

Mönsterås kommunstyrelses köp av Blomstermåla Folkets Hus – Drömkåken 2.0

1	BESLUTSPROCESSEN RÖRANDE KÖPET AV BLOMSTERMÅLA FOLKETS HUS	2
2	RELEVANTA FRÅGESTÄLLNINGAR	4
2.1	Mönsterås kommunstyrelses kompetens innan beslut om köp av Blomstermåla Folkets Hus	4
2.1.1	Konsulterade kommunstyrelsen fackkompetens innan köpet genomfördes?	4
2.1.2	Hade kommunstyrelsen en fastställd pay-off-tid innan köpet av Blomstermåla Folkets Hus?	5
2.1.3	Hade kommunstyrelsen upprättat en affärsplan innan köpet?	6
2.1.4	Hade kommunstyrelsen gjort en riskanalys innan beslutet om köp?	6
2.1.5	Hade kommunstyrelsen besiktigat Blomstermåla Folkets Hus före köpet?	7
2.1.6	Hade kommunstyrelsen insikt om kostnaden för drift av en Blomstermåla Folkets Hus?	8
2.1.7	Hade kommunstyrelsen en plan för marknadsföring av Blomstermåla Folkets Hus?	9
2.2	Hade kommunstyrelsen kännedom om fastighetens skick innan köp	10
2.3	Hade kommunstyrelsen kännedom om fastighetens värde innan köp	11
2.4	Mönsterås kommuns ekonomiska förutsättningar för köp av fastigheten innan beslut.....	12
2.4.1	Hade Mönsterås kommun en budget för inköp av fastigheter?	12
2.4.2	Hade Mönsterås kommun en budget för åtgärdande av samtliga brister?	13
2.4.3	Hade Mönsterås kommun en budget för driftskostnaden innan köpet?	13
3	SAMMANFATTNING	14

1 Beslutsprocessen rörande köpet av Blomstermåla Folkets Hus



**MÖNSTERÅS
KOMMUN**

Kommunstyrelsen
Sammanträdesprotokoll
2023-07-04

Sammanträdesprotokoll för Kommunstyrelsen

Tid
12:30-12:49

Plats
Digitalt via Teams

Paragrafer
126-129

Beslutande
Anders Johansson (C), ordförande
Robert Rapakko (S)
Jens Robertsson (C)
Erik Jonsson (S)
Anni Juhl Nielsen (SD)
Åsa Ottosson (M)
Gustav Gustavsson (S) ersättare för Renée Solstad (S)
Britt-Marie Domeij (M) ersättare för Katarina Johansson (C)
Lejla Radovic (S)
Agnetha Landberg (C) ersättare för Christer Olsson (SD)
Torbjörn Uddén (L) ersättare för Madeleine Rosenqvist (KD)
Michael Pettersson (S)
Christian Nilsson (M) ersättare för Thomas Halkjaer (C)

Övriga närvarande
Fredrik Johansson, kommunchef
Helena Wallner, kommunsekreterare

Notera: Ovanstående personer är alltså de som är ansvariga för beslutet att köpa Blomstermåla Folkets Hus.



**MÖNSTERÅS
KOMMUN**

Kommunstyrelsen
Sammanträdesprotokoll
2023-07-04

§ 128

Blomstermåla Folkets hus
Diarienummer: 2022/329

Beslut
Kommunstyrelsen beslutar att genomföra köp av Folkets hus Mönsterås Århult 10:52 i enlighet med föreliggande köpekontrakt.

Sammanfattning
Under november 2022 ansökte föreningen Blomstermåla Folkets hus om ett bidrag från Mönsterås kommun gällande 30% av kostnaden för att renovera sina lokaler. Anledningen till renoveringen var ett föreläggande som inkommit från räddningstjänsten avseende brandskydd. Blomstermåla Folkets hus ansökte samtidigt om ett bidrag från Boverket för samma ändamål. Boverket har nu avslagit ansökan om bidrag och det finns inte ekonomiska förutsättningar för föreningen att kunna leva upp till föreläggandet från räddningstjänsten. Mönsterås kommun har tagit fram ett köpekontrakt för att kunna förvärva fastigheten Folkets hus Mönsterås Århult 10:52 i Blomstermåla.

