

Ålands landskapsregering

Revision av arrendeavtal för Haga Kungsgård

Uppdrag

Ålands landskapsregering beslöt 24.4.2024 att utföra en revision angående arrendeavtalen kopplade till Haga Kungsgård. Föremål för granskningen är att utreda följande:

- Avtal mellan Landskapet Åland och Kristoffer Lundberg och/eller de bolag han företräder
 - Har det gjorts enligt marknadsvillkor och enligt landskapets direktiv.
 - Har Kristoffer Lundberg och/eller de bolag han företräder uppfyllt sina förpliktelser gentemot landskapet Åland. Gällande eventuella förpliktelser att underhålla fastigheten görs inga tekniska undersökningar utan bedömningen görs utifrån Fastighetsverkets dokumentation.
 - Har det förekommit jäv.
- Arrendeavtal
 - Marknadsmässighet och likabehandling vad gäller arrendeavtal.

Uppdraget har utförts som revisorns så kallade övriga arbete enligt 1 kap. 1 § 4 mom. revisionslagen. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed för särskild revision. De åtgärder vi genomför utgör inte en revision enligt revisionsstandard och inte heller en allmän revision i enlighet med standarder för allmän revision.

Granskningsmaterial och revisionens utförande

Material som funnit till förfogande vid revisionen:

- Arrendeavtal 3.4.2012 mellan Ålands Landskapsregering och Haga Kungsgård Lantbruk Ab inklusive avtalsbilaga 1-5 angående arrende av Haga Kungsgård.
- Tillägg till Legoavtalet 3.4.2012, undertecknat 15.1.2014.
- Tidningsannons 25.10.2011 angående anbudsfrågan för Haga Kungsgård
- Anbudsfrågan 16.11.2011 för Haga Kungsgård
- Sammanställning över högsta anbud på Haga Kungsgård 10.1.2012
- Legoavtal 1.2.2011 mellan Ålands landskapsregering och Kristoffer Lundberg gällande områden på Grelsby Kungsgård
- Tidningsannons angående anbudsfrågan för områden på Grelsby Kungsgård
- Sammanställning över erhållna anbud gällande legoavtal 1..2.2011 för områden på Grelsby Kungsgård
- ÅLR:s brev angående arrende för Haga Kungsgård (Dnr ÅLR 2011/7342)
- Tillägg till arrendeavtal 22.12.2016
- ÅLR:s beslut om tillsättande av sakkunnig arbetsgrupp för renovering av mangårdsbyggnaden på Haga Kungsgård (Dnr ÅLR 2014/4587)
- Ministers beslut (Dnr ÅLR 2015/11175) angående reparationsarbeten på Haga Kungsgård

BDO AB, revisionsammanslutning

Tel. 09 7711
Fax 020 743 2935
www.bdo.fi
www.audiator.fi

BDO Ab
Hallonnässtranden 2
00210 Helsingfors

- Styrelseprotokoll 1/2018, Fastighetsverket (§ 8 Tilläggsavtal med Haga Kungsgård lantbruk Ab) samt ifrågavarande avtal undertecknat 22.3.2018
- Styrelseprotokoll 2/2019, Fastighetsverket (§ 16 Betesarrende och vattenskydd) samt ifrågavarande avtalskopia
- Anbudsförfrågan angående två områden i Grelsby (länk: [Utarrendering av åkerskiften vid Grelsby kungsgård | Landskapets fastighetsverk \(fastighetsverket.ax\)](#))
- Arrendeavtal 16.3.2021, arrende av åkermark vid Grelsby kungsgård
- Styrelseprotokoll 4/2021, Fastighetsverket (§ 21 Ansökan om köp av mark vid Grelsby kungsgård) inkl. mötets presentationsmaterial
- Styrelseprotokoll 7/2022, Fastighetsverket (§ 57 Överföring av arrendeavtal)
- Styrelseprotokoll 2/2024, Fastighetsverket (§ 7 Anhållan om sänkt arrende, § 8 Anhållan om senarelagd betalning) samt överenskommelse om avbetalning 19.3.2024

I samband med revisionen har Stefan Rumander (vd på Fastighetsverket 2016-) samt Sten Eriksson (tf. överinspektör på Byggnadsbyrån 1.3-31.12.2014, Fastighetsbyrån 2015, tf vd på Fastighetsverket 1.1-30.11.2016) hörts i ärendet. Vidare har Fastighetsverkets styrelseordförande Agneta Erlandsson-Björklund hörts i mer begränsad utsträckning.

Granskningens utförare

Mark Lassfolk GR, OFGR

Centrala granskningsobservationer

Med utgångspunkt i granskningsobservationer konstateras följande:

- Gällande arrendeavtalet 3.4.2012 för Haga Kungsgård mellan Ålands landskapsregering och Haga Kungsgård Lantbruk Ab noterar vi att arrendet publicerats offentligt att bjuda på, samt att anbudet som valts var det euromässigt högsta. Gällande anbudens kvalitativa kriterier noterar vi att erhållna anbuden framstår ha varierat förhållandevis mycket beträffande det tilltänkta användningsändamålet och t.ex. utnyttjandet av byggnaderna. Nämda anbudsfrågan och tidningsannons anger dock att legogivaren förbehåller sig landskapsregeringen fri prövningsrätt att anta de anbud som anses regionalt, miljömässigt och samhällsekonomiskt fördelaktiga. Retroaktivt är det omöjligt att utvärdera vilket av anbuderna uppfyllde nämnda kriterier bäst, konstateras kan dock att det euromässigt högsta anbudet valdes.
- Gällande tillägget till legoavtalet 15.1.2014 noterar vi att man med tilläggsavtalet ändrat på de ursprungliga avtalsvillkoren på ett sätt som utgångsmässigt kan anses fördelaktigt för legotagaren. Vi konstaterar dock att eftersom man redan i avtalet 3.4.2012 avtalat om att legoavtalet automatiskt fortsätter för en tid på tio år åt gången om inte legoavtalet sägs upp av part (uppsägningstid två år), utgör avtalsändringen inte nödvändigtvis en väsentlig ändring av avtalsförhållandet eller en väsentlig fördel för legotagaren.
- Gällande tillägget till legoavtalet 22.12.2016 noterar vi gällande förseningsräntan om 4 % p.a. för arrendet för år 2015 för åtta månaders försening att år 2016 låg ECB:s styrränta kring 0 % p.a. varvid förseningsräntan om 4 % enligt vår mening kan anses skälig och inte innebära fördel för legotagaren. Vidare noterar vi att de praktiska angelägenheter om vilka man kommit överens är i linje med vad som kommit överens i arrendeavtalet 3.4.2012.
- Gällande renoveringen av mangårdsbyggnaden på Haga Kungsgård konstateras att med hänsyn till jordlegolagen och dess förarbeten anser vi att reparationskostnaden om 576 tusen euro för arbeten på byggnadens stomme svårigen kunde i sin helhet anses utgöra sådana underhållsarbeten som i jordlegolagens §10 avses utgöra legotagarens underhållsansvar, utan att det resultat om kostnadsfördelning som parterna förhandlat sig till, var legotagaren står för 140 tusen euro av totalkostnaden, bör kunna anses sund. Eftersom vi anser att ifrågakvarande reparationsarbeten på byggnadens stomme svårigen kan anses utgöra legotagarens underhållsansvar anser vi även att en uppsägningsgrund i enlighet med arrendeavtalet 3.4.2012 eller jordlegolagens § 21 inte hade funnits att åberopa från legogivarens sida. Istället anser vi att fördelningsgrunden, att legotagaren står för kostnader för ytmaterial, kan anses stå i linje med andan i hur jordlegolagen och dess förarbeten definierar underhållsansvaret och med vad som avtalats om gällande underhållsansvar i arrendeavtalet 3.4.2012 samt dess bilaga 4. Gällande den överenskomna räntenivån om 3 % p.a. utan motsäkerhet för kapitalet, konstaterar vi att vid tidpunkten för ingången av avtalet år 2018 låg ECB:s styrränta kring 0 % p.a, således anser vi att man inte kan hävda att den avtalade räntenivån vid tidpunkten för upprättande av avtalet varit oskäligt låg, även om räntesatsen kan framstå som låg i jämförelse med dagens räntenivåer.
- Gällande uppfyllandet av den avtalsenliga underhållsskyldigheten noterar vi på basen av utförda intervjuer att man inte uppfattat att den avtalsenliga underhållsskyldigheten försumrats. Vi rekommenderar dock att man framöver upprättar av bägge parter bestyrkta planer över kommande åtgärder inom ramen för underhållsskyldigheten samt att man från legogivarens sida dokumenterat följer upp att legotagaren uppfyllt underhållsskyldigheten i den omfattning som avtalats. Detta med hänsyn till vad som i såväl avtalet 3.4.2012 samt jordlegolagen noteras gällande avtalets uppsägningsgrunder.

