



Fortifikationsverket
631 89 Eskilstuna

Datum 2007-04-16
Dnr 32-2006-0468

Revision av försäljningsverksamheten vid Fortifikationsverket

Riksrevisionen har som ett led i den årliga revisionen av Fortifikationsverket (FortV) granskat fastighetsförsäljningar vid myndigheten.

Granskningen har resulterat i iakttagelser som Riksrevisionen vill fästa FortV:s uppmärksamhet på i denna revisionsrapport.

Riksrevisionen önskar information senast 2007-05-25 med anledning av våra iakttagelser i denna rapport.

Riksrevisionen har under hösten/vintern 2006/2007 granskat FortV:s försäljning av fastigheter under 2006. Granskningen har främst varit inriktad mot de försäljningar som genomförts till kommuner men även vissa försäljningar till privata köpare har granskats.

Försäljning till kommuner

De försäljningar till kommuner som granskats avser försäljning till Bodens kommun, Borlänge kommun och Östersunds kommun. Vad avser försäljningarna till Borlänge och Östersunds kommuner finns iakttagelser i likhet med försäljningen till Bodens kommun avseende ärendenas dokumentation. Detta redovisas i ett sammanhang nedan.

FortV försäljning och köp av fastigheter i Boden

Bakgrunden till försäljningen av Ing3/AF1 området är försvarsbesluten 2000 och 2004 och därmed sammanhängande minskning i Försvarsmaktens behov av fastigheter.

Bodens kommun uttryckte under vintern 2005/2006 muntligen att det fanns intresse att köpa området Ing3/AF1. Det fanns dock ingen skriftlig förklaring från kommunen där de påkallar sitt förköpsintresse förrän 2006-04-04.

Enligt Förordning (1996:1190) om överlåtelse av statens fasta egendom, m.m., 12§ skall en kommun som begär förhandsbesked styrka sitt behov av den fasta egendomen genom en översiktsplan eller på annat sätt. I de



underlag som granskats av Riksrevisionen har inte några underlag som styrker kommunens behov av området utöver nämnda förklaring påträffats.

Enligt Förordning (1996:1190) om överlåtelse av statens fasta egendom, m.m., 17§ skall den säljande myndigheten för att fastställa egendomens marknadsvärde genomföra en värdering. I fallet Ing3/AF1-området finns en översiktlig extern värdering gjord 2004-02-18. I denna bedömdes områdets marknadsvärde uppgå till ca 9,5 mnkr. Efter det har FortV gjort en intern värdering där värdet uppskattades till ca 11 mnkr. Köparen har enligt uppgift också genomfört en värdering. I denna uppskattades värdet till att vara negativt om ca 20 mnkr.

Under våren 2006 genomfördes förhandlingar mellan parterna. Av de handlingar som Riksrevisionen tagit del av framgår att förhandlingarna präglades av mycket olika syn på områdets värde. I en intern promemoria från 2006-05-16 anges att parterna ligger mycket långt ifrån varandra i förhandlingen. FortV:s utgångspunkt är 14,3 miljoner medan kommunens utgångspunkt är minus 10 till minus 20 mnkr. Dessa värden låg till grund inför den slutliga förhandlingen mellan parterna.

Det slutliga avtalet mellan parterna undertecknades 13-14/6 2006 och innebar en helhetslösning där följande delar ingick

Köpeavtal för kommunens förvärv av ING3/AF1	3,0 mnkr
Köpeavtal för kommunens förvärv av Åbergsområdet	4,85 mnkr
Köpeavtal för kommunens förvärv av Mjösjö/Gammeläng	8,82 mnkr
Köpeavtal för kommunens förvärv av Svedjebron	0,03 mnkr
Köpeavtal för FORTV förvärv av Rörudden	-8,3 mnkr
Ersättning drift och återställning till kommunen	-10,4 mnkr
Totalt för FortV	- 2 mnkr