Villkor framgår i köpeavtalet.

Ärendets behandling
KSAU 2023-05-09, KS 2023-03-14, KSAU 2023-03-07, KSAU 2023-01-31, KS 2022-11-15, KSAU 2022-11-15, KSAU 2022-11-08, KSAU 2023-06-27

Dagens sammanträde
Ordförande frågar om kommunstyrelsen kan besluta i enlighet med arbetsutskottets förslag och finner att kommunstyrelsen gör så.

	MÖNSTERÅS KOMMUN
<u>KÖPEKONTRAKT</u>	
Säljare:	Blomstermåla Folkets hus ek. för. 732800-0265 Storgatan 83 384 30 Blomstermåla
Köpare:	Mönsterås kommun 212000-0720 Box 54 383 22 Mönsterås
Fastighet:	Mönsterås Århult 10:52
Överlåtelseförklaring: Säljaren överläter och försäljer härmed till köparen ovan nämnda fastighet.	
Överlåtelsen sker mot en överenskommen köpeskilling av	
Köpeskilling 2 725 000 kronor	
1.	Köparen har haft möjlighet att besikta egendomen och fastigheten överläts i befintligt skick och fri från inteckningar.
2.	Tillträde till fastigheten sker 2023-08-11

Detta avtal är för kommunens del bindande endast efter beslut i kommunstyren.
Kontraktet är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Mönsterås 2023-08-11
för Blomstermåla Folkets Hus ek.för.


Daniel Williamsson


Conny Karlsson

Mönsterås 2023-08-11
för Mönsterås kommun


Anders Johansson Kommunstyr. ordf.


Fredrik Johansson, Kommunchef

2 Relevanta frågeställningar

2.1 Mönsterås kommunstyrelses kompetens innan beslut om köp av Blomstermåla Folkets Hus

2.1.1 Konsulterade kommunstyrelsen fackkompetens innan köpet genomfördes?

Svar: Nej

Fakta:

Vid köp av en näringsfastighet (kommersiell fastighet) skiljer sig processen väsentligt från ett vanligt bostadsköp, framför allt eftersom undersökningsplikten är mycket omfattande och köplagen ofta tillämpas istället för jordabalken.

En fastighetsmäklare med specialistkompetens inom kommersiella fastigheter kan bidra med följande kritiska fackkompetenser:

1. Fastighetsrättslig och avtalsjuridisk expertis

- Komplexa köpekontrakt: Mäklaren upprättar skräddarsydda avtal som reglerar garantier, friskrivningar och ansvar, vilket är avgörande eftersom parterna har stor avtalsfrihet vid kommersiella affärer.
- Fastighetsbildning och servitut: Analys av inskrivningar, nyttjanderätter, servitut och officialrätter som kan belasta eller gynna fastigheten.
- Planbestämmelser: Kontroll av detaljplaner och områdesbestämmelser för att säkerställa att köparens tänkta verksamhet eller framtida byggplaner är juridiskt genomförbara.

2. Ekonomisk och finansiell analys

- Kassaflödesanalyser: Granskning och uppställning av fastighetens drift- och underhållskostnader, vakansgrader och långsiktiga kassaflöden.
- Avkastningsberäkning: Bedömning av direktavkastningskrav (yield) och marknadsvärde baserat på ortens pris och nuvarande marknadsläge.
- Skatte- och momshantering: Vägledning kring kommersiell moms (frivillig skattskyldighet för lokaluthyrning) samt hantering av latent skatteskuld vid paketering i bolagsform.

3. Kommersiell hyresrätt

- Hyresavtalsanalys: Noggrann granskning av befintliga lokalhyresavtal gällande hyresnivåer, indexuppräkningsperioder, uppsägningstider och gränsdragningar för underhåll (vem som svarar för vad).
- Indirekt besittningsskydd: Kunskap om vilka regler som gäller om köparen vill säga upp befintliga hyresgäster för eget bruk eller ombyggnation.