- Gällande legoavtalet 1.2.2011 för Grelsby Kungsgård noteras med utgångspunkt i granskningsobservationer att arrendeavtalet för Grelsby Kungsgård har uppkommit marknadsmässigt som resultatet av en offentligt publicerad anbudsfrågan, samt att för de områden som arrenderats åt Lundberg har hans anbud enligt sammanställning över erhållna anbud varit högst.
- Gällande avtalet om vattenskydd mot Slussfjärden vid Grelsby noterar vi att initiativet till vattenskyddet kom från Ålands Vatten Ab och anser att en förlängning av arrendeavtalet enligt gällande villkor svårigen kan anses som en oskäligt frikostig kompensation för upprättande av vattenskyddet då dessutom arrendenivån ligger på en nivå som överstiger den nivå som uppkom via offentlig budgivning i samband med avtalet 16.3.2021 (se under följande underrubrik). Vidare noterar vi att vd agerat på uppdrag av Fastighetsverkets styrelse varvid vi inte ser en jävssituation i ärendet.
- Gällande arrendeavtalet 16.3.2011, Grelsby Kungsgård framför vi att enligt vår uppfattning har arrendeavtalet undertecknat 16.3.2021 uppkommit som resultat av en offentligt publicerad anbudsprocess var det avtalade priset överstiger det utgångspris som fastställts av legogivaren i anbudsfrågan, således har vi inget att invända.
- Gällande Haga Kungsgårds Lantbruk Ab:s ansökan om köp av mark vid Grelsby Kungsgård noterar vi att vd ej deltagit varken vid beslutsfattandet eller vid föredragning av ärendet, vidare konstaterar vi att styrelsen beslöt att inte agera på Haga Kungsgård Lantbruks ansökan samt att inget föravtal till arrende uppstod.
- Gällande överföringen av arrende Bomarsund från Östergårds mjölk Ab till Gesterby mjölk Ab noterar vi att vd:s jäv beaktats i ärendets föredragande samt i beslutsfattandet. Man kan diskutera huruvida en ny anbudsfrågan eventuellt hade resulterat i en högre nivå på arrendeavgiften, vi noterar dock att det rådande arrendet är klart över genomsnittet på dylik mark utarrenderad av Fastighetsverket samt att man inom Fastighetsverkets styrelse resonerade att samhället inte utan vägande skäl skall intervensera på marknaden samt att det av avtalet endast återstod ca 4,5 år. Vidare noterar vi att det i avtalet exklusivt konstateras att i avtalet ingår ingen förtur att anta högsta anbud vid nästa anbudsfrågan efter legotidens utgång. Således anser vi att man inte kan hävda att Gesterby mjölk Ab skulle ha erhållit en betydande fördel till följd av överföringen av avtalet jämfört med att arrendet skulle ha budits ut på ny upphandling. Vi betonar att man i ärendets behandling beaktat vd:s eventuella jäv i ärendet.
- Gällande Lundbergs anhållan om senarelagd betalning som behandlats av Fastighetsverkets styrelse 1/2024 § 8 noterar vi på basen av redogörelsen i styrelseprotokollet att grunden för senareläggande av betalningen (justerad tidpunkt för utbetalning av stöd) kan anses motiverad, då även den ursprungliga förfallodagen synkroniserats med betalningstidpunkten för stödutbetalningar. Vidare anser vi att de villkor som tillämpats som förutsättning för senareläggandet av betalning, dvs. att inga övriga obetalda fakturor får finnas samt att dröjsmålsränta uppbärs i enlighet med Finlands banks räntesats, kan anses sammanfalla med allmän praxis i dylika fall. Vidare noterar vi att enligt intervju med vd Rumander 11.6.2024 har beloppet som förföll till betalning 30.4.2024 erhållits.
- Med utgångspunkt i Suomen Asiakastieto Ab:s databaser konstateras som till granskningens ändamål relevanta närkretsrelationer för Kristoffer Lundberg och/eller de sammanslutningar han representerar åtminstone Stefan Rumander som innehar ansvarspost i Ålands Centralandelslag (ÅCA) och Fastighetsverket. På basen av de dokument som tillställts granskningen och redogjorts för ovan kan vi inte konstatera att vi skulle ha uppdagat fall var Rumanders dubbelroll skulle ha framstått påverka beslutsprocessen eller ärendets utfall. I samband med revisionen har Fastighetsverkets styrelseordförande Agneta Erlandsson-Björklund hörts om jävsproblematiken, enligt Erlandsson-Björklund har man inom styrelsen löst de frågor som varit relaterade till

vd Rumanders roll som styrelseordförande i ÅCA och att hon inte anser sig ha något nämnvärt att tillföra revisionen som inte skulle framgå i handlingarna som redogjorts för ovan.

