

Kungälv 2020-06-12

## *Skrivelse till kommunstyrelsen angående KS2020/0510*

Med anledning av den utredning som genomförts på uppdrag av KS "i syfte att utreda och klargöra under vilka förhållanden Våghals AB agerat avtalspart till kommunen" önskar Våghals AB bemöta denna då vi anser att det finns faktafel samt ett stort antal frågor som inte besvarats.

I utredningen skriver ni:

***"I den reviderade versionen av utvecklingsplanen från 2017 står det i syftet för utvecklingsplanen att syftet med planen är att attrahera externa resurser, samt skapa långsiktiga förutsättningar för berörda intressenter att bedriva affärsmässig publik verksamhet på och i anslutning till Fästningsholmen."***

Våghals AB emotser ett skriftligt svar på följande frågor:

- *Vem är idag ansvarig för att arbeta med att attrahera externa resurser och skapa långsiktiga förutsättningar? Hur går detta arbete till?*
- *Vad har detta arbete resulterat i hittills? Hur följs dessa mål upp? Vilka nya aktörer har tillkommit sedan utvecklingsplanen antogs?*
- *Vilken tidsram avses med "långsiktiga förutsättningar"?  
1 år, 5 år, 10 år?*

***"I mars 2019 ingicks en andrahandsupplåtelse av fästningen med Fästningsholmens event i Kungälv AB, och de har hyrt fästningen sedan dess."***

Våghals AB emotser ett skriftligt svar på följande frågor:

- *Av vilken anledning gjorde man inte en offentlig upphandling?*
- *Av vilken anledning fick endast två intressenter lämna anbud?*
- *Hur valdes dessa intressenter ut?*
- *Hur gick informationen inför upphandlingen ut?*
- *Fanns det skäl att tro att tidigare aktörer/arrangörer inte var intresserade av att lämna anbud? Varför kontaktades inte dem när fästningen blev föremål för andrahandsuthyrning?*
- *Enligt jurist Mats Miculic (vid medlingsförsök i Hyresnämnden) gjordes bedömningen att den nuvarande aktören var "mest kompetent" och därmed valdes ut för att driva verksamheten på fästningen. I förhållande till vem? Mest kompetent av de två som tilläts lämna ett anbud?*
- *Hur har Kungälvs kommun agerat för att eftersöka rätt kompetens inför uthyrningen?*
- *Vilken kompetens anser Kungälvs kommun att en aktör som driver Bohus Fästning bör ha?*

**Enligt de handlingar som Våghals AB begärt ut och kunnat ta del av hyrde Fästningsholmen Event, efter hyresrabatter, Bohus Fästning för 87 000 kr medan Kungälvs kommun i sin tur betalade 205 000 kr till SFV.**

Våghals AB emotser ett skriftligt svar på följande frågor:

- *Kungälvs kommun har anfört att Fästningsholmen Event fick en hyresrabatt om 100 000 kr pga att aktören inte kunde nyttja fästningen förrän 1 april 2019. Fästningen är normalt sett stängd jan -mars, därmed har aktören med största sannolikhet inga intäkter under denna period. Erbjuds andra säsongsbaserade aktörer möjligheten att slippa hyran under Q1?*
- *Om så är fallet, hur har denna möjlighet kommunicerats ut till berörda aktörer?*

- Hur och vem kom fram till att rimlig nedsättning av hyran var 100 000 kr för Q1? Vad baseras denna summa på? Överensstämmer hyresrabatten med föregående intäkter under samma period föregående år?
- Hur mycket omsatte föregående verksamhet på Bohus Fästning under Q1 de sista tre åren?
- Finns det skäl att tro att mellanskillnaden/hyresrabatten kan betraktas som otillåtet stöd?
- Har Kungälv kommun haft andra kostnader kopplat till Bohus Fästning 2019 som inte debiterats den nya aktören? I så fall, vad och varför?
- Har Kungälv kommun fortsatt kostnader kopplade till Bohus Fästning? Vem bekostar t ex planteringar, renhållning mm i Fästningsparken? Om så är fallet, vad uppgår dessa kostnader till och hur finansieras dem?
- Hur ser KS på att Kungälv kommun hyr ut en anläggning som Bohus Fästning utan att debitera en hyra som tillåter ett visst årligt underhåll?
- Vad betalade Bagahus AB i årlig hyra för Bohus Fästning? Vilka åtaganden ingick i avtalet?
- Hur definierar Kungälv kommun marknadsmässig hyra?
- Hur har man kommit fram till att den nuvarande hyran för Bohus Fästning är en marknadsmässig hyra? Har man jämfört hyresnivån med likvärdiga anläggningar?
- Finns det anledning att tro att någon annan aktör är villig att betala mer än 200 000 kr/år? Om så är fallet? Är det rimligt att göra en direktupphandling utan att ge externa aktörer möjlighet att lämna anbud?