4. Tekniska och miljömässiga grundkunskaper

- Due Diligence (DD): Projektledning och samordning av den tekniska och miljömässiga besiktningen.
- Miljöansvar: Kunskap om reglerna kring förorenad mark (efterbehandlingsansvar enligt miljöbalken), vilket är en stor ekonomisk risk vid köp av näringsfastigheter.

5. Marknadskännedom och nätverk

- Lokal kännedom: Insikt i lokala hyresnivåer, vakansgrader och framtida stadsplanering som kan påverka fastighetens värde.
- Paketerade transaktioner: Erfarenhet av att köpa fastigheter via bolagstransaktioner (där man köper aktiebolaget som äger fastigheten) snarare än ren fastighetsreglering.

Reflektion:

Dessa kunskaper trodde sig alltså kommunalrådet Anders Johansson (C) och kommunchefen Fredrik Johansson själva besitta i och med att de undertecknade köpekontraktet!

2.1.2 Hade kommunstyrelsen en fastställd pay-off-tid¹ innan köpet av Blomstermåla Folkets Hus?

Svar: Nej

Fakta:

En kommun bör absolut ha en tydlig uppfattning om pay-off-tiden (återbetalningstiden) innan de köper en näringsfastighet.

Att beräkna pay-off-tiden är en grundläggande del av den ekonomiska beslutsanalysen, och för en kommun är detta extra viktigt av flera anledningar:

Varför pay-off-tiden är viktig för en kommun

- Ansvarsfull hantering av skattemedel: Kommuner har ett lagstadgat krav på sig att hålla en god ekonomisk hushållning. Att investera miljonbelopp utan att veta när eller om investeringen lönar sig strider mot denna princip.

¹ Pay-off-tid (även kallat *återbetalningstid* eller *payback-tid*) är den tid det tar för en investering att tjäna in sin egen kostnad genom de framtida inbetalningsöverskott eller kassaflöden som den genererar.

- Riskbedömning: En näringsfastighet (till skillnad från t.ex. en skola eller ett äldreboende för eget bruk) innebär ofta kommersiella risker, såsom vakanser (tomma lokaler) eller konjunktur känsliga hyresgäster. Pay-off-metoden visar hur länge kommunens kapital är bundet och därmed utsatt för risk.
- Beslutsunderlag för politiker: Innan ett fastighetsköp klubbas i kommunfullmäktige eller kommunstyrelsen krävs ett gediget beslutsunderlag. Pay-off-tiden ger politikerna ett pedagogiskt och lättförståeligt mått på investeringens ekonomiska bärighet.

2.1.3 Hade kommunstyrelsen upprättat en affärsplan innan köpet?

Svar: Nej

Fakta:

Varför en affärsplan behövs för ett Folkets Hus

- Finansiering och bidrag: Kommuner, Regioner och Kulturrådet kräver ofta ett tydligt beslutsunderlag för att bevilja driftsbidrag eller projektstöd. Banker kräver det för eventuella lån.
- Tydligt syfte och medlemsnytta: Planen definierar vad huset ska användas till (t.ex. bio, teater, möteslokaler eller digitala hubbar) och hur det skapar värde för lokalsamhället.
- Ekonomisk överlevnad: Den hjälper er att strukturera era intäktskällor, såsom lokalhyror, medlemsavgifter, evenemangsbiljetter och kioskförsäljning, mot era fasta utgifter (el, uppvärmning, underhåll).
- Gemensam målbild: Styrelsen och ideella krafter får ett gemensamt verktyg att arbeta utifrån, vilket underlättar när personer byts ut.

2.1.4 Hade kommunstyrelsen gjort en riskanalys innan beslutet om köp?

Svar: Nej

Fakta:

En kommun bör absolut göra en riskanalys innan de köper en näringsfastighet. Det är i regel ett formellt och affärsmässigt krav för att säkerställa god ekonomisk hushållning och skydda skattemedel.

När en kommun agerar på fastighetsmarknaden omfattas de av kommunallagen, statsstödsregler och miljölagstiftning, vilket gör att konsekvenserna av ett felaktigt köp kan bli betydligt mer komplicerade än för en privat aktör.

