



Mikael Forkner
Fastighetsavdelningen
08-508 270 05
mikael.forkner@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2009-03-10

Försäljning av fastigheter och mark. Svar på revisionsrapport.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar godkänna detta tjänsteutlåtande som svar på revisionsrapporten.

Torbjörn Johansson

Mikael Forkner

Sammanfattning

Revisionskontoret har granskat hur fastighetsnämnden och exploateringsnämnden arbetar med försäljningar av stadens fastigheter och mark. Revisionskontoret anser att de granskade försäljningarna i allt väsentligt skett i överensstämmelse med fastställd policy men att det finns brister i nämndens hantering. De brister som påpekas är i huvudsak att värderingar inte redovisas för nämnden, att försäljningspolicyn bör utvecklas och förtydligas, att de interna riktlinjerna för kontoret inte följs och att direktupphandling gjorts av mäklare. I detta ärende lämnar kontoret synpunkter på rapporten. Revisionskontorets rapport biläggs ärendet.



Utlåtande

Bakgrund

Kommunfullmäktige anger i budget 2008 att staden ska ha en öppen inställning till fastighetsförsäljning och att stadens mark utanför kommungränsen ska inventeras och utredas i syfte att avyttras. Av fastighetsnämndens försäljningspolicy framgår att fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden ska avyttras.

Revisionskontoret har genomfört granskning av 12 försäljningar hos nämnden. För dessa finns genomförandebeslut i fastighetsnämnden eller försäljningsbeslut av förvaltningschef. Två av försäljningarna ska godkännas av kommunfullmäktige.

Revisionskontorets iakttagelser

1. Nämndens beslutsunderlag

Regelmässigt saknas information som är nödvändig för att ledamöterna i fastighetsnämnden ska kunna bedöma affärsmässigheten i en försäljning. Värderingsunderlagen stannar hos handläggarna och nämnden får inte ta del av dem när beslut om genomförande av försäljningen ska fattas. I tjänsteutlåtande om förslag till genomförandebeslut anges ofta att "köpeskillingen är godtagbar med hänsyn till utförd värdering". Vad som avses med "godtagbar" anges ej. Värdering kan ske enligt olika metoder som ger olika värden. Nämnden måste delges resultatet av värderingen och vilken metod som beräkningen gjorts efter.

Ibland är köparens namn borttaget på den kopia av köpekontraktet som nämnden får som bilaga till tjänsteutlåtandet. Nämnden måste få information om köparens namn och den bedömning förvaltningen gör av köparen.

Revisionskontorets bedömning

Revisionskontoret anser att nämnden inte har ett ändamålsenligt beslutsunderlag och därför inte kan bedöma affärsmässigheten i en försäljning.

2. Försäljningspolicy

Av försäljningspolicy framgår att försäljningar ska ske genom anbudsförfarande. I vissa fall kan försäljning ske utan anbudsförfarande genom direktförsäljning. Fastighetens värde ska då vara bedömt av ett eller flera värderingsinstitut varefter

fastigheten under ett visst tidsintervall erbjuds till särskild intressent. Vid anbudsförfarande behöver alltså inte fastigheten vara värderad.

I förvaltningens interna dokument där det beskrivs hur försäljningsprocessen ska genomföras anges att vid försäljning genom anbud ska värdering göras vid behov. Vidare att det vid riktad försäljning erfordras alltid minst en extern värdering.

Innebörden av försäljningspolicyn är att fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden ska avyttras. Kriterier för när en fastighet inte är av strategisk vikt för staden att äga framgår ej av policyn ej heller motiveras det i inriktnings- eller genomförandebeslutet.

Revisionskontorets bedömning

Revisionskontoret gör bedömningen att de granskade försäljningarna i allt väsentligt skett i överensstämmelse med fastställd försäljningspolicy. Policyn behöver dock utvecklas och förtydligas. Av policyn bör bl.a. framgå att försäljningar ska ske under optimala marknadsförutsättningar. Därvid kan exploateringsnämndens försäljningspolicy användas som exempel.

