



Nyhetschef  
**Mattias Guander**  
0270-740 77  
mattias.guander@mittmedia.se

## Tipsa oss!

**Mail:** tips@helahalsingland.se  
**MMS/SMS:** Skicka meddelande till 72 023. Inled ditt SMS/MMS med HH.

# Miljonaffären gav affärsmän snabba pengar

**SÖDERHAMN** Utan värdering eller annonsering på öppna marknaden valde Faxeholmen, som på senare tid skakats av flera skandaler, att sälja 57 kommunala lägenheter för totalt 5 miljoner kronor.

Det blev en lukrativ affär för köparna, som några månader senare sålde vidare för dubbelt så mycket.

Kommunägda Söderhamnsbolaget Faxeholmen har under året skakats av avslöjanden om misstänkt korruption, skatteplanering och otillåten förstöring av allmänna handlingar. Nu kan vi berätta om ännu en uppsendeväckande affär.

Hösten 2017 beslutade styrelsen i Faxeholmen att upphandla och genomföra rivning av två hyreshus på Tallvägen 20–22 i Söderhamn, som omfattar 57 lägenheter, för att de var i dåligt skick.

Trots att det därefter kom politiska ifrågasättanden mot rivning, och intresse från privata köpare, stod styrelsen på sig om rivningsbeslutet – ända fram till september 2018. Då ändrade sig de förtroendevalda plötsligt och bestämde att byggnaderna skulle säljas till bolaget Scandset Holding.

Faxeholmens dåvarande vd Gabriel Larsson hade haft kontakt med intressenterna, och prislappen blev satt till 5 miljoner kronor.

Men när vi granskar affären visar det sig vara oklart hur Faxeholmen kommit fram till den summan. Någon oberoende värdering inför försäljningen gjordes nämligen aldrig, och objektet utannonserades inte på öppna marknaden.

Hyreshusförsäljningen blev däremot en lönsam affär för köparna – de lokala affärsmännen i Scandset Holding AB, med Erik "Lubbe" Persson i spetsen. Drygt ett halvår senare sålde de fastigheten vidare för 10 miljoner kronor, trots att de inte gjort några omfattande renoveringar.

– Det blev en väldigt bra affär på så kort tid, säger Erik Persson.

**Hade Faxeholmen koll på fastighetens värde med tanke på hur mycket ni sålde vidare för?**

– Nej, men det tror jag inte att vi hade heller. Det som krävs för att det ska kunna bli en sån värdeutveckling är att det kommer någon aktör som har pengar.

Det senaste taxeringsvärdet för fastigheten på Tallvägen, från 2016, var satt till knappt 11,8 miljoner kro-



Faxeholmens ledning fotograferades tillsammans med affärsmännen i Scandset Holding i samband med försäljningen. Från vänster: Erik "Lubbe" Persson, Gabriel Larsson, Tomas Hågeberg (Scandset Holding), Urban Wigren (S) och Arne Hågeberg (Scandset Holding). FOTO: JOHAN ADESTROM

nor, varav byggnadsvärdet var drygt 9,6 miljoner.

När vi ställer frågor om hur Faxeholmen kommit fram till försäljningssumman på 5 miljoner får vi till svar att det aldrig gjordes någon bedömning av extern fastighetsvärderare.

"Värderingen baseras på fastighetens bokförda värde, nödvändiga investeringar samt marknadsläget och efterfrågan", skriver bolaget i ett mejl till tidningen.

När vi frågar efter att få se värderingen visar det sig att den inte finns. Det enda vi får ta del av är fastighetens bokförda värde, som enligt Faxeholmen var 870 554 kronor vid försäljningstillfället. Den dåvarande ledningen, ordförande Urban Wigren (S) och vd:n

Gabriel Larsson, som genomförde affären, finns inte längre kvar i bolaget.