En riskanalys vid kommunala fastighetsköp bör framför allt fokusera på följande områden:

1. Ekonomiska och marknadsmässiga risker

- Statsstödsregler: Enligt EU-regler måste kommunen köpa fastigheten till marknadsmässiga villkor. Om kommunen betalar ett överpris kan det klassas som ett olagligt statsstöd till den privata säljaren.
- Värdeminskning och dolda kostnader: En noggrann besiktning av byggnadens skick krävs för att identifiera framtida renoveringsbehov, fuktskador eller eftersatt underhåll som kan belasta kommunens budget.

2. Miljö- och ansvarsrisker

- Förorenad mark: Enligt miljöbalken kan en köpare av en fastighet bli sekundärt ansvarig för att sanera marken om den tidigare verksamheten orsakat föroreningar. Eftersom saneringskostnader kan uppgå till miljonbelopp är en miljöteknisk riskanalys (fas 1 och eventuellt fas 2) kritisk.
- Klimatrisker: Fastighetens geografiska läge behöver analyseras utifrån risker för översvämningar, erosion, skyfall eller skred, vilket blir allt viktigare i kommunal planering.

3. Juridiska och planmässiga risker

- Detaljplan och ändamål: Stämmer fastighetens nuvarande detaljplan överens med kommunens tänkta användning (t.ex. skola, äldreboende eller LSS-boende)? Att ändra en detaljplan är en tidskrävande process som kan överklagas och dra ut på tiden.
- Servitut och nyttjanderätter: Finns det befintliga avtal, hyresgäster eller servitut som begränsar kommunens rätt att förfoga över eller bygga om fastigheten?

4. Kommunal befogenhet (Lokaliseringsprincipen)

- Kommunen måste säkerställa att köpet ligger inom ramen för den kommunala kompetensen. Kommuner får i regel inte driva ren affärsverksamhet i vinstsyfte eller äga näringsfastigheter utan ett tydligt allmännyttigt syfte (till exempel för framtida samhällsbyggnad, bostadsförsörjning eller näringslivsfrämjande åtgärder).

2.1.5 Hade kommunstyrelsen besiktigat Blomstermåla Folkets Hus före köpet?

Svar: Nej

Fakta:

Det är mycket viktigt att besiktiga en fastighet innan du köper den, eftersom du enligt svensk lag har en långtgående undersökningsplikt (Jordbalken 4 kap. 19 §).

Varför är besiktning så viktigt?

- Uppfyller din lagstadgade undersökningsplikt: Du kan inte i efterhand kräva ersättning av säljaren för fel som du borde ha upptäckt vid en noggrann undersökning innan köpet.

- Minskar risken för överraskningar: En professionell besiktningsman kan upptäcka dolda riskkonstruktioner, fuktproblem, sprickor och skador i tak eller grund.
- Underlag för prissförhandling: Om besiktningen visar på brister eller skador kan du använda protokollet för att pruta på priset eller begära att säljaren åtgärdar felet innan tillträde.
- Använd besiktningsklausul: Skriv in en klausul i köpekontraktet som gör att du kan hoppa av köpet eller omförhandla priset om det upptäcks allvarliga fel vid besiktningen.

Viktigt att tänka på

- Anlita en egen besiktningsman: Förlita dig inte enbart på en besiktning som säljaren har låtit utföra; anlita en egen oberoende och certifierad besiktningsman (till exempel godkänd av SBR Svenska Byggingenjörers Riksförbund).
- Standardbesiktning är okulär: En vanlig överlåtelsebesiktning är till största delen en *okulär* (visuell) kontroll av sådant som går att se och nå utan åverkan på byggnaden. Den omfattar normalt inte el, VVS, skorstenar, eldstäder, vattenprover eller enskilt avlopp. För dessa delar bör du ofta göra en utökad undersökning.
- Var med på besiktningen: Följ med besiktningsmannen på plats så kan du ställa frågor och direkt få en förklaring på husets skick.

