

Södertälje kommun

Tekniska nämnden

Tomträttsavtal och köpeavtal
Östertälje 1:30



Building a better
working world

Innehållsförteckning

1. Inledning	2
1.1. Bakgrund.....	2
1.2. Syfte och frågor.....	2
1.3. Ansvariga nämnder/styrelser.....	2
1.4. Metod och genomförande.....	2
2. Rekommendationer	2
3. Iakttagelser	3
3.1. Tomträttsavtal och köpeavtal.....	3
3.2. Beslutsprocess.....	4
3.3. Eventuellt jäv.....	4
4. Bedömning av beslutsprocess och jäv	6
5. Uppföljning av avtalsvillkor	7
6. Bedömning av uppföljning av villkor i avtalet	9
7. Nuläge	10
8. Avslutande analys och kommentar	10
8.1. Svar på revisorernas frågor.....	11
9. Källförteckning	12

1. Inledning

1.1. Bakgrund

De förtroendevalda revisorerna har informerats om att tomträttshavaren för Östertälje 1:30, (Igelsta gård) inte uppfyllt de åtaganden som regleras i tomträtts- och köpeavtal samt att kommunens hantering av ärendet medför risk för jäv och ekonomiskt gynnade av tomträttshavaren (ett aktiebolag).

Tomträttsavtalet är särskilt anpassat till Södertälje kommuns avsikt att bevara trädgård och gårdsmiljö och anpassade till den verksamhet som var tänkt på Östertälje 1:30 och avgälden satt med hänsyn till detta samt. Dessutom gavs 10 års rabatt på tomträttsavgälden med krav på viss motprestation från tomträttsinnehavaren. I den information som lämnades till revisorerna uppgavs att tomträttsinnehavaren inte uppfyllt sina åtaganden och därför brutit mot villkoren i avtalet.

De förtroendevalda revisorerna har givit EY i uppdrag att granska tomträtts- samt köpeavtal, kommunens uppföljning och pågående hantering av ärendet.

1.2. Syfte och frågor

Syftet är undersöka påstådda brister och bedöma dess riktighet. Granskningen kan ligga till grund för beslut om ytterligare granskningsinsatser eller andra typer av åtgärder.

I granskningen besvaras följande frågor:

- ▶ Har beredning och beslut av tomträtts- samt köpeavtal avseende Östertälje 1:30 skett i enlighet med gällande regelverk?
- ▶ Förelåg risk för jäv i ärendets beredning och beslut samt vid uppföljning av villkor?
- ▶ Genomförs uppföljning av arrendavtalet på ändamålsenligt sätt och med tillräcklig intern kontroll?

1.3. Ansvariga nämnder/styrelser

Tekniska nämnden.

1.4. Metod och genomförande

Granskningen har skett genom dokumentstudier samt intervjuer.

Rapporten är sakgranskad av de som intervjuats. Granskningens slutsatser ansvarar EY för.

2. Rekommendationer

Mot bakgrund av gjorda iakttagelser och analys föreslår vi tekniska nämnden att.

- ▶ Följa upp huruvida och i vilken omfattning tomträttshavaren Birkaporten AB uppfyllt villkor angivna i tomträttsavtalet för erhållande av den rabatterade tomträttsavgälden för åren 2011 – 2021.
- ▶ Bedöma risk för jäv i beredning och beslutsprocess.
- ▶ Säkerställa att samhällsbyggnadskontorets rutiner för avtalsuppföljning kvalitetssäkras.
- ▶ Säkerställa att rutiner finns och följs som avser eventuella kompletteringar/ändringar/tolkningar av avtal.

3. Iakttagelser

3.1. Tomträttsavtal och köpeavtal

Den 1 juni 2011 undertecknade dåvarande t f samhällsbyggnadsdirektör Ove Lundgren och för Birkaporten AB dess VD Lars Dellham och ordförande Staffan Tengby ett tomträttsavtal för fastigheten Östertälje 1:30. Huvudägare av Birkaporten AB är Frimurarna, en ideell förening, via provinsiallogen Svea, Logen Sankt Ansgar, Logen De Två Nycklar samt Logen Mälarporten. Dessa äger totalt 57,2% av aktierna, övriga ägs av privatpersoner.

Av avtalet framgår att *"fastigheten ska användas till föreningsändamål eller efter kommunens skriftliga medgivande för annan jämförbar verksamhet. Med föreningsverksamhet menas i detta sammanhang utställningar, musik, föredrag, föreningsaktiviteter samt catering till föreningsverksamhet dock ej konferensanläggning, hotell eller annan jämförbar verksamhet."*

Vidare framgår att *"förutom två handikapparkeringsplatser får inga parkeringsplatser anordnas på gårdsplanen"*.