Ni skriver vidare att

***”Kommunallagen, KL, (2017:725) styr kommunens allmänna kompetens. Av 2 kap. 1 § KL framgår att kommuner själva får ha hand om angelägenheter av allmänt intresse som har anknytning till kommunens område eller deras medlemmar. I enlighet med 2 kap. 8 § KL får kommuner genomföra åtgärder för att allmänt främja näringslivet i kommunen eller regionen.”***

Våghals AB emotser ett skriftligt svar på följande frågor:

- *På vilket sätt har Kungälv kommunens "utveckling" av Fästningsholmen främjat näringslivet?*
- *Har antalet gästnätter ökat?*
- *Fler intäktsskapande besökare?*
- *Ökad omsättning?*
- *Fler nystartade företag?*
- *Finns det några konkreta siffror som Kungälv kommun kan redovisa som tyder på att satsningarna som gjorts har burit frukt? Har skattepengarna varit välinvesterade?*
- *På vilket sätt har befintliga aktörer samt nya intressenter fått bättre förutsättningar att driva verksamhet på eller i anslutning till Fästningsholmen?*

**I kommunens upphandlingspolicy framgår under punkt fem att direktupphandlingar ska genomföras så att konkurrensen tillvaratas.**

Våghals AB emotser ett skriftligt svar på följande frågor:

- *Finns det anledning att tro att en f d ledamot för Bagahus AB, genom sitt styrelseuppdrag kan ha tillförskansat sig fördelar i form av t ex insyn i avtal och annan ej offentlig information, gentemot andra intressenter?*
- *Med hänsyn till såväl tidigare förtroendeuppdrag som släktskapsband och vänskapliga relationer, kan det vara risk för att jäv/delikatessjäv\* föreligger i detta fall?*
- *Hade Kungälv kommun kunnat agera annorlunda med hänsyn till just risken för jäv?*
- *I händelse av att jäv konstateras i detta fall, hur ser KS på den förhyrning som nu föreligger? Vilka åtgärder bör då tas?*

*\*Nepotism (av latinets nepos = barnbarn, nevö, avkomma), på svenska även kallat svågerpolitik, är favorisering av släktingar eller vänner, i affärslivet eller politiken, utan hänsyn till meriter. Nepotism när det inte är släktingar inblandade kan även kallas*

*vänskapskorruption. Nepotism av olika slag är i praktik och princip motsatsen till meritokrati.[1]*

**Kungälv kommun har tidigare anført att Fästningsholmen Event inte behöver betala särskild hyra för sin halva av grusparkeringen där Vågghals brukar driva ställplats, pga att deras del "ingår i kontraktet för Bohus Fästning".**

Vågghals AB emotser ett skriftligt svar på följande frågor:

- *Ingick denna yta kostnadsfritt i avtalet även när Bagahus AB drev Bohus Fästning? (Före 2014 hade Vågghals AB tillgång till hela ytan under sommartid).*
- *Tillföll intäkterna från parkeringen Bagahus AB?*
- *Vem har beställt och bekostat nuvarande betallösning från SMS Park som uppfördes 2019?*
- *Vem erhåller intäkterna från parkeringen (2019 och framåt)?*
- *Vem ansvarar för och bekostar att p-vakter sköter området?*
- *Vågghals AB hyr Gamla Staden 1:12 och betalar f n nästan tre gånger så hög hyra som Fästningsholmen Event gör för Bohus Fästning. Av vilken anledning erbjuds Fästningsholmen Event halva grusplanen kostnadsfritt och under helåret medan Vågghals debiteras 10 000 kr för perioden maj – september?*
- *I år har Kungälv kommun sagt att Vågghals AB inte tillåts hyra vår halva pga att Fästningsholmen Event skall göra medeltidsdagar på området då. Av vilken anledning väljer Kungälv kommun att förhindra att vår ordinarie campingverksamhet kan fortgå, till förmån för att en annan privat aktör önskar genomföra ett publikt event?*
- *Hur har detta resonerats fram och av vem?*
- *När Vågghals ställde frågan vid vårt möte i Hyresnämnden anförde kommunens representanter att skälet till att Vågghals inte får hyra ställplatsen under första veckan i juli beror på att vi bedöms förhindra Fästningsholmen Event att få tillgång till platsen. Är KS ledamöter medvetna om att varumärket för det arrangemang som Fästningsholmen Event har haft för avsikt att genomföra tillhör oss?*
- *Anser ni att Kungälv kommun agerat korrekt i den här frågan? Skulle detta kunna klassas som missbruk av dominerande ställning?*
- *Låt säga att en lokal matproducent vill hyra hela Fästningsparken för att göra en hamburgerfestival, är det då möjligt/rimligt för Kungälv kommun att förhindra*

*Fästningsparkens kiosk att hålla öppet dessa dagar och dessutom hyra ut kiosken till detta tillfälliga arrangemang? Stämmer det överens med utvecklingsplanen och möjligheten att attrahera externa resurser?*

- *Finns det per dagens datum fler/nya skäl för Kungälvs kommun att inte låta Våghals bedriva ställplatsverksamhet under 2020 på denna yta. I så fall vilka?*
- *Vi har ännu inte fått ersättning gällande eltstolparna på ställplatsområdet. Hur löser vi detta på bästa sätt? Läs gärna mer om detta i vår skrivelse till Åsa Berglie (som tidigare mejlats till er).*
- *Av vilken anledning bedöms inte ställplatsen ingå i utvecklingsplanen? Av vilken anledning svarar man inte på våra frågor?*

**Madeleine Wollbrant**  
till Daniel, Åsa, mig ▾ 13:11 (för 1 timme sedan) ☆ ↵

Hej Fredrika,

Svar på dina frågor:

- När togs ett politiskt beslut om att vår verksamhet inte längre ingår/är prioriterad i enlighet med utvecklingsplanen och när förändrades förutsättningarna för detta avtal? Vänligen bifoga kopior på de handlingar som styrker att ett sådant beslut fattats.

Svar: Ytan för ställplatserna har inget att göra med någon utvecklingsplan. Detta är ett helt separat avtal som Kart och Mark kan teckna.

- Vänligen redogör för varför Kungälvs kommun väljer att förhindra att vår ordinarie campingverksamhet kan fortgå, till förmån för att en annan privat aktör önskar genomföra ett publikt event? Hur har detta beslut resonerats fram och av vem?

Svar: Vi på Kart och Mark har fått i uppdrag att ge dig ett förslag på ett avtal. Detta förslag är det som är skickat till dig och är det som vi kan erbjuda säsongen 2020. Jag kan inte hjälpa dig mer i den frågan utan du får gärna vända dig till Åsa Berglie. [Åsa.berglie@kungalv.se](mailto:Åsa.berglie@kungalv.se)

Må gott / Madeleine

**Madeleine Wollbrant**  
Mark och exploateringsingenjör  
Kart och markenheten

Ni skriver vidare:

event har för fästningen framgår det av gränsdragningslistan att aktören svarar för i princip all skötsel av hyresobjektet. Inte heller kan hyran av vandrarhemmet jämföras med ett hyresavtal som i huvudsak är ett driftsavtal där all drift av anläggningen ligger på hyresgästen, vilket är fallet för exempelvis lokalen "Kotten" i Fontin (de olika hyresobjektens hyror framgår av bilagan om yttrandet till hyres- och arrendenämnden som nämnts ovan). Att kommunen säger upp avtal, såsom lägenhetsarrendet som Våghals haft, kan i sig ses som ett led i att möjliggöra för fler konkurrenter som är intresserade av platsen.