2.1.6 Hade kommunstyrelsen insikt om kostnaden för drift av en Blomstermåla Folkets Hus?

Svar: Nej

Fakta:

För att driva en näringsfastighet krävs en kombination av ekonomiska, juridiska och fastighetstekniska kunskaper:

Grundläggande kunskaper och områden

- Ekonomi och bokföring: Du måste kunna upprätta en budget, hantera löpande bokföring, deklarerar via Skatteverket (bland annat NE-bilaga eller deklaration i aktiebolag) samt hantera moms och avskrivningar.
- Fastighetsförvaltning: Kunskap om aktiv förvaltning krävs (för fysiska personer gäller exempelvis att arbetet i regel ska motsvara minst en tredjedel av heltid för att klassas som aktiv näringsverksamhet).
- Juridik och hyresrätt: Förståelse för hyresavtal, hyresförhandlingar (hyreslagen), fastighetsjuridik, miljöregler samt skatteregler kring värdeminskningar och reparationer.

- Underhåll och teknik: Grundläggande koll på byggnadsteknik, VVS, el, tak, ventilation och när du behöver anlita fackmän eller entreprenörer.
- Marknad och uthyrning: Förmåga att hitta hyresgäster, göra bakgrundskontroller, sätta rätt hyresnivåer och sköta kundrelationer.

2.1.7 Hade kommunstyrelsen en plan för marknadsföring av Blomstermåla Folkets Hus?

Svar: Nej

Fakta:

Att marknadsföra ett Folkets Hus handlar till stor del om att bygga gemenskap, fylla lokaler och nå ut till en bred målgrupp med ett varierat utbud av kultur, möten och nöjen. Eftersom ett Folkets Hus ofta drivs som en ekonomisk förening eller ideell verksamhet med rötter i civilsamhället, krävs en specifik blandning av kommersiell affärsmässighet och folkrörelseförankring.

Här är de viktigaste kunskaperna och kompetenserna som krävs:

1. Lokal förankring och nätverkande

Ett Folkets Hus lever på sin lokala publik. Du behöver kunskap om hur man:

- Kartlägger lokalsamhället: Förstå vilka som bor i området (åldersstruktur, intressen) och vad som saknas i det lokala kulturutbudet.
- Bygger samarbeten: Knytta kontakter med lokala föreningar, skolor, företag, kommunen och studieförbund för att samarrangera evenemang.

2. Digital marknadsföring och sociala medier

Eftersom marknadsföringsbudgeten ofta är begränsad är digitala kanaler helt avgörande.

Du behöver kunna:

- Innehållsskapande (Content Creation): Producera engagerande text, bild och rörligt material (t.ex. korta videor från evenemang) för plattformar som Facebook och Instagram.
- Annonsering med liten budget: Hantera riktad annonsering (Meta Ads) för att nå specifika målgrupper i närområdet.

- Webbplats och SEO: Hålla hemsidan uppdaterad med ett tydligt kalendarium och grundläggande sökmotoroptimering (SEO) så att folk hittar era lokaler och event när de söker på Google.
- Nyhetsbrev: Samla in e-postadresser och skicka ut regelbundna programblad digitalt till medlemmar och återkommande besökare.

3. Eventmarknadsföring och PR

Att sälja biljetter till en bio, en teaterföreställning eller en konsert kräver specifik kunskap:

- Pressbearbetning: Skriva pressmeddelanden och pitcha unika lokala vinklar till lokal tidning och radio.
- Tidsplanering för event: Veta *när* marknadsföringen ska starta (t.ex. tidigt släpp för dyrare biljetter, sista-minuten-pushar för smalare kultur).
- Affischering och analog synlighet: Det klassiska hantverket att sätta upp affischer och dela ut flygblad på strategiska platser i kommunen (bibliotek, mataffärer, anslagstavlor).

4. Varumärkesbygge och målgruppsanalys

Ett Folkets Hus har ofta många olika verksamheter under samma tak (bio, konferens, bröllopfester, pensionärsdanser, ungdomshäng). Du behöver kunna:

- Segmentering: Anpassa budskapet. Du kan inte marknadsföra en hårdrockskonsert och ett seniormöte på samma sätt eller i samma kanaler.
- Värdegrundsbaserad kommunikation: Förstå hur du kommunicerar Folkets Hus-rörelsens grundläggande värderingar om demokrati, jämlikhet och tillgänglighet, samtidigt som verksamheten framstår som modern och välkomnande för *alla*.

