesdatumet är 2019-10-31.

- **Kommunstyrelsen 2019-10-22 § 201**

Kommunstyrelsen beslutar att inhämta samhällsbyggnadsförvaltningens förslag på lämplig användning av Timmerö 1:27 och Timmerö 1:100. Som underlag till kommunstyrelsens beslut finns en ärendeberedning där det framgår att kommunen har köpt två fastigheter, Timmerö 1:27 och Timmerö 1:100 i avsikt att exploatera området för en fortsatt bra tillväxt genom att kunna erbjuda attraktiva tomter. Det framgår vidare att tillträde till fastigheterna är den 31 oktober 2019 och att en planering av hur området bäst ska tillvaratas bör påbörjas och att det föreslås att samhällsbyggnadsnämnden får i uppdrag att arbeta fram ett eller flera förslag på hur marken bäst ska användas och hur exploateringen ska ske. Förvaltningens ståndpunkt är att samhällsbyggnadsförvaltningen utifrån sin speciella kompetens är bäst lämpad att komma med förslag på lämplig användning av området. Målet är att exploateringen ska ge ett överskott och förvaltningen föreslår kommunstyrelsen att inhämta samhällsbyggnadsförvaltningens förslag på lämplig användning av Timmerö 1:27 och Timmerö 1:100.

Själva ärendet startade 2008, kommunen fick en förfrågan om att köpa fastigheterna. Det bedömdes som fin tomtmark, men detaljplanerna behövde ändras. Kommunen ville komma åt tomtmark och förvärva bra tomter för att kunna växa framöver. Priset bedömdes dock som för högt.

Säljaren kontaktade ånyo kommunen under 2018. Kommundirektören ställde en fråga till kommunstyrelsen om de var intresserade av att köpa fastigheterna och det fanns ett intresse. Säljaren hade sänkt priset jämfört med 2008.



Boxholms kommun  
Granskning av Fastighetsförvärv

2021-03-02

### Process/resonemang före det att kommunen beslutade att köpa "Leksaksfabriken"

Kommunen gjorde bedömningen att det var fin tomtmark i området, att det gick att skapa attraktiva tomter och även skapa förutsättningar för att kommunen växer framöver. Totalt rör det sig om tolv st tomter.

Ambitionen är att stycka av tomten, ändra detaljplaner, sälja tomterna och sedan låta privata aktörer bygga/uppföra villor, radhus etc på de tolv tomterna. Kopplat till detta är kommunens översiktsplan som kommer att revideras under 2021.

I samband med granskningstillfället håller samhällsbyggnadsförvaltningen på och ta fram en idéskiss hur tomterna ska placeras i området. De äldre byggnaderna håller just nu på att rivras.

Någon dokumenterad ekonomisk kalkyl fanns inte i samband med förvärvstillfället. Kommundirektören och samhällsbyggnadschefen gjorde bedömning kring rimlig nivå för köpeskillning där de utgick från 75 % av taxeringsvärdet och drog ifrån uppskattad nivå kring kostnader avseende rivning och marksanering. Kommundirektören informerade kommunstyrelsen kring förmodad nivå för köpeskillningen.

Eftersom objektet var en gammal snickerifabrik gjordes bedömningen att risken för föroreningar var liten, möjligtvis att det hade förekommit oljeeldning. VA-nätet som finns på tomten där "Leksaksfabriken" stod har inte okulärt besiktigats. Bedömning görs att det dels kan finnas underhållsbehov, dels behov av att byta ut VA-ledningar m m. Själva "grundnätet" finns dock redan på plats.

#### 3.3.2 Kommentarer och bedömning

Vi gör bedömningen att kommunstyrelsen före det att förvärv av fast egendom sker, alltid bör upprätta en **behovs- eller förvärvsanalys**. I analysen bör såväl verksamhetsmässiga som ekonomiska konsekvenser för kommunen med anledning av förvärvet framgå. Vi bedömer även att kommunstyrelsen behöver säkerställa att en **oberoende värdering** alltid sker i samband med förvärv av fast egendom så att nivån på köpeskillningen hamnar rätt.