Vidare noterar vi att Rumander har varit vd för Fastighetsverket sedan år 2016 medan de mest väsentliga avtalen som ovan behandlats uppgjorts innan detta. Vidare konstaterar vi på basen av granskningsobservationer att arrendeavtalen knutna med Lundberg eller bolag han representerar är produkter av en öppen anbudsfrågan. Detta med undantag för överföringen av arrendet i Bomarsund från Östergårds mjölk Ab till Gesterby mjölk Ab i vilket dock Rumander enligt mötesprotokollet varken agerat föredragande eller deltagit i beslutsprocessen och var den avtalsenliga arrendenivån överstigit genomsnittet på Fastighetsverkets arrendetaxor. På basen av den dokumentation som tillställts granskningen och redogjorts för ovan kan vi inte konstatera att vi skulle ha uppdagat fall var Rumanders dubbelroll skulle ha framstått påverka beslutsprocessen eller ärendets utfall. Slutligen noterar vi att Rumander sedermera begärt om och beviljats avsked från posten som styrelseordförande för ÅCA för att framöver i rollen som vd för Fastighetsverket undvika förekomsten av situationer var jävsproblematik kan uppstå.

Granskningsobservationer

Närkretsförhållanden

Som en del av granskningen har med utgångspunkt i Suomen Asiakastieto Ab:s databaser kartlagts Kristoffer Lundbergs ansvarspositioner i olika sammanslutningar samt eventuella närkretsförhållanden som uppstått därav.

Kristoffer Lundberg har registrerats som ansvarsperson i följande sammanslutningar, under respektive sammanslutning listat även övriga registrerade ansvarspersoner:

- Haga Kungsgård Lantbruk Ab (fo-nr 2467753-4), verkställande direktör, styrelsemedlem, aktionär
 - Håkan Lundberg, styrelseordförande
 - Jonas Andersson, styrelsemedlem
 - Cecilia Jansson, styrelsemedlem
 - Jenny Sundqvist, styrelsemedlem
- Gesterby Mjök Ab (fo-nr 3281705-8), verkställande direktör, styrelsemedlem, aktionär
 - Håkan Lundberg, ersättare i styrelsen
- Kristoffer Lundberg Lantbruksservice F:ma (fo-nr 2169372-3), näringsidkare
- Andelslaget Ålands Maskinring (fo-nr 1047997-5), styrelsemedlem
 - Rickard Eklund, styrelseordförande
 - Andreas Nordlund, styrelsemedlem
 - Joar Eriksson, styrelsemedlem
 - Nicklas Mörn, styrelsemedlem
 - Bo-Erik Sandell, styrelsemedlem
 - Jonas, Wilhelms, styrelsemedlem
- Ålands Centralandelslag, ÅCA (fo-nr 0145056-4), styrelsemedlem
 - Stefan Rumander, styrelseordförande
 - Tommy Eriksson, styrelsemedlem
 - Christer Söderström, styrelsemedlem

Med hänsyn till granskningens ändamål konstateras som relevanta närkretsrelationer åtminstone Stefan Rumander som innehar ansvarspost i Ålands Centralandelslag samt är vd för Fastighetsverket.

Bakgrund

Vid tidpunkten för ingången av det ursprungliga arrendeavtalet för Haga Kungsgård, områdena vid Grelsby Kungsgård och Bomarsund ansvarade Jordbruksbyrån för ifrågavarande angelägenheter med byggnadstekniskt stöd från byggnadsbyrån. År 2014 omorganiserades ansvar och ifrågavarande ansvarsområde underordnades Fastighetsbyrån, som sedan år 2016 omorganiserades till Fastighetsverket. De omorganiseringar som skett inom ansvarsfördelningen innebär även att ansvarspersonerna från landskapets sida ändrat under tidsperioden 2012-2024.

Nedan redogörs för centrala händelser och överenskommelser mellan Landskapet Åland och Kristoffer Lundberg och/eller bolag han representerar med utgångspunkt i den dokumentation som tillställts granskningen samt de intervjuer som förts i samband med granskningen. Rapporten är uppbyggd kring de handlingar som tillställts granskningen och inkluderar granskningsobservationer och kommentarer med hänsyn till uppdragsbeskrivningen.

Haga Kungsgårds arrende

Arrendeavtal 3.4.2012, Haga Kungsgård

Det ursprungliga arrendeavtalet mellan Ålands landskapsregering (ÅLR/legogivare) och Haga Kungsgårds Lantbruk Ab (legotagare) har ingåtts 3.4.2012, avtalet berör en del av Haga Kungsgård (fastighetsbeteckning 736-408-1-4) och består av ca 74,9 ha åker, ca 14,8 ha betesområde, gårdsområdet och där på befintliga byggnader (exkl. arbetarbostäder med

tomt). Utöver rätten att nyttja nämnda fastigheter inkluderar avtalet en underhållsskyldighet om vars omfattning stipuleras noggrannare i avtalet.

Enligt avtalet har legogivaren bjudit legoobjektet till arrende genom anbudsfrågan 16.11.2011. Granskningen har tillställts en tidningsannons angående ifrågavarande anbudsfrågan, således kan konstateras att anbudsfrågan publicerats offentligt. På basen av ÅLR:s brev nr 2 N20 3.2.2012 kan konstateras att valet av legotagare givits till kännedom åt tolv parter utöver den valda legotagaren, således kan konstateras att flera anbud erhållits på anbudsfrågan.

Vidare har granskningen tillställts en sammanställning över de högsta anbudena på basen av vilken kan konstateras att de övriga offerterna underskred vad som avtalats om med Kristoffer Lundberg / Haga Kungsgårds Lantbruk Ab. Med utgångspunkt i ovanstående kan konstateras att anbudsfrågan publicerats offentligt så att alla intresserade parter haft möjlighet att offerera. Vidare konstateras att av de offerter som erhållits var den valda offerterna den högsta.

Noteras att anbudet varierar avseende användningsändamål och utnyttjande av t.ex. byggnader samt att i ÅLR:s tidningsannons och anbudsfrågan förbehåller sig landskapsregeringen fri prövningsrätt att anta de anbud som anses regionalt, miljömässigt och samhällsekonomiskt fördelaktiga. En jämförelse av erhållna anbud sk. kvalitativa värden är således svår att göra, som faktum kan dock konstateras att det euromässigt högsta anbudet valdes.

Enligt avtalet träder legoavtalet i kraft 15.3.2012 och gäller i tjugo (20) år eller fram till 14.3.2032, varefter avtalet automatiskt fortsätter för en tid om tio (10) år åt gången om inte legoavtalet dessförinnan skriftligen sagts upp av part med en uppsägningstid om två år.

Legoavgiften är enligt avtalet 38 000 euro per år exkl. mervärdesskatt och är indexerad utgående från levnadskostnadsindexet för Finland med basindexnivån per januari 2012. Indexjusteringen sker årligen genom särskilt meddelande. Ifall av att stödnivåerna för jordbruksmark (arealstöd) sänks väsentligt under legoavtalets bestånd äger legotagaren rätt att anhålla om justering av legoavgiften.

Enligt avtalet står legotagaren för samtliga driftskostnader för legoobjektet fr.o.m. 1.5.2012 inklusive kostnader för underhåll av väg- och dikessamfälligheter samt svarar för eventuella nya anslutningar för vatten, avlopp, el, vilka är nödvändiga för legotagarens affärsplans förverkligande.

Legogivaren står dock för fastighetsskatt, skogsvårdsavgifter samt nyinvesteringar i samfällighetsanläggningar. För kostnader i anslutning till investeringar i samfälligheter svarar legogivaren medan löpande underhåll hänförliga till samfälligheter bekostas av legotagaren.