5. Kommersiell B2B-marknadsföring (Uthyrning)

För att få ekonomi i huset krävs ofta uthyrning av lokaler. Här behövs kunskap om:

- Försäljning mot företag och organisationer: Marknadsföra lokalerna för konferenser, bolagsstämmor, föreningsmöten och privata fester (bröllop, födelsedagar).
- Paketering: Skapa attraktiva erbjudanden där lokalhyra, teknik (ljud/ljus/projektor) och fika/mat ingår.

2.2 Hade kommunstyrelsen kännedom om fastighetens skick innan köp

Svar: Nej

Fakta:

Det är extremt viktigt att besiktiga en fastighet innan du undertecknar ett köpekontrakt.

Som köpare har du enligt svensk lag en omfattande undersökningsplikt, vilket innebär att du i efterhand inte kan få ersättning för fel som du borde ha upptäckt vid en noggrann undersökning.

Här är de viktigaste anledningarna till varför besiktningen bör göras innan kontraktet skrivs på:

1. Din undersökningsplikt är lagstadgad

Enligt Jordabalken (köprättsliga regler för fastigheter) ansvarar köparen för att undersöka huset. Om det visar sig finnas fel efter köpet som kunnat upptäckas vid en besiktning, får du stå för kostnaderna själv. Säljaren ansvarar bara för så kallade "dolda fel" – fel som inte gick att upptäcka ens vid en mycket noggrann besiktning.

2. Möjlighet att förhandla om priset

Om besiktningsmannen hittar brister (till exempel fukt i grunden eller ett tak som måste bytas akut) kan du använda detta som argument för att sänka köpeskillingen eller kräva att säljaren åtgärdar problemen innan tillträdet.

2.3 Hade kommunstyrelsen kännedom om fastighetens värde innan köp

Svar: Nej

Fakta:

För att få reda på en näringsfastighets marknadsvärde före ett köp bör du använda en kombination av professionell fastighetsvärdering, kassaflödesanalys och marknadsstatistik. Eftersom kommersiella fastigheter värderas utifrån sin förmåga att generera vinst, skiljer sig processen markant från vanliga bostadsköp.

Här är de tre primära sätten att fastställa värdet på:

1. Anlita en oberoende fastighetsvärderare (Rekommenderas)

Det säkraste kortet är att anlita en certifierad fastighetsvärderare (exempelvis via Samhällsbyggarna eller etablerade kommersiella mäklarhus). De gör en opartisk och djupgående analys och upprättar ett formellt värdeutlåtande. Banken kommer i regel kräva en sådan extern värdering för att bevilja fastighetslån.

2. Räkna ut värdet själv (De tre standardmetoderna)

Professionella aktörer kombinerar tre ekonomiska modeller för att ringa in marknadsvärdet:

- Avkastningsmetoden (Viktigast för näringsfastigheter): Värdet baseras på fastighetens framtida kassaflöde. Du tar fastighetens driftnetto (hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader) och dividerar med ett marknadsmässigt direktavkastningskrav
- Ortsprismetoden: Du jämför fastigheten med nyligen sålda, liknande kommersiella fastigheter i samma geografiska område. Data om kommersiella transaktioner kan köpas via Lantmäteriet eller databaser som Datscha.
- Produktionskostnadsmetoden: Används främst som ett kontrollverktyg för specialfastigheter (t.ex. industrier). Man beräknar vad det skulle kosta att bygga en likadan fastighet idag, minus åldersavdrag.

3. Schablonberäkning via skattemässiga data

Som en första, grov gallring kan du titta på fastighetens taxeringsvärde.

- Formel: En fastighets taxeringsvärde ska i teorin motsvara 75 % av marknadsvärdet (baserat på prisläget två år bakåt i tiden).
- Uträkning: Genom att ta taxeringsvärdet och dela med 0,75 får du en matematisk fingervisning.
- *Varning:* Denna metod är väldigt trubbig för näringsfastigheter då unika hyresavtal och skick inte speglas i Skatteverkets schabloner.