På fastigheten finns tre byggnader som ägs av tomträttshavaren. Det är huvudbyggnaden på Östertälje 1:30 samt tvättstuga och magasin. Dessa förvärvades av Birkaporten AB via köpeavtal undertecknat av samhällsbyggnadsdirektör Gunilla Holmquist och Birkaportens ordförande Staffan Tengby 18 maj 2011. Köpeskillingen var 500 000 kronor.

Köpeavtalet reglerar bland annat:

- Parkering, endast handikapplatser, max två, på gårdsplanen
- Renovering av huvudbyggnad och trädgårdsanläggningar på tomträttshavarens, den nya ägaren, bekostnad. Renoveringen exteriört ska ske "till ursprungligt skick". Bygglov ska sökas och betalas av den nya ägaren.
- Byggnaderna ska anslutas till fjärrvärmenätet
- I köpeavtalet regleras, liksom i tomträttsavtalet, den verksamhet som får utövas. Föreningsverksamhet innebärande utställningar, musik, föredrag, föreningsaktiviteter samt catering till föreningsverksamheten, dock ej konferensanläggning, hotell eller annan jämförbar verksamhet.

Köpeavtalet innehåller en punkt om vite som anger att om tomträttsinnehavaren inom två år inte fullgjort sina åtaganden enligt köpeavtalet utgår vite om 500 000 kronor. Om det visar sig att tomträttsinnehavaren inom två år inte färdigställt alla åtaganden som rör den interiöra renoveringen äger tomträttsinnehavaren rätt att förhandla med kommunen om att förlänga vitestiden med ett år.

Tomträttsavtalet reglerar även frågan om underhåll och säger: *"Byggnader och trädgårdsanläggningar ska underhållas så att de inte förfaller. Vård- och underhållsarbeten ska utföras på ett sådant sätt att byggnadernas kulturhistoriska, konstnärliga och miljömässiga värde inte minskar."*

"Skötsel och underhåll av trädgårdsanläggningarna ska ske i enlighet med bifogad skötsel och underhållsplan, bilaga 2." Planen innehåller 19 detaljerade skötselplaner.

Avtalet anger att *"Ändring av det för tomträtten bestämda utnyttjandet får ej ske utan fastighetsägarens skriftliga medgivande. Innan sådan ändring sker ska tomträttsinnehavaren, om fastighetsägaren finner påkallat, träffa tilläggsavtal med fastighetsägaren angående den avgäld och de övriga villkor som ska vara gällande vid ändrat utnyttjande."*

Avtalet anger att avgälden per år ska uppgå till 54 000 kronor. Tomträttsavgälden ska gälla i tio år varefter den kan regleras. Den första avgäldsperioden räknas från 2011-06-01. Då avtalet medför åtaganden för tomträttshavaren reducerades årsavgälden under de två första åren till 5 400 kr per år för att sedan under resterande åtta år uppgå till 27 000 kr per år. Reduktionen av avgälden förutsätter att vissa i avtalet specificerade villkor uppfylls. Rabatten under avgäldsperioden uppgår därmed till 313 200 kronor motsvarande 58% av avgälden.

Enbart fastighetsägaren kan säga upp avtalet dock först i slutet av en 40-årsperiod varefter det kan ske i slutet av varje 20-årsperiod. Uppsägningen ska i så fall ske minst två år och som mest fem år före en periods slut.

Avgäldsperioden löpte fram till 2021-06-01. Enligt avtalet kan endera parten näst sista året under avgäldsperioden begära omprövning av avgälden. Den reduktion av avgälden (rabatt) som avtalet anger upphör efter de inledande tio åren.

"Det åligger tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla förpliktelser som är förknippade med upplåtelsen. För kontroll av avtalets tillämpning är tomträttshavaren skyldig att lämna fastighetsägaren erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning."

Den 27 juni 2012 undertecknas ett tilläggsavtal till köpeavtalet som reglerar omläggning av tak på uthuset vilket enligt avtalet skulle ha gjorts senast 31 augusti 2011. Eftersom det inte skett och taket är i dåligt skick skrivs det nu att taket ska läggas om "snarast möjligt" och att tomträttsinnehavaren erhåller 61 500 kronor från kommunen i detta syfte. Avtalsparterna är för kommunen samhällsbyggnadsdirektör Gunilla Holmquist och för Birkaporten AB dess VD Lars Dellham.