Vidare konstateras i avtalet angående underhållsskyldighet att legotagaren ska vårda och hålla legoobjektet städat. Legotagaren svarar för att legoobjektet bevaras, genom underhåll och vid behov även reparationer så att legoobjektets skick inte väsentligt avviker från dess skick och kulturhistoriska värde på tillträdesdagen.

Gällande investeringar konstateras att investeringar i gårdens kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbestånd ska utföras på ett reversibelt sätt så att byggnaden med enkla medel kan återställas i ursprungligt skick samt att i den mån underhåll fördras av museala eller motsvarande skäl svarar legogivaren för den fördras delen av underhållskostnaden samt att ifall det uppstår fråga om i vilken mån en underhållsätgard motiveras eller fördras av museala eller motsvarande skäl ska parterna samråda före underhållets verkställande.

Gällande ändrings- och förbättringsarbeten samt det ekonomiska ansvaret över dessa konstateras att legotagaren ska samråda med legogivaren innan dylika arbeten sker på kulturhistoriskt värdefulla byggnader på legoobjektet. I samband med tillträdet överenskommer parterna i detalj om vilka reparationer legotagaren skall göra. Vid legotidens utgång har legotagaren i enlighet med jordlegolagens § 63 rätt att få ersättning för sådana ändrings- och förbättringsarbeten på legoobjektet som utförts enligt överenskommelse med legogivaren eller samtycke med legogivaren men inte tidigare ersatts av denne.

Vidare har i samband med avtalet (bilaga 4) överenskommit om vilka reparationen legogivaren ska göra. Legotagaren har rätt att uppföra egna byggnader på legoobjektet i den omfattning och i enlighet med legotagarens affärsplan och avtalets bilagor 2-3.

Avtalets bilaga 4 stipulerar åtagandena (vägledande) på byggnader under de två första åren. Enligt avtalsbilagan skall legotagaren under avtalsåren 1-2 riva norra arbetarbostaden och städa upp området, som kompensation för rivningen och åkerarbeten sänks arrendet med 20 % under de två första åren (värde tot. ca 15 200 euro). Vidare stipuleras i avtalsbilagan åtgärder vilka legogivaren ska utträta under motsvarande tidsperiod, med hänvisning till granskningens uppdragsbeskrivning redogörs för dessa senare endast i den omfattning det anses av betydelse för revisionens ändamål.

Gällande hävning av avtalet konstateras att legoavtalet kan oberoende av avtalad legotid hävas med anledning av väsentligt kontraktsbrott från vardera partens sida, om den felande parten, trots skriftlig anmärkning inte vidtar rättelse inom skälig tid.

Vi noterar att arrendet publicerats offentligt att bjuda på, samt att anbudet som valts var det euromässigt högsta. Gällande anbudens kvalitativa kriterier noterar vi att erhållna anbud framstår ha varierat förhållandevis mycket beträffande det tilltänkta användningsändamålet och t.ex. utnyttjandet av byggnaderna. Nämnda anbudsfrågan och tidningsannons anger dock att legogivaren förbehåller sig landskapsregeringen fri prövningsrätt att anta de anbud som anses regionalt, miljömässigt och samhällsekonomiskt fördelaktiga. Retroaktivt är det omöjligt att utvärdera vilket av anbuderna uppfyllde nämnda kriterier bäst, konstateras kan dock att det euromässigt högsta anbudet valdes.

Tillägg till Legoavtal 15.1.2014

Med tilläggsavtalet undertecknat 15.1.2014 har man avtalat om att ändra arrendeavtalet 3.4.2012 beträffande avtalets punkt 10 gällande avtalets längd. Enligt det ursprungliga avtalet gällde avtalet för tjugo (20) år varefter avtalet automatiskt fortsätter för en tid på tio (10) år åt gången om inte legoavtalet sägs upp av part. Med ifrågavarande tillägg till legoavtalet har man avtalat om att ändra avtalets längd till trettio (30) år varefter avtalet automatiskt fortsätter för en tid på tio (10) år åt gången om inte legoavtalet sägs upp av part. Vi noterar även att i Kristoffer Lundbergs anbud för Haga Kungsgård, som utmynnade i avtalet 3.4.2012 framfördes redan Lundbergs önskan att arrendet skulle uppgå till 30 år.

Vi noterar att man med tilläggsavtalet ändrat på de ursprungliga avtalsvillkoren på ett sätt som utgångsmässigt kan anses fördelaktigt för legotagaren. Vi konstaterar dock att eftersom man redan i avtalet 3.4.2012 avtalat om att legoavtalet automatiskt fortsätter för en tid på tio år åt gången om inte legoavtalet sägs upp av part (uppsägningstid två år), utgör avtalsändringen inte nödvändigtvis en väsentlig ändring av avtalsförhållandet eller en väsentlig fördel för legotagaren.

Tillägg till arrendeavtal 22.12.2016

Ett tillägg till arrendeavtalet 3.4.2012 har undertecknats av legotagarens representant Kristoffer Lundberg samt Fastighetsverkets Vd Stefan Rumander den 22.12.2016. Man har avtalat om att legotagaren inte behöver klä in de nya ladugårdarna med träpanel som ursprungligen överenskommit, om fasadfärg på ladugårdarna samt motsvarande praktiska detaljer samt att legotagaren åtar sig att instängsla urindammen samt plantera naturliga växter kring dammen. Vidare har man avtalat om att man debiterar 4 % förseningsränta på arrendet för år 2015 för åtta månaders försening.

Vi noterar att år 2016 låg ECB:s styrränta kring 0 % p.a. varvid förseningsräntan om 4 % enligt vår mening kan anses skälig och inte innebära fördel för legotagaren. Vidare noterar vi att de praktiska angelägenheter om vilka man kommit överens är i linje med vad som kommit överens i arrendeavtalet 3.4.2012.

Renovering av mangårdsbyggnaden på Haga Kungsgård

Enligt vad som redogjorts för tidigare inkluderade arrendeavtalet 3.4.2012 villkor gällande underhållsansvar på det arrenderade området samt fastigheter. Arrendeavtalet 3.4.2012 ger riktlinjer för fördelningen av underhållsansvaret, enligt avtalet framstår det som att avsikten varit att legotagaren svarar för underhåll medan legogivaren svarar för nyinvesteringar i samfällighetsanläggningar.

Enligt avtalets bilaga 4 skulle legogivaren under avtalets år 1-2 vidta följande åtgärder på mangårdsbyggnaden:

- se över bostadshusets isolering i mellantak och trossbotten,
- se över värmeanläggningen (pannan) och rödragningen till badrum,
- den södra arbetarbostaden som inte ingår i arrendet skall fasadrenoveras av legogivaren, medan den norra rivs av legotagaren före renoveringen.