Bland annat anges i försäljningspolicyn att fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden ska avyttras. Vad som krävs för att en fastighet ska anses vara av strategisk vikt för staden att äga bör anges i policyn. I underlaget för inriktnings- eller genomförandebeslutet bör dessutom framgå varför berörd fastighet ej anses vara av strategisk vikt för staden att äga.

Av försäljningspolicyn framgår att försäljningar ska ske genom anbudsförfarande. Vad som menas med anbudsförfarande är oklart bland dem som handlägger försäljningar. I de flesta försäljningar använder anlita mäklare budgivning.

Av de granskade försäljningarna som gjorts på öppna marknaden har tre genomförts utan att värdering är gjord. Detta är inte affärsmässigt enligt revisionskontoret. Fastigheterna har sålts på öppna marknaden. Mäklare har anlåtats. Revisionskontoret menar att det är rimligt att värdering alltid utförs av de fastigheter som ska säljas. Detta för att få en uppfattning om lägsta värde på den fastighet som ska säljas.

Det bör vidare klargöras vad nämnden menar med långsiktigt ägande och seriösa aktörer som nämns i det särskilda uttalandet från nämnden. Handläggarna av försäljningar måste dessutom informeras om nämndens inställning.



Revisionskontoret rekommenderar att fastighetsnämnden upprättar en försäljningsplan med prioritering av vilka fastigheter som är lämpliga att sälja respektive behålla. Där bör också anges de skäl som ligger till grund för varför en viss fastighet ska behållas eller säljas. Försäljningsplanen utgör därmed ett underlag för nämnden att avgöra om fastigheten är av strategisk vikt att äga.

3. Fastighetsförvaltningens riktlinjer för försäljningsprocessen

Att fatta beslut om försäljning alternativt fortsatt förvaltning ska enligt riktlinjerna i stöddokumentet "försäljningsprocessen" ske i ett internt beslutsforum. Det finns en särskild blankett framtagen där olika fakta om fastigheten, t.ex. underhållsbehov och typ av upplåtelse, skall anges. Vidare ska framgå om försäljning föreslås och motivering till ev. försäljning samt preliminär försäljningstidpunkt. Inte i någon av de granskade försäljningarna finns en sådan blankett upprättad.

Det finns inte heller dokumentation från genomgång av försäljningsförutsättningar som handläggare av försäljningen haft med förvaltare och ekonom inför en försäljning. Bl.a. ska befintliga hyres-, arrende- och nyttjanderättsavtal sägas upp och ekonomiska grunddata tas fram för fastigheten. Detta framgår av riktlinjerna.

Revisionskontoret kan också konstatera att objektbeskrivningen, som upprättas av anlitad mäklare, inte i någon av de granskade försäljningarna godkänts av ansvarig handläggare. Detta bör ske t.ex. genom att objektbeskrivningen skriftligen godkänns med handläggarens namnunderskrift och datum. I en av de granskade försäljningarna fanns felaktig information i den objektbeskrivning som var underlag för annonsering. Vidare ska köparens ekonomiska status kontrolleras vid behov. Det är vanligt att enda kontrollen av köparens ekonomi som görs sker genom att anlitad mäklare begär att köparen visar lånelöfte från bank.

Efter slutfört uppdrag ska anlitad mäklare bl.a. redovisa hur marknadsföring skett och intresse på marknaden samt redovisa sammanställning av budgivningen i form av kronologiska noteringar. I endast en av de granskade försäljningarna har en sådan slutredovisning lämnats av anlitad mäklarföretag.

Revisionskontorets bedömning

Revisionskontoret uppmanar nämnden att kontrollera att de riktlinjer som finns upprättade för att vara ett stöd i försäljningsprocessen följs. Dessa är viktiga för att upprätthålla affärsmässighet i försäljningsverksamheten.