Som framgår ersätter FortV Bodens kommun med 10,4 mnkr för drift och återställande. Detta belopp härleds till drift av ING3/AF1 för resterande delen av 2006 med 5,5 mnkr. För återställningsarbete vid borttagande av lös egendom och utrustning med 2,5 mnkr. För del i kostnad för återställande av Svedjebron i brukbart skick med 2,4 mnkr. Totalt således 10,4 mnkr. Enligt uppgift från FortV hade tidsaspekten en betydande roll vid förhandlingarna eftersom en försäljning ute på marknaden fördröjt affären ytterligare ett år vilket skulle ha medfört driftskostnader på ca 19 mnkr. De 5,5 mnkr som FortV betalade till Bodens kommun avsåg en fjärdedel av driftskostnaderna för 2006 vilka totalt uppskattats till 22 mnkr.



En fråga som kan diskuteras i sammanhanget är hur FortV:s styrelse hållits informerad under affärens genomförande. Den 23 maj lyftes frågan till styrelsens presidium om huruvida förhandlingen med Bodens kommun skulle avbrytas. Presidiet, bestående av styrelsens ordförande, vice ordförande, FortV GD och ÖD har ingen formell beslutanderätt men kom ändå fram till att förhandlingarna skulle fortsätta. Hela styrelsen informerades om affären först efter att den genomförts. Styrelsen ställde sig då enligt uppgift bakom att affären slutförts. Något protokoll från mötet i presidiet 2006-05-23 finns inte.

En annan frågeställning som aktualiserats är om FortV i det läge som var i mitten av maj 2006 i enlighet med Förordning (1996:1190) om överlåtelse av statens fasta egendom, m.m., § 18 borde ha överlämnat frågan till regeringen, eftersom parterna då låg mycket långt från en överenskommelse. Enligt uppgift diskuterades inte en sådan lösning utan FortV beslutade att gå vidare på egen hand.

Dagen efter att kommunen och FortV avslutat affären sålde kommunen marken vidare till Maintech AB för 12,42 mnkr. Den försålda egendomen avser Ing3/AF1 området plus en mindre fastighet benämnd Sävast 23:11.

Dokumentation

Det kan konstateras att det finns stora brister i dokumentation av ärendet. De möten som förevarit mellan FortV och Bodens kommun är inte dokumenterade i protokoll. Inte heller är diskussionerna i FortVs presidium dokumenterade. I och för sig kan konstateras att presidiet inte har någon formell beslutanderätt men beslut angående att fortsätta förhandlingarna med kommunen har fattats av GD efter möte med presidiet varför detta möte borde ha dokumenterats. Det finns inte heller någon samlad dokumentation av samtliga handlingar i ärendet. Revisionen har erhållit underlag genom att leta på olika diarienummer samt genom att kontakta ett antal olika personer.

Det kan också konstateras att övriga försäljningsärenden som granskats påvisat brister i dokumentationen.

Slutsatser

Riksrevisionen ifrågasätter om försäljningen av Ing3/AF3 genomförts inom ramen för vad som kan anses affärsmässigt. Det framgår av handlingar och intervjuer att FortV haft ett stort intresse av att snabbt försälja egendomen vilket påverkat försäljningspriset på ett för FortV negativt sätt. På grund av den bristande dokumentationen i ärendet är det svårt att få en tydlig bild av hur slutförhandlingarna efter den 16/5 förlöpt men klart är att FortV avsevärt



sänkt sina anspråk relativt gjord värdering mellan detta datum och den tidpunkt då avtalet skrevs på.

Riksrevisionen ifrågasätter också Fortv:s beslutsprocess i ärendet. Av gjorda intervjuer framgår att beslutet att sälja till Bodens kommun inte varit föremål för styrelsens avgörande utan denna har informerats i efterhand. Det kan också ifrågasättas om inte FortV borde ha underställt regeringen ärendet. Härigenom skulle eventuella diskussioner om affärsmässigheten i försäljningen ha undvikits eftersom regeringen om särskilda skäl finns kan sälja fast egendom utan att affärsmässighet föreligger.

Revisionsdirektör Per Flodman har beslutat i detta ärende. Revisionsledare Ulrika Mårtensson har varit föredragande.

Per Flodman

Ulrika Mårtensson

Kopia för kännedom:

Finansdepartementet