I samband med granskningen har Sten Eriksson intervjuats. Enligt Eriksson hade legotagaren kring år 2014 problem med att uppfylla det avtalsenliga underhållsansvaret, speciellt angående mangårdsbyggnaden. Enligt ÅLR:s beslut 4.6.2014 (Dnr ÅLR 2014/4587) tillsatte man en sakkunnig arbetsgrupp för renoveringen av mangårdsbyggnaden på Haga Kungsgård. Arbetsgruppen tillsattes på initiativ av Haga Kungsgårds Lantbruk Ab med målsättningen att planera en renovering av byggnaden, dess nyttjande samt att utreda kostnaderna och dess fördelning mellan intressenterna. Arbetsgruppen med mandattid på två år bestod av Kristoffer Lundberg (Haga Kungsgård lantbruk Ab), Danne Sundman (Haga Kungsgård lantbruk Ab), Elisabeth Palamarz (museibyrån), Dennis Mattsson (byggnadsbyrån), Leif Franzell (jordbruksbyrån).

Enligt ministerns beslut (ÅLR 2015/11175) konstaterades att skadorna på byggnadens stomme visat sig vara omfattande och att reparationsarbetet är ett arbete som inte kan åläggas arrendatorn varvid landskapsregeringen åtar sig huvudmannskapet för hela renoveringen och att parternas respektive ekonomiska åtaganden regleras i efterhand. Reparationsarbetet slutfördes under år 2017, kostnaderna för reparationsarbetet utföll att uppgå totalt till ca 576 tusen euro. I enlighet med beslutet (ÅLR 2015/11175) förhandlade parterna om sina respektive åtaganden av totalkostnaden, enligt Fastighetsverkets styrelseprotokoll 1/2018 § 8 var resultatet av förhandlingarna att legotagaren står för kostnaden för ytmaterial medan legogivaren står för resten av kostnaderna. Enligt Fastighetsverkets styrelseprotokoll 1/2018 § 8 beräknades legotagarens andel av kostnaden uppgå till ca 140 tusen euro av reparationskostnaden på sammanlagt ca 576 tusen euro. Legotagaren gick inte med på att betala nämnda andel på 140 tusen euro direkt till Fastighetsverket, istället förhandlade man att summan betalas av i form av ett höjt arrende under avtalets resterande 24 år, dock så att det löper en fast ränta om 3 % p.a. på kapitalet samt indexering enligt arrendeavtalet. Inga säkerheter för summan föremål för avbetalning krävdes av legotagaren, detta motiveras med att legotagaren hade intecknat arrendet som säkerhet för de lån man lyft från finansiella institut och att det är osannolikt att ifrågavarande långivare vore villiga att ändra sin säkerhetssits till förmån för Fastighetsverket. Vi noterar att i anbudsförfrågan 16.11.2011 för Haga Kungsgård nämns att "Landskapsregeringens investeringar under arrendetiden höjer arrendet med 4 % av kostnaden (om inte annat överenskommes)", vilket ger en antydning om var man vid tidpunkten för anbudsförfrågan tänkt att omfattningen av underhållsansvaret skall avgränsas.

I enlighet med vad som beskrivits ovan inkluderade arrendeavtalet en underhållsskyldighet av de arrenderade byggnaderna och den arrenderade marken. Således bör utredas huruvida ovannämnda reparationsarbete på mangårdsbyggnaden borde ha ansetts ingå inom ramen för den avtalsenliga underhållsskyldigheten och därvid i sin helhet ha bekostats av legotagaren, eller alternativt hade legogivaren i rådande situation haft möjlighet att åberopa avtalsbrott och säga upp avtalet. Ifall hela reparationskostnaden borde tolkas ingå i legotagarens avtalsenliga underhållsskyldighet kunde man hävda att legotagaren erhållit ett icke-avtalsenligt understöd om 436 tusen euro av legogivaren i form av erlagda reparationskostnader.

Avtalet regleras av jordlegolagen (258/1966), lagens § 10 berör legotagarens underhållsskyldighet och anger att "Legotagaren skall, om icke annat är avtalat, draga försorg om, att legoområdet och därtill hörande odlingar samt legogivaren tillhöriga byggnader och hans övriga egendom på området under legotiden hållas i stand."

BDO AB, revisionsammanslutning

Tel. 09 7711
Fax 020 743 2935
www.bdo.fi
www.audiator.fi

BDO Ab
Hallonnässtranden 2
00210 Helsingfors

Lagens förarbeten redogör dock för avsikten att legogivaren bör ansvara för att det arrenderade området inklusive byggnader och övrig egendom består i ett funktionsdugligt skick för legotagaren att använda, medan till legotagarens skyldigheter hör att ombesörja normalt varsamt underhåll. Grundförbättringar och åtgärder vilka höjer värdet på objektet tillhör inte legotagarens skyldigheter. Enligt lagens förarbeten begränsas legotagarens skyldighet till att säkerställa att egendomen vid avtalsperiodens slut är i lika gott skick som vid inledningen av avtalet, vilket även står i linje med punkt 15 i avtalet 3.4.2012.

I avtalet mellan legogivaren och legotagaren har inte heller avtalas om legotagarens skyldighet att utföra grundförbättringar inom ramen för underhållsskyldigheten. Vidare noteras i anbudsförfrågan 16.11.2011 att "Landskapsregeringens investeringar höjer arrendet med 4 % av kostnaden (om inte annat överenskommes)", vilket ligger i linje med vad som ovan redogjorts för med utgångspunkt i jordlegolagen och dess förarbeten angående gränsdragningen beträffande ansvar för investeringar.

I avtalet har dock i enlighet med vad som redogjorts för ovan konstaterats att legogivaren svarar för kostnader i anslutning till investeringar i samfälligheter medan löpande underhåll bekostas av legotagaren. Vidare kan uppgiftsfördelningen i avtalsbilaga 4 till arrendeavtalet 3.4.2012 beskriven ovan anses ge riktlinjer för hurdan ansvarsfördelningen beträffande underhållsåtgärder mellan parterna tänkts vara vid tidpunkten då avtalet gjorts upp. Jordlegolagen anger inte i hurdant skick området bör överges åt arrendatorn, allmänna avtalsrättsliga principer anger dock att legogivaren är skyldig att överlåta området i sådant skick som det avtalsenliga användningsändamålet kan förutsätta kräva. Enligt sammanställningen av erhållna offerter var Lundbergs avsikt att bosätta sig på gården, ur vilket kan härledas en skyldighet att överlämna byggnaden åt legogivaren i ett beboeligt skick. Enligt jordlegolagens § 21.3 har legogivaren, då legotagaren väsentligt låtit bli att fullfölja sin underhållsskyldighet i enlighet med JLL § 10, rätt att säga upp avtalet.

Med hänsyn till ovanstående konstateranden i jordlegolagen och dess förarbeten anser vi att den tidigare nämnda reparationskostnaden om 576 tusen euro för arbeten på byggnadens stomme svårligen kunde i sin helhet anses utgöra sådana underhållsarbeten som i jordlegolagens §10 avses utgöra legotagarens underhållsansvar, utan att det resultat om kostnadsfördelning som parterna förhandlat sig till bör kunna anses sund. Eftersom vi anser att ifrågakvarande reparationsarbeten på byggnadens stomme svårligen kan anses utgöra legotagarens underhållsansvar anser vi även att en uppsägningsgrund i enlighet med arrendeavtalet 3.4.2012 eller jordlegolagens § 21 inte hade funnits att åberopa från legogivarens sida. Istället anser vi att fördelningsgrunden, att legotagaren står för kostnader för ytmaterial, kan anses stå i linje med andan i hur jordlegolagen och dess förarbeten definierar underhållsansvaret och med vad som avtalats om gällande underhållsansvar i arrendeavtalet 3.4.2012 samt dess bilaga 4.