Kom ihåg Due Diligence (Företagsbesiktning)

Ett marknadsvärde är helt beroende av kvaliteten på fastighetens kassaflöden och fysiska skick. Innan du köper måste du kräva in och granska:

- Hyresavtalen: Hur lång löptid har avtalen? Finns det risk för vakanser (tomma lokaler)?
- Teknisk besiktning: Finns det dolda renoveringsbehov (tak, stammar, ventilation) som direkt sänker fastighetens värde?

2.4 Mönsterås kommuns ekonomiska förutsättningar för köp av fastigheten innan beslut

2.4.1 Hade Mönsterås kommun en budget för inköp av fastigheter?

Svar: Nej

Fakta:

Samma dag som kommunalrådet Anders Johansson (C) och kommunchefen Fredrik Johansson undertecknade köpekontraktet så besökte de Ålems Sparbank för att akut låna 675 000 kronor, en struntsumma för en kommun med en årsbudget på över 1 miljard kronor.

2.4.2 Hade Mönsterås kommun en budget för åtgärdande av samtliga brister?

Svar: Nej

Fakta:

Inköp att Blomstermåla Folkets Hus fanns inte med i Mönsterås budget.

2.4.3 Hade Mönsterås kommun en budget för driftskostnaden innan köpet?

Svar: Nej

Fakta:

Det är mycket viktigt att en kommun har ingående kunskap om en näringsfastighets driftskostnader innan ett köp. Driftskostnaderna påverkar direkt kommunens budget, fastighetens långsiktiga värde och i slutändan hur skattemedel används.

Varför driftskostnaden är avgörande för en kommun

1. Direkt påverkan på kommunens budget och skattemedel

Kommuner finansieras av skattemedel och har lagkrav på sig att hålla en god ekonomisk hushållning. En näringsfastighet med höga eller oförutsedda driftskostnader (som uppvärmning, ventilation, VA och underhåll) kan snabbt bli en ekonomisk belastning som tar resurser från kärnverksamheter som skola, vård och omsorg.

2. Kalkylering av den totala livscykelkostnaden (LCC)

Ett fastighetsköp handlar inte bara om prislappen vid inköpstillfället. Genom att förstå driftskostnaderna kan kommunen göra en LCC-analys (Life Cycle Cost). Ofta överstiger de totala drifts- och underhållskostnaderna under fastighetens livslängd det ursprungliga inköpspriset.

3. Bedömning av renoverings- och energieffektiviseringsbehov

Näringsfastigheter har ofta komplexa tekniska system (stora ventilationsanläggningar, kommersiella kylsystem etc.). Genom att granska historiska driftskostnader kan kommunen identifiera om fastigheten är en "energitjuv". Höga driftskostnader är ofta ett tecken på dolda fel eller ett stort uppdämt underhållsbehov som kräver dyra investeringar direkt efter köpet.

4. Påverkan på hyressättningen (om lokaler hyrs ut)

Om kommunen planerar att hyra ut delar av fastigheten till externa aktörer (eller internt till egna förvaltningar) måste de veta om driften täcks av hyresintäkterna. Om det rör sig om så kallade "kallhyresavtal" (där hyresgästen betalar driften) måste kommunen veta att kostnaderna är rimliga, annars blir lokalen svår att hyra ut.

5. Lagkrav och hållbarhetsmål

Kommuner har ofta stränga interna miljömål och krav på sig att minska sitt klimatavtryck. Kunskap om fastighetens energiförbrukning och drift är nödvändig för att se om byggnaden lever upp till kommunens egna hållbarhetskrav samt nationella och europeiska energidirektiv.

3 Sammanfattning

Det är synnerligen enkelt att sammanfatta beslutsprocessen när Mönsterås kommunstyrelse köpte Blomstermåla Folkets Hus.

1. Köpet skulle aldrig ha gjorts
2. En liknande affär hade aldrig ha kunnat genomföras i grannkommunerna Oskarshamn eller Kalmar. Fullständigt uteslutet!
3. Kommunstyrelseledamöterna hade aldrig genomfört ett sådant köp om de skulle ha betalat med egna pengar