3.2. Beslutsprocess

Tekniska nämnden beslutade 2009-05-28 §81 att till fastighetsföreningen Mälarporten (frimurarna) skriva ett tillägg till befintligt intentionsavtal innebärande att huvudbyggnaden säljs till värderat 500 000 kronor, att ett tomträttsavtal ska skrivas med avgälden 54 000 kronor samt med reducerad avgäld satt till 5 400 kronor i två år och därpå i åtta år 27 000 kronor under förutsättning att föreningen använder huvudbyggnaden på avtalat sätt och att kulturhistoriska och antikvariska värden tas tillvara.

Samhällsbyggnadsdirektören ges i uppdrag att signera erforderliga handlingar i tilläggsavtalet, tomträttsavtalet för del av Östertälje 1:15 (som senare styckas av till Östertälje 1:30) samt köpehandlingar avseende huvudbyggnaden till ett pris om 500 000 kronor. Den 22 juni 2011 anmäler dåvarande tf samhällsbyggnadschef Ove Lundgren sitt (som vi uppfattar det) delegationsbeslut till tekniska nämnden. Beslutet gäller att tekniska nämnden godkänner upprättat tomträttsavtal samt ger samhällsbyggnadschefen rätt att underteckna erforderliga handlingar. Tf samhällsbyggnadschef Ove Lundgren återrapporterar till tekniska nämnden 2011-06-22.

3.3. Eventuellt jäv

I kommunallagen återfinns regler om jäv i nämnd

6 kap. 28 § En förtroendevald är jävig, om

1. saken angår honom eller henne själv eller hans eller hennes make, sambo, förälder, barn eller syskon eller någon annan närstående eller om ärendets utgång kan väntas medföra synnerlig nytta eller skada för den förtroendevalde själv eller någon närstående, (*sakägar-, släktskaps- och intressejäv*)

2. han eller hon eller någon närstående är ställföreträdare för den som saken angår eller för någon som kan vänta synnerlig nytta eller skada av ärendets utgång, (*ställföreträdarjäv*)
3. ärendet rör tillsyn över sådan kommunal verksamhet som han eller hon själv är knuten till, (*tillsynsjäv*)
4. han eller hon har fört talan som ombud eller mot ersättning biträtt någon i saken, (*ombuds- och biträdessjäv*) eller
5. det i övrigt finns någon särskild omständighet som är ägnad att rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet i ärendet (*delikatessjäv*).

Kommunallagen kap 6 §30

”En förtroendevald som är jävig i ett ärende hos en nämnd får inte delta eller närvara vid handläggningen av ärendet. Den förtroendevalde får dock vidta åtgärder som inte någon annan kan utföra utan att handläggningen försenas avsevärt.

Den som känner till en omständighet som kan antas utgöra jäv mot honom eller henne ska självmant uppge det.

Har det uppkommit en fråga om jäv mot en förtroendevald och har någon annan inte trätt i dennes ställe, ska nämnden snarast besluta i jävsfrågan. Den som jävet gäller får delta i prövningen av jävsfrågan endast om nämnden annars inte är beslutsför och någon annan inte kan tillkallas utan olägligt uppskov.”

Kommentar

Förekomsten av jävssituationer kommer i princip att begränsas till sådana ärenden vilka angår ledamoten som individ och där vederbörande har ett ekonomiskt eller annat starkt intresse av utgången i ärendet. Enbart den omständigheten, att ledamoten råkar vara bosatt i en viss del av kommunen, att han tillhör viss yrkesgrupp, eller att hen är medlem av ett större kollektiv, t.ex. en förening eller organisation, utgör därför ingen grund för jäv, även om hen kan ha ett intresse av att ärendet avgörs på visst sätt; se t.ex. RÅ83 2:28, RÅ 1975 ref. 81, RÅ 1992 ref. 50, RÅ 1964 I 97 och RÅ 1973 C 133 (källa EY).

För att undersöka eventuellt jäv har avstämning gjorts mellan ledamöter och ersättare i tekniska nämnden vid de tillfällen nämnden fattat beslut 2009 och 2011 som avser tomträttsavtalet. Namnen har sedan jämförts med uppgifter ur aktieboken (aktieägarna) för Birkaporten AB per 2021-06-21 samt med bolagsstyrelsens sammansättning enligt offentliga uppgifter (Bolagsverket). Samma avstämning har sedan även gjorts med nuvarande ledamöter och ersättare i tekniska nämnden.