Gällande den överenskomna räntenivån om 3 % p.a. utan motsäkerhet för kapitalet, konstaterar vi att vid tidpunkten för ingången av avtalet år 2018 låg ECB:s styrränta kring 0 % p.a, således anser vi att man inte kan hävda att den avtalade räntenivån vid tidpunkten för upprättande av avtalet varit oskäligt låg, även om räntesatsen kan framstå som låg i jämförelse med dagens räntenivåer.

Uppfyllandet av den avtalsenliga underhållsskyldigheten

I enlighet med vad som ovan konstaterats innehöll avtalet från 3.4.2012 ett underhållsansvar samt att försummelse att fullfölja underhållsansvaret i enlighet med avtalet samt jordlegolagen kan utgöra grund för hävning av avtalet. Vidare kan man enligt vår uppfattning anta att underhållsansvaret och dess omfattning påverkat prisbildningen vid anbudsgivningen som utmynnade i avtalet mellan parterna den 3.4.2012. Om åtgärderna som avses tillhöra underhållsansvaret har granskningen inte tillställts annan dokumentation än bilaga 4 till avtalet 3.4.2012.

Sten Eriksson framförde i samband med intervju den 7.6.2024 att legotagaren hade svårigheter att uppfylla underhållsansvaret kring åren 2014-2015, eventuellt beroende på att legotagarens egna verksamhet under åren i fråga var i investeringsfas. Enligt utsago kom man dock till en överenskommelse om hur åtagandena skulle skötas.

Stefan Rumander framförde vid intervju den 11.6.2024 att Kulturbyrån gör regelbundna besök på Haga kungsgård och ger rekommendationer om åtgärder som bör göras inom ramen för underhållsansvaret och att man inte upplever att underhållsskyldigheten skulle ha försumrats. Överlag framför Rumander att det är svårt att specificera utsträckningen och omfattningen av det avtalsenliga underhållsansvaret på kulturhistoriska byggnader och att man framöver inte avser

inkludera detta i dylika avtal utan istället exkludera detta ansvar från avtalet och sköta dylika grundrenoveringar genom Fastighetsverket med Kulturbyråns stöd och istället uppbära högre arrenden på ifrågavarande områden.

Med hänsyn till ovanstående noterar vi på basen av utförda intervjuer att man inte uppfattat att den avtalsenliga underhållsskyldigheten försumrats. Vi rekommenderar dock att man framöver upprättar av bägge parter bestyrkta planer över kommande åtgärder inom ramen för underhållsskyldigheten samt att man från legogivarens sida dokumenterat följer upp att legotagaren uppfyllt underhållsskyldigheten i den omfattning som avtalats. Detta med hänsyn till vad som i såväl avtalet 3.4.2012 samt jordlegolagen noteras gällande avtalets uppsägningsgrunder.

Grelsby Kungsgårds arrende

Legoavtal 1.2.2011, Grelsby Kungsgård

Det ursprungliga legoavtalet mellan ALR och Kristoffer Lundberg gjordes upp 1.2.2011. Avtalets legotid är tio (10) år och upphör 15.3.2021. Legoavgiften vid inledningen av avtalet var 20 900 euro (inkl. moms) och är bunden till levnadskostnadsindex med grundindex för oktober 2011. Enligt avtalet kan legoavgiften på ansökan omprövas om stödnivåerna för jordbruksmark sänks väsentligt (minst 10 %) vid ingången av nästa avtalsperiod (fr.o.m. år 2014). Till skillnad från avtalet beträffande Haga Kungsgård ingår i legoavtalet för Grelsby Kungsgård endast markområden, inga byggnader.

Granskningen har tillställts kopia på tidningsannons över anbudsförfrågan samt en offertsammanställning med utgångspunkt i vilken kan konstateras att för de områden Lundberg arrenderat var hans anbud det högsta. Noteras dock att granskningen inte tillställts själva anbudsförfrågan samt eventuella bilagda dokument.

Avtalet innehåller vissa underhållsvillkor enligt vilka legotagaren bör under avtalet hävda ägorna så att de under legotiden inte försämras, sörjer för röjning av beten samt att betena betas i enlighet med de krav om betestryck som ställs villkoren för miljöstöd samt sörjer för underhåll av diken, vägar och broar, ansvarar för lägenhetens stängelskyldighet och står för grus till vägar.

Beträffande investeringar konstateras att dessa skall göras i samråd mellan legoparterna. Investeringar på legoområdet gjorda av legogivaren höjer legoavgiften med 4 % av investeringskostnaden.

I avtalet fastställs att ingen förtur att anta högsta anbud vid nästa anbudsförfrågan efter legotidens utgång är beviljad.

Med utgångspunkt i granskningsobservationer enligt ovanstående konstateras att arrendeavtalet för Grelsby Kungsgård har uppkommit marknadsmässigt som resultatet av en offentligt publicerad anbudsförfrågan, samt att för de områden som arrenderats åt Lundberg har hans anbud enligt sammanställning över erhållna anbud varit högst.

Vattenskydd mot Slussfjärden vid Grelsby

Enligt Fastighetsverkets styrelseprotokoll 2/2019 § 16 gav Fastighetsverkets styrelse dess vd i uppdrag att avtala med legotagaren om att vidta åtgärder för vattenskydd mot Slussfjärden med omnejd med målsättningen att legotagaren vidtar åtgärderna på egen bekostnad mot en förlängning på fem (5) år på nuvarande arrendekontrakt (se legoavtal 1.2.2011 ovan).

Enligt Fastighetsverkets vd Rumander var bakgrunden till initiativet Fastighetsverkets i samarbete med Ålands Vatten Ab med avsikt att skydda vattentäkten. Ålands Vatten Ab drev ett, delvis av landskapsregeringen finansierat, projekt för att skydda Ålands vattentäkter och tänkbara framtida vattentäkter. Bakgrunden till upplägget med att legotagaren står för kostanden för stängslet var att Fastighetsverket skulle undvika kostnaden för upprättandet av stängslet. Enligt uppgift uppgår det indexerade arrendet för området vars avtal förlängdes med fem år i dagens läge till 970 euro per hektar för åkermarken, vilket ur legogivarens perspektiv bör kunna anses vara ett relativt gott pris (jmf med under följande underrubrik).

Vi noterar att initiativet till vattenskyddet kom från Ålands Vatten Ab och anser att en förlängning av arrendeavtalet enligt gällande villkor svårigen kan anses som en oskäligt frikostig kompensation för upprättande av vattenskyddet då dessutom arrendenivån ligger på en nivå som överstiger den nivå som uppkom via offentlig budgivning i samband med avtalet 16.3.2021

(se under följande underrubrik). Vidare noterar vi att vd agerat på uppdrag av Fastighetsverkets styrelse varvid vi inte ser en jävssituation i ärendet.