**De efterföljande ägarna av Tallvägen 20–22 har kunnat konstatera att byggnaderna inte alls var i så dåligt skick som Faxeholmen trott.**

– Vi kunde inte förstå varför de ville riva. Efter att vi köpt fastigheten visade vi att det fanns potential, och konstaterade att den inte var i så dåligt skick som Faxeholmen trodde, säger Erik "Lubbe" Persson, som anser att det blivit en lyckad affär för alla parter:

– Faxeholmen slapp riva, vi tjänade en slant, och de som har det nu kommer att tjäna ännu mer slantar.

Olle Lundin, professor i förvaltningsrätt vid Uppsala

universitet, säger att Faxeholmen måste göra en oberoende värdering (se artikel intill), och att det finns risk för att affären kan anmälas för att vara otillåtet stöd till en enskild aktör.

Erik Persson ser dock inget fel med affären:

– Faxeholmen är ju ett aktiebolag, så jag håller inte med om att de gjort något fel. Vi tycker nog att de gjorde en bra affär – de kunde inte ha gjort en bättre affär.

Vi har sökt Gabriel Larsson, före detta vd, och Urban Wigren (S), före detta styrelseordförande, för kommentarer.



Text  
**Erik Strömberg**  
0651-58 50 38  
erik.stromberg@mittmedia.se

## Styrelsen svarar om

**SÖDERHAMN** Med ett knapphändert underlag tog politikerna i Faxeholmens styrelse beslut om miljonaffären på Tallvägen. I dag har de kvarvarande ledamöterna svårt att förklara hur försäljningssumman blev 5 miljoner.

– Det är klart att det var konstigt att fastigheten kunde bli värd så mycket mer sen, säger Jan Persson.

Vår granskning av Faxeholmens affärer visar att bolaget sålde 57 lägenheter på

Tallvägen i Söderhamn utan värdering eller annonsering på öppna marknaden.

I det underlag som styrelsen hade vid försäljningsbeslutet angavs att "aktuellt bud" var 5 miljoner kronor och att Faxeholmen skulle spara 2 miljoner på att inte riva, men någon värdering av fastigheten nämndes inte alls.

**Jan Persson (C)** är en av de kvarvarande styrelseledamöterna som deltog vid försäljningsbeslutet i höstas. Han säger att han inte minns hur de kom fram till

försäljningssumman, eller om det gjordes någon värdering av byggnaderna.

**Vad tänker du i efterhand, borde det ha gjorts en oberoende värdering?**

– Vi hade ju rivningsbeslut. Men nej, jag kan inte kommentera det. Du borde höra med någon som är mer insatt, säger Jan Persson, som känner till att Scandset Holding senare gjorde en rejäl vinst på affären:

– Det är klart att det var konstigt att fastigheten kunde bli värd så mycket mer sen, helt plötsligt.

**Känns det som att ni gjort**



Olle Lundin, professor i förvaltningsrätt vid Uppsala universitet.

## Expert: Ser en risk för underpris

**SÖDERHAMN** Faxeholmen kan ha sålt hyreshusen till underpris och riskerar därmed att anmälas för otillåtet stöd. Det hävdar Olle Lundin, professor i förvaltningsrätt.

– De måste göra en oberoende värdering, säger han.

Faxeholmens försäljning av 57 lägenheter på Tallvägen i Söderhamn gjordes utan oberoende värdering eller utannonsering på öppna marknaden. Enligt Olle Lundin, professor i förvaltningsrätt vid Uppsala universitet, måste Faxeholmen göra en oberoende värdering när man väljer att sälja direkt till en utvald aktör.

– Den andra lösningen är att bjuda ut det till marknaden, men vill man sälja till en specifik motpart måste man göra en värdering. Annars vet du ju inte alls vad du ska ta betalt, säger han och fortsätter:

– När det blir så här hamnar det kommunala bolaget i den knepiga situationen att man kan hävda att det rör sig om stöd till enskild näringsidkare och statsstöd, som någon kan anmäla om man vill. Och då har bolaget ingen oberoende värdering som visar att de gjort rätt.

**Hur vet man att det är ett underpris om det aldrig gjorts någon värdering?**

– När någon sedan sålt det vidare för avsevärt större belopp behöver man inte vara Einstein för att räkna ut det, säger Olle Lundin.