4. Köp av fastighetsmäklartjänster och fastighetsvärdering

Under perioden januari till och med oktober 2008 har nämnden köpt mäklar- och värderingstjänster för ca 3 miljoner kronor. Av dessa har nämnden köpt värderingstjänster för ca 1,7 miljoner kronor från företag som man i form av ramavtal har upphandlat i enlighet med lagen om offentlig upphandling, LOU. De återstående ca 1,3 miljoner kronor hänförs till direktupphandlingar.

Exploateringskontorets avdelning Mark och värdering anlitas också för värderingar av fastigheter.

Revisionskontorets bedömning

Revisionskontoret uppmanar nämnden att följa lagen om offentlig upphandling och ej göra direktupphandlingar vid sidan av gällande ramavtal.

Kontorets synpunkter

Kontoret redovisar sina synpunkter under respektive rubrik.

1. Nämndens beslutsunderlag

Kontoret delar revisorernas synpunkter till viss del. I de ärenden som revisorerna granskat är det korrekt att några värderingsnivåer inte redovisats och att detta i de fall värderingar genomförts borde angetts på ett tydligare sätt än det som redovisats i handlingarna. Med godtagbar avses i de fall detta angetts att försäljningsnivån uppgått till värderingen. I de gårdsförsäljningar som skett genom direktförsäljning de senaste åren har redovisning av värderingsnivåer regelbundet skett. Dessa försäljningar omfattas dock inte av revisorernas granskning.

Att köparens namn ska delges nämnden delar kontoret revisorernas ståndpunkt. I vissa fall finns det dock skäl att köparens namn delges nämnden först på sammanträdesdagen. Ett sådant exempel där detta förfarande använts var vid försäljningen av Hässelby slott.

2. Försäljningspolicyn

Kontoret har för avsikt att omarbета den nu gällande försäljningspolicyn som antogs av nämnden i februari 2007 då det som revisorerna påpekar finns en del oklarheter i denna. De synpunkter som framkommit i revisionsrapporten kommer då att inarbetas i den nya policyn och därefter föreläggas nämnden.



3, Fastighetsförvaltningens riktlinjer för försäljningsprocessen

Framtagande av kontorets riktlinjer för försäljning av fastigheter har pågått under en ganska lång tid och fastställdes i början på juni 2008. Samtliga försäljningar har påbörjats före rutinernas ikraftträdande varför beslut om försäljning inte fattats i det ”interna beslutsforumet”.

För de försäljningar som revisorerna granskat har beslut om försäljning fattats av nämnden i så kallade inriktningsbeslut, där en redovisning av skälen för försäljning i huvudsak har angivits. Merparten av försäljningarna avser försäljningar av mark i kranskommunerna där nämndens uppdrag under 2008 var att inventera och utreda markinnehavet i syfte att avyttra det. Inriktningsbeslut för merparten av kranskommunerna togs under 2007 och i början på 2008.

De synpunkter som revisorerna framfört i övrigt avseende riktlinjerna är synpunkter som kontoret kommer att åtgärda.

4. Köp av fastighetsmäklartjänster och fastighetsvärdering

Den största delen av kontorets försäljningar sker av kontorets egen personal eftersom större delen av kontorets försäljningar under de senare åren, i enlighet med fattade inriktningsbeslut, sker genom direktförsäljning till arrendatorer, hyresgäster och andra kommuner.

När det gäller de övriga försäljningarna som sker på öppna marknaden anlitar kontoret externa fastighetsmäklare. För större objekt upphandlades mäklare för enbart det objektet. För merparten av kontorets försäljningar ska ramupphandlade mäklare anlitas genom avrop. Kontoret hade avtal med ett antal ramupphandlade mäklare för åren 2005-2007. Dessa avtal löpte ut den 31 december 2007. Kontoret valde att i avvaktan på genomförandet av ny upphandling tillfråga samtliga ramupphandlade mäklare om de kunde tänka sig att på samma villkor förlänga sina avtal ytterligare ett år. Detta var samtliga villiga till. Kontorets bedömning var att detta förfarande kunde rymmas inom LOU:s regler. I revisionsrapporten är avropen av dessa mäklare bedömda som direktupphandlingar.

SLUT