Arrendeavtal 16.3.2021, Grelsby Kungsgård

Fastighetsverket bjöd våren 2021 ut för arrende för tio år två områden (12,4 ha och 7,11 ha) åkermark i Grelsby. Anbudsförfrågan publicerades offentligt på bl.a. Fastighetsverkets nätsida. I anbudsdokumenten hade Fastighetsverket angivit ett utgångspris för respektive område, vilket utgör utgångspunkten för budgivningen. Utgångspriset för området 12,4 ha var 7 075 euro per år och området 7,11 ha 4 060 euro per år, dvs ca 570 euro per hektar per år för respektive område.

Området på 12,4 ha bjöds på öppet anbudsförfarande hem av Haga Kungsgård Lantbruk Ab och området på 7,11 ha av tredje part. Enligt vd Rumanders utsago deltog fyra parter i budgivningen som Haga Kungsgård Lantbruk Ab vann. Årsarrendet vid ingången av avtalet uppgick till 875 euro per hektar eller 10 850 euro per år. Arrendet är bundet till konsumentprisindex för landskapet Åland med basindex augusti 2020 och första indexhöjning i november 2022, vid negativt index görs dock ingen förändring av arrendeavgiften. Förseningsränta debiteras enligt räntelagen. I samband med granskningen har säkerställts att det avtal som undertecknats mellan parterna är samstämmigt med det utkast på avtalsbotten som ingick i anbudsförfrågan.

Enligt vår uppfattning har arrendeavtalet undertecknat 16.3.2021 uppkommit som resultat av en offentligt publicerad anbudsprocess var det avtalade priset överstiger det utgångspris som fastställts av legogivaren i anbudsförfrågan, således har vi inget att invända.

Ansökan om köp av mark vid Grelsby kungsgård

Enligt styrelseprotokollet 4/2021 har Haga Kungsgård Lantbruk Ab lämnat in ansökan om att köpa mark vid Grelsby kungsgård. Styrelsen beslöt att inte begära fullmakt från lagtinget för att sälja en del av Grelsby kungsgård, istället gavs vd i uppdrag att diskutera ett föravtal till arrende. I protokollet har noterats att vd Rumander ej deltog i beslutet, enligt mötesmaterialet föredrogs ärendet av vice ordförande iom vds jäv. Enligt intervju med vd Stefan Rumander utmynnade beslutet inte i ett föravtal till arrende.

Vi noterar att vd ej deltagit varken vid beslutsfattandet eller vid föredragning av ärendet, vidare konstaterar vi att styrelsen beslöt att inte agera på Haga Kungsgård Lantbruks ansökan samt att inget föravtal till arrende uppstod.

Bomarsunds arrende

Överföring av arrende i Bomarsund från Östergårds mjölk Ab till Gesterby mjölk Ab

Likt Haga Kungsgård lantbruk Ab kontrolleras Gesterby mjölk Ab av Kristoffer och Håkan Lundberg.

Det ursprungliga legoavtalet mellan ÅLR och Östergård mjölk Ab är undertecknat 17.11.2012 och sträcker sig över femton (15) år till 14.3.2027. Legoobjektet utgörs av åkermark och betesmark, ca 31,3 ha åker, 17 ha bete. Legoavgiften vid ingången av avtalet var 26 882 euro (inkl. moms) per år och bunden till levnadskostnadsindex med grundindex januari 2012. Enligt avtalsvillkor ingår i avtalet ingen förtur att anta högsta anbud vid nästa anbudsförfrågan efter legotidens utgång. Enligt avtalet krävs legogivarens tillstånd för överföring av arrendet. Parterna Östergårds mjölk Ab och Gesterby mjölk Ab hade sinsemellan förhandlat om överföring av avtalet vilket dock enligt avtalsvillkor krävde legogivarens samtycke.

Enligt styrelseprotokollet beslöt styrelsen 27.10.2022 att godkänna överföringen av avtalet. Noteras att enligt protokollet har ärendet föredragits av styrelseordförande samt att vd inte deltog i diskussion i ärendet eller i beslutet.

Man kan ställa frågan varför Fastighetsverket valde att godkänna överföringen av arrendet i stället för att säga upp avtalet och upphandla arrendet på nytt på marknaden, vilket eventuellt kunde ha resulterat i ett högre arrende. Enligt uppgift resonerade man i Fastighetsverkets styrelse att man utan vägande skäl inte skall intervensera när två privata parter verkar sinsemellan. Det återstod också endast ca 4,5 år av avtalet. Enligt uppgift uppgår årsarrendet i dagsläget till

853 euro per hektar, vilket är klart över genomsnittet på dylik mark utarrenderad av Fastighetsverket, vidare tenderar delar av området enligt uppgift tidvis bli så vattendränkt att det var utmanande att odla det, vilket även kan antas påverka prisbildningen vid en budgivning.

Vi noterar att vd:s jäv beaktats i ärendets föredragande samt i beslutsfattandet. Man kan diskutera huruvida en ny anbudsförfrågan eventuellt hade resulterat i en högre nivå på arrendeavgiften, vi noterar dock att det rådande arrendet är klart över genomsnittet på dylik mark utarrenderad av Fastighetsverket samt att man inom Fastighetsverkets styrelse resonerade att samhället inte utan vägande skäl skall intervensera på marknaden samt att det av avtalet endast återstod ca 4,5 år. Vidare noterar vi att det i avtalet exklusivt konstateras att i avtalet ingår ingen förtur att anta högsta anbud vid nästa anbudsförfrågan efter legotidens utgång.

Således anser vi att man inte kan hävda att Gesterby mjölk Ab skulle ha erhållit en betydande fördel till följd av överföringen av avtalet jämfört med att arrendet skulle ha bjudits ut på ny upphandling. Vi betonar att man i ärendets behandling beaktat vd:s eventuella jäv i ärendet.

Övriga observationer

Anhållan om sänkt arrende och anhållan om senarelagd betalning

Enligt Fastighetsverkets styrelseprotokoll 1/2024 § 7 har Kristoffer Lundberg ansökt om sänkning av arrenden. I protokollet konstateras att ansökan är ospecifik samt att Lundberg i flera fall bjudit på arrenden i öppet anbudsförfarande varför det inte med nuvarande underlag finns skäl att sänka arrenden. Enligt t.ex. arrendeavtalen för Haga Kungsgård 4.3.2012 och Grelsby Kungsgård 1.2.2011 kan legotagaren anhålla om justering av arrendet ifall stödnivåerna för jordbruksmark sänks väsentligt under legoavtalets bestånd, i avtalet angående Grelsby Kungsgård stipuleras en väsentlig sänkning som 10 %.

Styrelsen beslöt att avslå anhållan om sänkta arrenden. I protokollet konstateras att vd inte medverkade i beslutet.

Vi noterar att styrelsen inte beviljade sänkt arrende samt att vd:s eventuella jäv beaktades vid ärendets behandling.