- *Följande ledamöter/tjänstgörande ersättare i tekniska nämnden deltog i beslutet **2009** (källa, kommunstyrelsens förvaltning)*

Ewa Lofvar Gerdsdotter, Tage Gripenstam, Boel Godner, Christer Habibolin, Lennart Karlström, Lars G Lundh, Ninos Maraha, Orvar Strömqvist, Gunnel Orrénus, Eskil Sundström och Börje Kjellqvist.

- *Följande ledamöter/tjänstgörande ersättare i tekniska nämnden deltog i beslutet **2011** (källa, kommunstyrelsens förvaltning)*

Ewa Lofvar Konradsson, Olivia Unesi, Kinora Awrohum, Henrik Söderquist, Lars Kock, Håkan Larsson, Sandro Banovac, Tage Gripenstam, Nader Hilawi och Rolf Lindh.

- *Följande ledamöter och ersättare tjänstgör **för närvarande** i tekniska nämnden (källa, Södertälje kommuns hemsida)*

Ledamöter

Robert Halef, Heli Kärkkäinen, Christer Kronblad, Gunilla Andir, Eisa Kandela, Tage Gripenstam, Mats Pertoft, Leonard Cilthe, Leo Seppänen, Sandro Banovac, Mauri Voittoinen och Ralph Andersson.

Ersättare

Bengt Perman, Viveka Ek, Ville Mikkola, Christina Löfgren, Bedros Yevno, Anders Bruse, Hasse Neideman, Charles Mattocks, Lukas Kerimo, Thomas Hägglund, Jeremy Hodson och Joachim Hagström

Jämförelserna visar att en (1) person i tekniska nämnden f n är delägare, tillika funktionär, i Birkaporten AB. Jämförelsen visar även att en (1) person i tekniska nämnden 2011 har samma namn som en styrelseledamot i Birkaporten AB.

Avstämning har även skett mellan aktieägarna (aktieboken) och bolagsstyrelsens sammansättning med uppgifter om anställning inom Södertälje kommun (källa kommunstyrelseförvaltningen).

Denna avstämning visar att det finns en handfull personer i Birkaporten AB (per juni 2021) som haft anställning i Södertälje kommun, de flesta dock åtskilliga år bakåt i tiden men två av dem under 2009 och 2011 då tekniska nämnden fattade sina beslut. Vi kan inte bedöma huruvida dessa två haft någon del i ärendet, bara finna att de haft anställning inom kommunen vilket i sig inte är jäv. Idag finns inga kopplingar mellan bolagets ägare/funktionärer och anställning i Södertälje kommun.

4. Bedömning av beslutsprocess och jäv

Avstämningen där vi jämfört namn gör inte anspråk på att kartlägga förekomsten av jäv, det finns enligt kommunallagen ett flertal parametrar som måste beaktas, exempelvis släktskapsjäv och delikatessjäv, som inte kan upptäckas vid jämförelser av namn. Jämförelsens syfte är att enbart att på basis av personnamn undersöka förekomst av olika intressen, vilket verkar föreligga.

Granskningen tar inte ställning till om detta utgör jäv i juridisk mening. Man behöver särskilt notera att kommunallagen även förbjuder jävig person från att delta i - eller ens närvara vid - handläggningen av ärendet, alltså inte enbart själva beslutstillfället. Syftet är ju att hindra jävig person från tillfälle till påverkan på beslutet.

Här tillkommer frågan då om eventuellt jäv under ärendeberedning och hantering samt eventuellt jäv på grund av medlemskap i frimurarlogerna som äger Birkaporten AB. Det är mer än tio år sedan ärendet aktualiserades och tio år sedan avtalet tecknades. Det utdrag ur aktieboken vi jämfört med är daterat 2021-06-21. Jäv är en komplicerad fråga som ytterst landar på den som själv upplever risk för att betraktas som jävig och en skyldighet att i så fall anmäla detta till nämnden. Ett beslut som fattas under jäv är olagligt och kan överklagas med stöd av kommunallagen. Emellertid har så lång tid fortlöpt att den frågan nu är mer historisk än juridisk. Dock måste tekniska nämnden själv alltid uppmärksamma alla förekommande situationer där jäv kan riskera att uppstå, och mot bakgrund av vår relativt enkla jämförelse av namn, kan risken finnas.

Utebliven prövning av jäv, eller med en för frikostig tolkning, kan riskera så kallad förtroendeskada d v s att tekniska nämnden, och ytterst Södertälje kommun, uppfattas som

otillräckligt noggranna i handläggning och beslutsfattandet vilket helt i onödan kan göda uppfattningar som hyser politikerförakt och prat om mygel.