Likaledes gör vi bedömningen att kommunstyrelsen alltid bör upprätta en **ekonomisk kalkyl** före förvärv av fast egendom för att därigenom skapa en helhetsbild över vilka driftskostnader och ev investeringsutgifter som kopplas till respektive förvärv som t ex kostnader för rivning, marksanering samt iordningsställande. Innehållet i den ekonomiska kalkylen styrs i mångt och mycket av vad kommunen har för planer eller avsikt med förvärvet. I kalkylen bör alla delar som hör till förvärv av fast egendom ingå, som t ex VA-frågor.

## 4 Slutsats och rekommendationer

Vår sammanfattande bedömning utifrån granskningens syfte är att **kommunstyrelsen inte helt** handlagt och genomfört förvärven av fastigheterna på ett ändamålsenligt samt från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi gör bedömningen att kommunen skulle haft en annan beslutsprocess i samband med förvärvet av "Mejeriet", så till vida att kommunstyrelsen skulle ha berett ärendet före det att beslut om köpet fattades av kommunfullmäktige. Detta utifrån en demokratisk aspekt vad gäller insyn och transparens.

Vi bedömer även att ärendet om försäljning av "Mejeriet" skulle ha underställts kommunfullmäktige för beslut då det enligt kommunstyrelsens reglemente framgår att:

***"Kommunstyrelsen ska besluta i följande grupper av ärenden så vida inte avtal, överenskommelse, beslut etc sträcker sig längre tid än 3 år eller frågan är av principiell betydelse eller av större vikt."***

Vi gör bedömningen att denna fråga är av principiell betydelse eller av större vikt och därmed ska underställas kommunfullmäktige för beslut.

Vi gör även bedömningen att kommunstyrelsen före det att förvärv av fast egendom sker, alltid bör upprätta en behovs- eller förvärvsanalys. I analysen bör såväl **verksamhetsmässiga** som **ekonomiska konsekvenser** för kommunen med anledning av förvärvet framgå.

Vi bedömer även att kommunstyrelsen behöver säkerställa att en **oberoende värdering** alltid sker i samband med förvärv av fast egendom så att nivån på köpeskillingen hamnar rätt.

Likaledes gör vi bedömningen att kommunstyrelsen alltid bör upprätta en ekonomisk kalkyl före förvärv av fast egendom för att därigenom skapa en helhetsbild över vilka driftskostnader och ev investeringsutgifter som kopplas till respektive förvärv, som t ex kostnader för rivning, marksanering samt iordningsställande. Innehållet i den ekonomiska kalkylen styrs i mångt och mycket av vad kommunen har för planer eller avsikt med förvärvet. I kalkylen bör alla delar som hör till förvärv av fast egendom ingå, som t ex VA-frågor.

Utifrån vår bedömning och slutsats rekommenderar vi kommunstyrelsen att:

- Se över beredningsprocessen vad gäller beslut i samband med förvärv av fast egendom så att en tillräcklig beredning sker före det att beslut om förvärvet fattas av kommunfullmäktige.
- Säkerställa att försäljning av fast egendom alltid underställs kommunfullmäktige för beslut.
- Säkerställa att en behovs-/förvärvsanalys alltid upprättas i samband med förvärv av fast egendom enligt vad som beskrivits ovan.
- Säkerställa att en oberoende värdering alltid sker före beslut om förvärv av fast egendom enligt vad som beskrivits ovan.



**Boxholms kommun**  
Granskning av Fastighetsförvärv

2021-03-02

- Säkerställa att en ekonomisk kalkyl alltid upprättas före beslut om förvärv av fast egendom enligt vad som beskrivits ovan.

Datum som ovan

KPMG AB

Anders Petersson  
*Specialist*  
*Certifierad kommunal yrkesrevisor*

Detta dokument har upprättats enbart för i dokumentet angiven uppdragsgivare och är baserat på det särskilda uppdrag som är avtalat mellan KPMG AB och uppdragsgivaren. KPMG AB tar inte ansvar för om andra än uppdragsgivaren använder dokumentet och informationen i dokumentet. Informationen i dokumentet kan bara garanteras vara aktuell vid tidpunkten för publicerandet av detta dokument. Huruvida detta dokument ska anses vara allmän handling hos mottagaren regleras i offentlighets- och sekretesslagen samt i tryckfrihetsförordningen.