

Revisorerna

2019-03-21

Till: Kommunstyrelsen  
För kännedom: Kommunfullmäktige

### Granskning av exploateringsavtal

På uppdrag av oss förtroendevalda revisorer har EY genomfört en granskning av exploateringsavtal. Fokus har varit granskning av innehåll i samt hanteringen av exploateringsavtal.

Enligt plan- och bygglagen ska, om kommunen avser ingå exploateringsavtal, riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för dessa antas av fullmäktige. Kommunfullmäktige antog riktlinjer 2015. Utöver dessa finns också en mall för utformning av exploateringsavtal samt ett dokument som ytterligare beskriver hur exploateringsavtal bör formuleras. Kommunen saknar dokumenterade rutiner för uppföljning av exploateringsavtal och kvalitetsprogram.

I de granskade exploateringsavtalen med tillhörande kvalitetsprogram går det lätt att utläsa hur ansvaret fördelas mellan kommunen och exploatören. Det är i allt väsentligt möjligt att utläsa vilka krav som ställs på exploatören. Inom flera olika områden lyfts även skrivningar om säkerhet och viten. I avtalen regleras också att överlåtande av avtal inte får ske utan ett skriftligt medgivande från kommunen. Motsvarande skrivningar saknas rörande överlåtande av bolag.

Månatliga kortfattade uppföljningar görs till kommunstyrelsens stadsbyggnadsutskott om läget i respektive exploateringsprojekt. Ekonomisk uppföljning sker i samband med tertialbokslut samt när slutrapportering sker till utskottet efter avslutad exploatering.

Kommunen ansvarar som regel för genomförandet av allmänna anläggningar, vilket innebär att entreprenaden handlas upp i enlighet med gällande upphandlingslagstiftning. Detta tydliggörs i de styrande dokumenten, såsom riktlinjerna och mallen för framtagande av exploateringsavtal. Det framgår också av de granskade exploateringsavtalen.

Utifrån vad som framkommit i granskningen lämnar vi följande rekommendationer till kommunstyrelsen:

- Säkerställ att kommunstyrelsens delegationsordning överensstämmer med kommunstyrelsens ansvar i enlighet med kommunstyrelsens reglemente samt med sedan 1 januari 2019 i kommunen gällande nomenklatur
- Förtydliga styrdokument såsom delegationsordning så att det tydligt framgår vem som ansvarar för att ingå exploateringsavtal
- Se över möjligheterna att i exploateringsavtal lyfta in skrivningar om viten vid avsteg från överenskommen tidplan för exploateringen
- Säkerställ att rutinen för uppföljning av exploateringsavtal och kvalitetsprogram sker på ett likartat och rättssäkert sätt oavsett vem som genomför uppföljningen
- Tillsä att hela uppföljningen dokumenteras, inte bara avvikelserna
- Upprätta skriftlig rutin för kontroll och prövning av nya exploatörer innan exploateringsavtal ingås
- Se över möjligheten att i exploateringsavtal lyfta in en skrivning om att kommunen ska godkänna överlåtelse av bolag

Svar från kommunstyrelsen önskas senast 2019-06-10.

För revisorerna i Tyresö kommun

  
Ordförande  
Claes-Göran Enman

  
Vice ordförande  
Bengt Verlestam