Själva *beslutsprocessen* ser vi ingen anledning att kritisera, den förefaller utifrån granskade dokument ha föregåtts av utredning och beredning i normal ordning. Nämnden har vid olika tillfällen tagit del av underlag och fattat beslut.

5. Uppföljning av avtalsvillkor

Av tomträttsavtalet framgår vissa specifika villkor som ska uppfyllas för att tomträttsinnehavaren ska erhålla den reduktion av avgälden som avtalet stipulerar. Den reducerade avgälden gäller om tomträttshavaren:

- Fullföljer köpeavtalet av tre byggnader på fastigheten
- Inte överlåter tomträten
- Använder huvudbyggnaden som föreningslokal i enlighet med avtalet
- Håller vissa delar av huvudbyggnaden öppen för allmänheten enligt kommande överenskommelse mellan parterna
- Tar tillvara de kulturhistoriska och antikvariska värdena
- Samarbetar med kommunen i upprättandet och genomförandet av detaljplanen samt anpassar sina behov till helheten i detaljplanen
- Följer skötsel och underhållsplan
- Följer villkoren avseende skydd av trädgårdsanläggningar och begränsning avseende gårdsparkering.

En väsentlig del är förstås kommunens möjlighet till uppföljning och avtalets lydelse ” *För kontroll av avtalets tillämpning är tomträttshavaren skyldig att lämna fastighetsägaren erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.*”

Under de tio år som avtalet hittills gällt har det varit omsättning av personal på samhällsbyggnadskontoret. De som nu arbetar där, och intervjuats, har inga säkra uppgifter om huruvida kommunen nyttjat möjligheten att under de tio åren besiktiga och kontrollera att avtalets villkor efterlevts. Uppföljning av tomträttsavtalet har med början 2019 utförts av en nyanställd (intervjuad) varvid upptäcktes avvikelser från de ställda villkoren för erhållande av reducerad avgäld. Denne menar dessutom att uppföljning var eftersatt på grund av många byten av handläggare och brister i rutiner. Ett förbättringsarbete ska då ha inletts. Bristerna som ifråga om Östertälje 1:30 förmedlades till överordnad nivå.

Utöver de iakttagelser som gjort de senare åren saknas så vitt vi erfar dokumentation som kan bekräfta att kontroller utförts och med vilket resultat. Birkaporten AB säger att det varit frekventa, ja täta, kontakter mellan dem och kommunen samt att kommunen vid flera tillfällen varit på gården men att inga formella besiktningar och kontroller gjorts. De menar dock att kommunen helt klart varit införstådda med hur verksamheten bedrivits.

Ett villkor som regleras i avtalet avser byggnadens användning som ”föreningslokal” samt att vissa delar ska hållas öppna för allmänheten enligt särskild överenskommelse. Vi har inte fått del av någon sådan ”särskild överenskommelse” och erfar att Birkaporten själva ser festarrangemang för slutna sällskap (ex bröllop) som en för allmänheten öppen del och de har haft ”öppet hus” vid något tillfälle för att marknadsföra lokalen för sådana aktiviteter. Med ”föreningslokal” avses enligt avtalet inte ”konferensanläggning, hotell eller annan jämförbar verksamhet”.

Birkaporten har 20 november **2009** ställt frågan till kommunen om möjligheten att upplåta lokaler för fester i slutna sällskap och fick då nedanstående svar i e-post från exploateringsingenjör Görel Hellqvist:

(kopia som i sitt original omfattar fem punkter men som kortats ned till det som avser "föreningsverksamhet")

"Från: Hällqvist Görel (Sbk) [mailto:Gorel.Hallqvist@sodertalje.se]

Skickat: den 23 november 2009 15:20

Till: Staffan Ternby; gripstedt@telia.com

Kopia: Lars Dellham; Holmquist Gunilla (Sbk); Persson Maria (Sbk); Fogelberg Kerstin (Sbk)

Ämne: Tomträtsavtalet Igelsta Gård

Hej Staffan och Christer,

Vi har nu haft en intern diskussion om era frågor som ni ställde vid vårt förra möte den 20 november.

Föreningsverksamhet – Det kan inrymma även fester för slutna sällskap, som t.ex. bröllopfester. Vid fester ska hänsyn tas till kommande boende i området.

Återkomma gärna med frågor och synpunkter.

