

Till: Barometern

Öppet brev till Mönsterås samhällsbyggnadschef, Henrik Eriksson, med anledning av Mönsterås kommuns försäljning av fastigheter

Sedan en tid tillbaka har jag börjat granska vad en solcellspark på Smedmossen skulle innebära samt hur denna fråga har hanterats av Mönsterås kommun. Som en del av denna granskning ger jag ut ett informationsbrev som sprids i stor omfattning. Detta har medfört att mitt namn har blivit känt i kommunen och inneburit att jag fått tips om andra saker som borde granskas. Ett exempel är hur det går till när Mönsterås kommun säljer fastigheter och markområden.

Med anledning därav har jag begärt att få ta del av samtliga försäljningar av fastigheter som genomförts under denna mandatperiod, dvs från och med 2022-10-15. Resultatet är att Mönsterås kommun har genomfört 25 fastighetsaffärer sedan detta datum.

Övergripande betraktat berördes 25 fastigheter, taxerade till 15 850 000 kronor och inbringade sammanlagt 11 003 535 kronor. Ett antal affärer avsåg avstyckningar eller nybildning.

Frågorna nedan är numrerade så att svaren kan härledas till ställd fråga.

Forcerad försäljning under 2025?

Resultatet är följande.

- 2022 såldes 2 fastigheter för sammanlagt 675 000 kronor
- 2023 såldes 9 fastigheter för sammanlagt 2 645 355 kronor
- 2024 såldes 3 fastigheter för sammanlagt 3 137 390 kronor
- 2025 såldes 10 fastigheter för sammanlagt 4 500 770 kronor

Fråga 1: Jag får intrycket av att Mönsterås forcerat försäljningen av fastigheter under 2025. Kan detta stämma?

Försäljning med hjälp av mäklare

- 2022 anlätades mäklare i 2 fall av 2
- 2023 anlätades mäklare i 3 fall av 9
- 2024 anlätades mäklare i 2 fall av 3
- 2025 anlätades mäklare i 1 fall av 10
- 2026 anlätades mäklare i 0 fall av 1

Av dessa 25 försålda fastigheter genomfördes endast åtta stycken med hjälp av mäklare. Resterande 17 försäljningar valde Mönsterås kommun att inte anlita mäklare.

(Av dessa 17 försäljningar i egen regi är kontraktshandlingarna utskrivna på kommunens brevpapper i 15 fall. I två fall är kontrakten utskrivna på vanligt skrivarpapper utan logotyp, vilket väcker frågan om de är utskrivna i kommunhuset.)

Försäljning utan mäklare

Fråga 2: Varför anlätades inte en mäklare vid dessa 17 försäljningar?

Fråga 3: Hur offentliggjorde Mönsterås kommun att dessa objekt avsågs att försälas, dvs att ge alla tänkbara intressenter möjlighet att ge bud, såsom exempelvis grannar och andra sannolika budgivare?

Fråga 4: Om försäljningar har skett med enbart kontakt med den slutliga köparen, hur initierades kontakten, dvs var det köparen som kontaktade Mönsterås kommun eller var det Mönsterås kommun som kontaktade vad ni trodde var en sannolik intressent?

Avvikelse mellan taxeringsvärde och försäljningspris

Ett iögonfallande antal fastighetsförsäljningar har genomfört där köpesumman är lägre än taxeringsvärdet. Det normala försäljningspriset bör vara 33% högre än taxeringsvärdet. I en del fall kan det givetvis förklaras av att det ingår i en avstyckning men knappast i samtliga dessa fall.

Exempel:

Fastighet	Byggnadsvärde	Markvärde	Jordbruksvärde	Skogsbruksvärde	Summa taxeringsvärde	Köpesumma
Ringblomman	1 932 000	338 000			2 270 000	2 150 000
Sandbäckshult		1 302 000		1 975 000	2 214 000	315 000

Fråga 5: Vad är anledningen till att det finns ett antal fastighetsförsäljningar där köpesumman är betydligt lägre än 1,33 gånger taxeringsvärdet?

Värdering av obelånade pantbrev

Det finns fall där det i fastigheten finns obelånade pantbrev av anseeligt värde som ingår i affären. Dessa värdehandlingar inkluderas inte i taxeringsvärdet men utgör ändå ett värde för köparen. Om försäljningspriset väsentligt understiger marknadsvärdet av fastigheten och det då dessutom ingår obelånade pantbrev blir köpet en synnerligen god affär för köparen.

Fråga 6: Är det i fall som ovan ett ansvarfullt handlande från Mönsterås kommuns sida då det faktiskt innebär att kommunen de facto skänker bort värdehandlingar gratis?

Beträffande befogenheter att försälja fastigheter

Enligt gällande delegationsordning äger kommunstyrelsens arbetsutskott befogenhet att försälja fastigheter intill ett belopp motsvarande 20 prisbasbelopp, vilket 2025 motsvaras 1 154 000 kronor. 23 av fastighetsaffärerna understiger detta belopp.

Fråga 7: Många kommuner behandlar fastighetsförsäljningar inte enbart utifrån försäljningspriset utan de väger även in fastighetens strategiska läge inför framtida planer. Hur hanterar Mönsterås kommun denna aspekt?

Fråga 8: Avser denna gräns, 20 prisbasbelopp, fastighetens taxeringsvärde eller försäljningspriset?

Exempel: Om en fastighet har ett taxeringsvärde, alternativt 1,33 x taxeringsvärdet, över 20 prisbasbelopp och Mönsterås kommun säljer den för ett pris under denna gräns, kan du kommunfullmäktige hållas utanför försäljningen?

Försäljningar som kan hanteras av kommunstyrelsens arbetsutskott

Fråga 9: Är samtliga dessa 23 protokollförda i kommunstyrelsens arbetsutskotts protokoll?

Samtliga försäljningskontrakt är undertecknade av såväl samhällsbyggnadschefen Henrik Eriksson som kommunalrådet Anders Johansson.

Fråga 10: Har undertecknandet av köpekontrakten gjorts efter att affären godkänts av kommunstyrelsens arbetsutskott?

Fråga 11: I de fall försäljningssumman understigit 1,33 x taxeringsvärdet, har du samtliga ledamöter i kommunstyrelsens arbetsutskott blivit upplysta om detta förhållande samt orsakerna därtill?

Försäljningar som kräver beslut i fullmäktige

Fråga 12: I de två fall där försäljningssumman överstigit 20 prisbasbelopp, har då dessa ärenden behandlats i kommunfullmäktige?

Fråga 13: I de fall försäljningssumman understigit 1,33 x taxeringsvärdet, har du samtliga ledamöter i fullmäktige blivit upplysta om detta förhållande samt orsakerna därtill?

Fråga 14: I de fall undertecknandet av köpekontrakten förutsätter ett godkännande av kommunfullmäktige, har då detta beaktats innan undertecknandet gjorts?