

Till: Kommunstyrelsen
För kännedom: Kommunfullmäktige

Granskning av exploateringsavtal

På vårt uppdrag har EY genomfört en granskning av om exploateringsprocessen omfattas av en tillräcklig styrning och intern kontroll avseende byggnation på mark som inte ägs av kommunen. Fokus i granskningen har varit innehåll i, samt hanteringen av exploateringsavtal.

Kommunen har antagit riktlinjer för exploateringsavtal samt under 2018 arbetat fram en mall för upprättande av exploateringsavtal. Kommunen har själv konstaterat brister i exploateringsavtal som kommunen ingått tidigare, och som delvis idag utgör anledning till att kommunen har några komplicerade och försenade exploateringar att handskas med. Bedömningen som görs i granskningen är att de granskade exploateringsavtalen framför allt brister i tydlighet vad gäller ansvar, tidplan samt kvalitetsnivåer rörande genomförandet av allmänna anläggningar. Utöver detta saknas också i stor utsträckning skrivningar i avtalen om att kommunen har möjlighet att kräva vite från exploatören om avsteg görs från överenskommelserna i avtalet. Skrivningarna i avtalen om vilken typ av säkerhet som ska inhämtas är också otydliga, då det inte anges vilken typ av säkerhet som ska tas in samt på vilket sätt kommunen ges rätt att nyttja den.

Den nya mallen innehåller tydliga skrivningar om att kommunen ska ansvara för projektering, upphandling och anläggande av allmän plats. Däremot är det otydligt om dessa skrivningar även omfattar VA-anläggningar. I mallen för upprättande av exploateringsavtal saknas även avsnitt rörande hur viten ska hanteras (förutom vad gäller eventuellt skydd av vegetation) och om skrivningar om viten ska finnas med i upprättade exploateringsavtal.

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

- ▶ Se över möjligheterna att i exploateringsavtal lyfta in skrivningar om viten vid avsteg från överenskommen tidplan för exploatering och andra områden där det kan vara befogat
- ▶ Upprätta rutin för kontroll och prövning av nya exploatörer innan exploateringsavtal ingås och säkerställ att dessa kontroller dokumenteras
- ▶ Se över möjligheten att skärpa skrivningen om att kommunen ska lämna skriftligt godkännande vid överlåtelse av avtal, för att säkerställa att den följs
- ▶ Se över möjligheten att i exploateringsavtal lyfta in en skrivning om att kommunen ska godkänna överlåtelse av bolag
- ▶ Tillse att kommunstyrelsen och samhällsbyggnadsutskottet erhåller rapportering och utvärdering avseende genomförda exploateringsprojekt

Vi önskar svar från kommunstyrelsen senast 2019-09-06.

För revisorerna i Upplands-Bro kommun



Roger Gerdin



Thomas Ljunggren

Bilaga: Revisionsrapport nr 2/2019 – Granskning av exploateringsavtal