Mvh

Görel Hällqvist

Exploateringsingenjör"

Tomträtsinnehavaren har alltså efterhört med kommunen om möjlighet att hyra ut lokaler för slutna sällskap och fått accept i epost 23 november **2009**, men tomträtsavtalet som är daterat 15 mars **2011** d v s nästan två år senare, innehåller inget av detta. Det står *"Ändring av det för tomträten bestämda utnyttjandet får ej ske utan fastighetsägarens skriftliga medgivande. Innan sådan ändring sker ska tomträtthavaren, om fastighetsägaren finner påkallat, träffa tilläggsavtal med fastighetsägaren angående den avgäld och de övriga villkor som ska vara gällande vid ändrat utnyttjande."* Någon sådan ändring efter avtalets tecknande kan vi inte finna.

Av Birkaporten ABs årsredovisningar för 2018 och 2019 framgår av förvaltningsberättelsen 2018 att bolaget bedriver "loge-, mötes- och evenemangsverksamhet". Det framgår att de samarbetar med en cateringfirma och att fester för slutna sällskap på helger utvecklats väl under året. De skriver att arbetet med att utveckla dagkonferensverksamhet inte fått önskat genomslag.

De skriver även att två luftvärmepumpar installerats då fjärrvärmen inte bedömdes som kostnadseffektiv, abonnemanget hade därför avslutats. Det ska jämföras med avtalets §15 som anger att fastigheten ska anslutas till fjärrvärmeverket, i den mån fastighetsägaren så kräver. I köpeavtalet uppges att parterna "är överens om att ansluta byggnaderna till fjärrvärmenätet". Det har inte framgått om kommunen godkänt övergången till luftvärmepumpar. Från Birkaporten AB har i samband med denna granskning förklarats att det vid starten 2011 skedde en anslutning av huvudbyggnaden till fjärrvärmenätet och anslutningsavgift betalades. De menar att det 2017 bedömdes att fjärrvärmekostnaden blev för hög och bolaget beslöt att installera värmepumpsystem. Birkaporten AB kan inte minnas om kommunen informerades.

I förvaltningsberättelsen för 2019 skriver Birkaporten att fastigheten etablerats som en populär festlokal men att dagkonferenserna inte gjort det och att bolaget försöker öka den delen av verksamheten.

Som tidigare nämnts begränsar tomträttsavtalet möjligheten att använda lokalerna, exempelvis genom att ange "dock ej konferensanläggning". Vi har inte funnit underlag som styrker att kommunen medgivit dagkonferenser. Birkaporten själva anger att dagkonferenser inte längre ses som aktuellt, De säger att Birkaporten "under flera år arbetat för att fylla huset med verksamhet under dagtid när huset står tomt". De kan dock konstatera att det inte finns något behov av sådana lokaler i Södertäljetrakten och att de under tio års verksamhet inte lyckats etablera fastigheten som möteslokal under dagtid.

Rörelseresultatet i Birkaportens årsredovisningarna är negativt såväl 2018 som 2019 och (enligt offentliga uppgifter) även åren 2016 - 2017 samt 2020. Enligt uppgift är Birkaporten ekonomiskt beroende av att lokalerna kan hyras ut. Den egna frimurarverksamheten ger en del intäkter men troligen inte tillräckligt. Initialt sägs kommunen ha använt lokalerna för vissa möten men att så inte sker längre.

I fråga om de andra villkoren som ställs för erhållande av rabatt på avgälden (*tillvaratagande av kulturhistoriska och antikvariska värden, samarbete med kommunen i upprättandet och genomförandet av detaljplanen, att skötsel och underhållsplanen följs och skydd av trädgårdsanläggningar och begränsning av gårdsparkering*) har denna granskning inte kunnat fastställa hur dessa i alla delar uppfyllts, det saknas dokumentation och tjänstepersoner som möjligen hade kunnat ge muntligt svar har slutat. Det föreligger exempelvis synpunkter på att trädgårdsanläggningarna inte skötts i enlighet med avtalet. Birkaporten AB anser motsatsen och menar att de varit mycket noga med att följa ursprungliga ritningar samt menar att trädgården är i "fint skick, sånär som planteringen på rosenterrassen, där alltför många rosor dog".

Vi har inom ramen för denna granskning inte haft möjlighet att följa upp huruvida trädgården sköts enligt avtal men det bör förstås ske uppföljning från tekniska nämndens sida.

Den renovering som gjorts av byggnaderna har enligt uppgift från kommunen dock skett i enlighet med avtalet, vilket även prövades i samband med bygglov. Enligt uppgift från kommunens stadsantikvarie har finns ingen anledning till kritik mot det som berör bebyggelse.