I protokollets § 8 har Lundberg anhållit om senarelagd betalning för delar av markerna som han arrenderar. Enligt protokollet utgörs den huvudsakliga orsaken av att EU:s/landskapets stödutbetalningar har senarelagts från tidigare praxis i december till tidigast i februari året efter. Enligt protokollet har betalningstidpunkten i avtalen för landskapets arrendemark synkroniserats med stödutbetalningar.

Styrelsen beslöt ge vd i uppdrag att avtala med Lundberg om senareläggning av maximalt hälften av arrendena för år 2023 så att återstående maximalt 50 % ska betalas i lika rater den 30.4.2024 och 30.6.2024 samt att dröjsmålsränta appliceras på de två raterna som senareläggs och att en överenskommelse förutsätter att inga andra obetalda fakturor finns obetalda anhängiga. I protokollet noteras att vd inte medverkade i beslutet.

Med utgångspunkt i beslutet har en överenskommelse mellan parterna undertecknats den 19.4.2024. Enligt denna uppgår det sammanlagda utestående beloppet till 58 476,60 euro (exkl. moms), vilket ska erläggas i två lika stora rater uppgående till 29 238,60 euro den 30.4.2024 respektive 30.6.2024.

På basen av redogörelsen i styrelseprotokollet anser vi att grunden för senareläggande av betalningen (justerad tidpunkt för utbetalning av stöd) kan anses motiverad, då även den ursprungliga förfallodagen synkroniserats med betalningstidpunkten för stödutbetalningar. Vidare anser vi att de villkor som tillämpats som förutsättning för senareläggandet av betalning, dvs. att inga övriga obetalda fakturor får finnas samt att dröjsmålsränta uppbärs i enlighet med Finlands banks räntesats, kan anses sammanfalla med allmän praxis i dylika fall. Vidare noterar vi att enligt intervju med vd Rumander 11.6.2024 har beloppet som förföll till betalning 30.4.2024 erhållits.

Fullföljande av ekonomiska åtaganden

Sten Eriksson framförde i intervju 7.6.2024 att legotagaren under avtalens första år hade svårigheter att betala de avtalsenliga arrendena och att det tidvis fanns obetalda arrenden samtidigt som legogivarens uppföljning inte fungerade på vad som kan anses ändamålsenligt vis. Eriksson hävdar dock att man krävde in ifrågavarande arrenden i efterhand.

Även Stefan Rumander framför att landskapets fakturerings- och indrivningsrutiner överlag var diffusa vid tidpunkten då han tog över vd-posten år 2016.

I samband med granskningen har utretts hur processen är upplagd i dagsläget. Man har en uppföljning över samtliga arrendeavtal man ingått i vilken ekonomiadministratören som gör upp faktureringsunderlag noterar att indexering gjorts samt att faktureringsunderlag skickats till finansavdelningen, som sedan skickar fakturorna och vid behov betalningspåminnelser enligt fastställd frekvens och tidtabell. Finansavdelningen besitter även de underliggande avtalen och utgör således en kontrollfunktion för att faktureringsunderlagen är avtalsenliga. Betalningsläget följs upp via kundreskontran. Enligt Rumander har det förekommit tillfällen då Lundberg och/eller de bolag han företräder haft förfallna fordringar hos Fastighetsverket, vilket påtalats av ekonomiadministratören som ansvarar för kundreskontran. Slutligen har dock betalningarna alltid influtit. Enligt Rumander har man upprättat betalningsplan med Lundberg endast i fallet beskrivet ovan.

Enligt vår uppfattning är fakturerings- och indrivningsprocessen beträffande arrendefaktureringen i dagsläget utformad på ändamålsenligt vis, i processen deltar även flera olika personer vilket enligt vår mening minskar risken för förekomsten av t.ex. missbruk.

Förekomsten av jäv

Ovan har redogjorts för Kristoffer Lundberg och dennes ansvarsposter i olika sammanslutningar samt närkretsparter med utgångspunkt i Suomen Asiakastieto Ab:s databas. Med utgångspunkt i kartläggningen konstaterades som ett känt närkretsförhållande Fastighetsverkets vd Stefan Rumanders position som styrelseordförande för Ålands Centralandelslag (ÅCA) i vilket Lundberg är styrelsemedlem och en märkbar intressent. Enligt Suomen Asiakastieto Ab:s databas har Lundberg registrerats som styrelsemedlem i ÅCA 12.12.2022 och Rumander styrelseordförande sedan 16.8.2019. Enligt uppgift valdes bägge något tidigare än registreringen, Lundberg i april 2021 och Rumander i december 2017. Fastighetsverket är legogivare i samtliga ovan diskuterade legoavtal och man kan se en problematik i den dubbla roll som härav förekommer.

Rumander intervjuades i samband med granskningen 11.6.2024, Rumander framförde att under tiden Lundberg inte hade annan roll inom ÅCA än att vara en bonde i andelslaget deltog Rumander i diskussioner, tog fram avtal och fördelade dem för styrelsen för beslutsfattande, men att an efter Lundbergs roll inom ÅCA och dennes bolags verksamhet vuxit har Rumander varit noga med att inte delta i diskussioner och beslutsprocesser var en jävssituation kan anses uppstå.

På basen av de dokument som tillställts granskningen och redogjorts för ovan kan vi inte konstatera att vi skulle ha uppdagat fall var Rumanders dubbelroll skulle ha framstått påverka beslutsprocessen eller ärendets utfall. I samband med revisionen har Fastighetsverkets styrelseordförande Agneta Erlandsson-Björklund hörts om jävsproblematiken, enligt Erlandsson-Björklund har man inom styrelsen löst de frågor som varit relaterade till vd Rumanders roll som styrelseordförande i ÅCA och att hon inte anser sig ha något nämnvärt att tillföra revisionen som inte skulle framgå i handlingarna som redogjorts för ovan.

Vi noterar att Rumander har varit vd för Fastighetsverket sedan år 2016 medan de mest väsentliga avtalen som ovan behandlats uppgjorts innan detta. Vidare konstaterar vi på basen av granskningsobservationer att arrendeavtalen knutna med Lundberg eller bolag han representerar är produkter av en öppen anbudsförfrågan. Detta med undantag för överföringen av arrendet i Bomarsund från Östergårds mjölk Ab till Gesterby mjölk Ab i vilket dock Rumander enligt mötesprotokollet varken agerat föredragande eller deltagit i beslutsprocessen och var den avtalsenliga arrendenivån överstigit genomsnittet på Fastighetsverkets arrendetaxor. På basen av den dokumentation som tillställts granskningen och redogjorts för ovan kan vi inte konstatera att vi skulle ha uppdagat fall var Rumanders dubbelroll skulle ha framstått påverka beslutsprocessen eller ärendets utfall. Slutligen noterar vi att Rumander sedermera begärt om och beviljats avsked från posten som styrelseordförande för ÅCA för att framöver i rollen som vd för Fastighetsverket undvika förekomsten av situationer var jävsproblematik kan uppstå.

Helsingfors 28.6.2024

BDO Ab, revisionssammanslutning

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Mark Lassfolk', followed by a long horizontal line extending to the right.

Mark Lassfolk
GR, OFGR