**Jan Turvall**, expert på förvaltningsrätt och universitetsadjunkt vid Göteborgs universitet, håller med om att Faxeholmen borde ha gjort en oberoende värdering. Han poängterar också att kommunala bolag ska göra sitt yttersta för att göra bästa möjliga affär för kommunen.

– Innan en försäljning är det alltid viktigt att man får en så korrekt uppfattning som möjligt av värdet så att man får ut rätt pris för det man säljer, så det är ju klart att det ska vara någon utanför bolaget som gör värderingen, säger han.

Erik Strömberg

### Otillåtet stöd

■ Kommuner eller kommunala bolag får endast ge riktat stöd till enskilda näringsidkare om det finns synnerliga skäl för det. På grund av reglerna i kommunallagen ska fastigheter normalt säljas till sitt marknadsvärde.

■ För att undgå misstanke om otillåtet statsstöd enligt EU-rätten kan det vara nödvändigt med en oberoende fastighetsvärdering.

■ Statsstöd är när det offentliga, till exempel ett kommunägt bolag, stöttar en ekonomisk verksamhet med offentliga medel och det leder till att mottagaren får en fördel jämfört med andra aktörer på marknaden.

KÄLLA: SVERIGES KOMMUNER OCH LANDSTING, SKL, OCH UPPHANDLINGSMYNDIGHETEN

## affären: "Då får man gratulera"

**en korrekt bedömning av värdet?**

– Jo, men det gjorde vi, för vi tänkte ju riva. På det sättet gjorde vi väl en bra affär.

**Men när styrelsen väl bestämt sig för att sälja, borde ni då inte försökt få så bra betalt som möjligt?**

– Det kan jag inte svara på. Jag är inte tillräckligt insatt i det där, säger Jan Persson.

**Du var väl med och fattade beslutet?**

– Beslutet har jag varit med och tagit, naturligtvis. Men hur de kom fram till summan vet inte jag.

Försäljningssumman ska

enligt Jan Persson förhandlats fram mellan Faxeholmens dåvarande ledning och köparen Scandset Holding AB. Den bilden delas av Berit Kvist (S), som också deltog i beslutet om att sälja.

– Vd och ordförande hade möten med köparen, och där var det en förhandling om hur mycket han kunde betala för fastigheterna. Till slut hamnade man på den summan, säger Berit Kvist.

**Men det gjordes aldrig någon värdering av fastigheten?**

– Nej, men vi tittade på kostnaderna för att riva, det

var ju det som var vårt alternativ. Sen fick vi till slut en köpare, och då vet jag att vi fick betalt lika mycket som det skulle kosta att riva, plus tre miljoner i vinst.

**Tycker du inte att man borde kollat noga vad fastigheten var värd innan den såldes?**

– Vi hade inte den dialogen, säger Berit Kvist.

Hon förväns över att köparen sedan kunde sälja vidare för 10 miljoner:

– Då får man gratulera om någon gjort en bättre affär i efterhand, jag kan inte kommentera det mer än så.

Börje Timerdal (L) insisterar dock på att det gjorts en värdering och att styrelsen hade god koll på fastighetens status. Byggnaderna var i mycket dåligt skick, med höga halter radon och dåliga stammar, enligt Timerdal.

**– Värderingen har vi ju utifrån status på fastigheten och vad det hade kostat att rusta upp den för att kunna hyra ut – där har du värderingen. Marknadsvärdet kan ju fluktuera, säger han.**

**Men det gjordes aldrig en oberoende värdering?**

– Jo, vad menar du? Bolaget har ju gjort en värdering, säger Börje Timerdal och fortsätter:

– Skulle en utomstående göra värderingen? Vi är ju ganska kompetenta inom bolaget att bedöma bolagets status. Vad marknaden är beredd att betala varierar ju väldigt mycket.

**Vad säger du om att köparen tycker att Faxeholmen underskattat fastighetens skick?**

– Det är ju subjektivt, det beror på vad det är man vill åtgärda.

Erik Strömberg