6. Bedömning av uppföljning av villkor i avtalet

I intervjuer med medarbetare på samhällsbyggnadskontoret framkommer en bild av att kommunen inte använt avtalets möjlighet till besiktning och kontroll av villkoren. Orsaken är oklar. Det föreligger uppfattningar om att tomträttshavaren inte fullgjort sina åtaganden fullt ut, att den totalt 58 procentiga rabatten på avgälden därför inte är relevant och därmed kan ses som gynnande av enskilt företag. Avtalets punkt om vite (500 000 kr) om tomträttsinnehavaren inom två år inte fullgjort sina åtaganden har inte heller gått att fastställa om kommunen följt upp. Birkaporten AB anger att de haft täta kontakter med kommunen, men att ingen formell besiktning gjorts. De menar dock att kommunen hela tiden haft information om hur Östertälje 1:30 använts och skötts.

Birkaporten lyfte tidigt behovet av att få hyra ut lokalerna till slutna sällskap och tillfrågade kommunen. Kommunen svarade i epost i mars 2009 att begreppet föreningsverksamhet "*kan inrymma även fester för slutna sällskap, som t.ex. bröllopfester. Vid fester ska hänsyn tas till kommande boende i området.*" Kommunens avsändare var exploateringsingenjör.

I det efterföljande tomträttsavtalet (2011) finns emellertid inte denna skrivning kvar och vi kan inte finna att den utvidgade definitionen av "föreningsverksamhet" godkänts i formell mening, vilket avtalet anger behövs. Det finns därtill, såvitt känt, inget godkännande av anordnande av dagkonferenser i lokalerna trots att Birkaporten AB i årsredovisningar uppger att de satsat på det. Här uppmärksammas alltså två konkreta brister i kommunens uppföljning.

7. Nuläge

Den handläggare som hade till uppgift att följa upp tomträttsavtalet, och dess avgäld, är sedan en tid inte ansvarig för ärendet och har enligt uppgift bytt arbetsgivare. Ärendet har därför i olika omfattning hanterats av t f samhällsbyggnadschef Andreas Klingström, fastighetsförvaltare Klas Wallin samt handläggare Håkan Thorsson.

Det är kommunens nyanställda (2021-06-07) chef för Mark- och exploatering, tidigare bygglovschef, Kajsa de Vall som nu är ansvarig. Enligt uppgift har mark- och exploateringschefen delegation på beslut om tomträttsavgäld.

Birkaporten AB uppger att de fått signaler från kommunen om att nuvarande avgäldsvillkor ska förlängas, vilket bolaget ser som naturligt. De uppger att de haft kontakt med fastighetsförvaltare Klas Wallin, t f samhällsbyggnadschef Andreas Klingström, tekniska nämndens ordförande Tage Gripenstam samt handläggare samhällsbyggnadskontoret Håkan Thoreson. Ett möte med Mark- och exploateringschef Kajsa de Vall är planerat till slutet av augusti.

8. Avslutande analys och kommentar

Då Södertälje kommun inte kan visa att, och på vilket sätt, de besiktigt och kontrollerat att tomträttsinnehavaren Birkaporten AB fullgjort sina åtaganden samtidigt som det finns uppgifter som pekar på att det kan finnas avvikelser i relation till avtalet, bör en besiktning göras av tekniska nämnden som grund för om rättelser ska ske i kommande avgäldsperiod. En sådan besiktning bör självklart dokumenteras och bevaras på lämpligt sätt.

Mot bakgrund av ärendets historia, och de brister som föreligger, är det lämpligt att tekniska nämnden i plenum som tar ställning i detta ärende. Ytterligare en omständighet är att tjänstemän i intervjuer framhållit att fastighetens historiska värde och användningsområde gör detta tomträttsavtal unikt i jämförelse med andra tomträttsavtal som oftast avser industri- eller bostadsändamål. Intervjuade representanter för samhällsbyggnadskontoret menar själva att detta är ett unikt avtal, och att det inte finns liknande avtal avseende rabatter, åtagande ifrån båda parter och uppföljning. De pekar också på att långa avtalstider gör detta ogörligt i förvaltningen.

Enligt tomträttsavtalet har perioden med reducerad avgäld löpt ut, och avgälden ska då återgå till ursprunglig nivå, d v s 54 000 kronor årligen. I den mån uppföljning visar att Birkaporten AB inte fullgjort sina åtagande motsvarande som möjliggjorde den reducerade avgälden får parterna i särskild ordning finna en lösning. Parterna har exempelvis tidigare tecknat separata överenskommelser kring fastigheten.

Det finns brister i samhällsbyggnadskontorets organisation och ledning kring rutiner och metoder för avtalsuppföljning, vilket är allvarligt särskilt mot bakgrund av risken för gynnande av enskilt företag och enskilda personer. Tas det samtidigt i beaktande den höga personalomsättning som varit, och verkar fortgå på samhällsbyggnadskontoret, är kontoret i högre grad än normalt beroende av tillräcklig dokumentation med relevant spårbarhet.

I fråga om jävssituationer uppmärksammas att det finns och har funnits personer med intressen i både kommun och bolag. Vi tar inte juridisk ställning i jävsfrågan men menar att det påkallar nämndens uppmärksamhet så att risk för jäv undanröjs.

8.1. Svar på revisorernas frågor

Fråga	Svar
Har beredning och beslut av tomträtts- samt köpeavtal avseende Östergård 1:30 skett i enlighet med gällande regelverk?	Ja, såvitt det går i efterhand går att kartlägga. Det handlar om händelser 2009 och 2011 och flera anställda är idag inte kvar. Den spårbarhet som föreligger i form av, protokoll, beslutsunderlag o d, motsäger inte en korrekt hantering av ärendet. Frågan om eventuellt jäv besvaras nedan.
Förelåg risk för jäv i ärendets beredning och beslut samt vid uppföljning av villkor?	<p>Ja. Jävsrisk måste alltid betraktas som en ständigt närvarande risk, det kan finnas intressekonflikter och partsintressen som behöver identifieras och uppmärksammas.</p> <p>Avstämning mellan nämndens beslutsfattare och Birkaportens företrädare ger vid handen att det finns/har funnits personer med intressen i såväl nämnd som i bolag. Kontroll av ägare och funktionärer i bolaget jämfört med förekomst av anställning i Södertälje kommun påvisar ett visst historiskt samband. Vi tar inte ställning till huruvida dessa samband föranlett jäv, det kräver en väsentligt djupare undersökning.</p> <p>Huruvida jäv uppkommer genom medlemskap i en ideell förening som i sin tur äger ett bolag som har en ekonomisk och verksamhetsmässig relation till kommunen är svårare.</p> <p>Bedömningen är dock att enbart medlemskapet inte utgör jäv, men att den som har uppdrag i en förening som dess företrädare kan uppfattas som jävig. Det kan även finnas skäl att vara observant på vilket informellt inflytande som uppstår utifrån en eventuell insyn i kommunens besluts- och beredningsprocess.</p>
Genomförs uppföljning av arrendeavtalet på ändamålsenligt sätt med tillräcklig intern kontroll?	Nej. Här föreligger brister, såväl i hantering, dokumentation/spårbarhet som i rapportering. Granskningen visar att det under slutet av den första avgäldsperioden ska ha upptäckts avvikelser från avtalet vilka varit en förutsättning för den nedsatta tomträttsavgälden. Som exempel nämns hur lokalerna används, allmänhetens tillgänglighet, anslutning till fjärrvärmenätet samt skötsel av trädgårdsanläggningarna. Dessa avvikelser är i skrivande stund inte säkerställda, vilket tekniska nämnden behöver göra.

Södertälje, 2021-09-09

Jan Darrell
Verksamhetsrevisor EY

9. Källförteckning

Dokument

Tomträttsavtal
Köpeavtal inkl tilläggsavtal med bilagor
Skötsel och underhållsplan
Foton av byggnaden vid förvärvstillfället
Protokoll tekniska nämnden
Delegationsbeslut
Årsredovisningar 2018 och 2019 Birkaporten AB
Igelsta gård, parkhistorik
Antikvarisk förundersökning (del av)
Tjänsteskrivelse 2019 avs avgäldsränta vid omförhandling
Dagordning uppföljning av tomträttsavtal, 22 febr 2021
Diverse intern korrespondens samhällsbyggnadskontoret
Utdrag ur aktiebok, Birkaporten AB 2021-06-21
Utdrag ur kommunens förtroendemannaregister

Intervjuer

Andreas Klingström t f samhällsbyggnadschef
Åsa Bjurgård, mark- och exploateringsingenjör
Anette Keiser, ekonom
Emma Tibblin, stadsantikvarie
Klas Wallin, fastighetsförvaltare
Bengt Larsson, tidigare medarbetare vid mark och exploatering, nu timanställd vid behov
Staffan Ternby, VD Birkaporten AB
Kajsa de Vall, mark- och exploateringschef