Våghals AB emotser ett skriftligt svar på följande frågor:

- *Vi önskar en förtydligande förklaring till "där all drift av anläggningen ligger på hyresgästen". För vilken del av driften står Kungälvs kommun när det gäller "vandrarhemmet" (Gamla Staden 1:12) som kan jämföras med att Kottens aktör står för det själv?*
- *Vi har flera gånger begärt ut handlingar där det framgår vilka åtaganden som Kotten har och som ligger till grund för en kraftigt rabatterad hyra, men det skall enligt*

*uppgift från kommunservice inte finnas någon sådan handling. Vad beror det på?  
Borde inte dessa åtaganden vara bilagda aktuellt hyresavtal?*

- *Vi önskar ett förtydligande gällande "ses om ett led i att möjliggöra för fler konkurrenter som är intresserade av platsen". Innebär det att Kungälv kommun är beredda att årligen säga upp andra avtal på Fästningsholmen för att möjliggöra för eventuella andra intressenter? Hur rimmar detta med utvecklingsplanens syfte "att skapa långsiktiga förutsättningar för berörda intressenter att bedriva affärsmässig publik verksamhet på och i anslutning till Fästningsholmen."*

I utredningen framgår vidare:

***Hyran gällande vandrarhemslokalen samt avtalet för lägenhetsarrendet har varit föremål för medling i hyres- och arrendenämnden i Göteborg. Datumet för medlingen var 2020-04-22. Av protokollet från medlingsammansammanträdet framgår det att kommunen under sammanträdet åtog sig att utreda om löften har lämnats av kommunen att vidta vissa åtgärder. Det gäller påstådda löften om bekostande av ny ventilation, vatten och elstolpar. Det framgår även att kommunen åtog sig att ta fram en uppskattning av kostnaden att åtgärda bristerna i ventilationsanläggningen, samt att kommunen skulle fortskrida i sitt övervägande avseende erbjudandet av ett nytt arrendekontrakt (se bilaga "protokoll medlingsammansammanträde"). Efter utredningen som har gjorts av detta har det konstaterats att det inte finns några utfästelser från kommunens håll på angivna punkter (se bilaga "svar till Våghals efter medling").***

Vi har tidigare skickat kopior till er och till revisorerna på mejlkonversationer som vi haft med berörda tjänstepersoner, som agerat som om vi hade ett avtal om att Kungälv kommun skulle vidta dessa åtgärder. Våghals AB har inte vid något tillfälle fått information om att man "inte längre" har för avsikt att färdigställa konferensen eller de andra åtgärderna man lovat. Vi har också bemött Mats Mikulic skrivelse (även detta har ni fått en kopia på).

Våghals AB emotser ett skriftligt svar på följande frågor:

- *Vem och hur har man kommit fram till att kostnaden skulle uppgå till 150 000 kr för godkänd ventilation?*
- *Så sent om 19 sep 2019 lät Joakim Eliasson meddela att han ville boka in ett möte med en, av Kungälv kommun upphandlad, entreprenör för att "visa det duschutrymme som är tänkt att renoveras samt toaletter som saknar varmvatten". Varför skulle Joakim boka möte med en upphandlad entreprenör om det inte var i syfte att lösa utlovade åtgärder? Duschutrymmet som nämns blev åtgärdat. Varför har man inte löst varmvatten på toaletterna på campingavdelningen?*

- *Om detta hade legat på oss... Av vilken anledning skulle vi anlita en av kommunen upphandlad leverantör? Varför skulle kommunens tjänstepersoner springa våra ärenden? Borde det inte funnits ett avtal om det i så fall?*
- *Av vilken anledning skulle Kungälv kommun låna ut sin personal till oss gratis för projektledning kring förbättringsåtgärder? Är det troligt att vi kanske hade anlitat någon i vårt nätverk om bollen låg hos oss?*
- *Med hänsyn till den pandemi som världen nu drabbats av. Känns det inte en aning ansvarslöst att Kungälv kommun hyr ut en fastighet med ändamål "turism- och konferensverksamhet" där hyresgästen såväl som slutkunden inte ges möjligheten att tvätta händerna med tvål och varmvatten?*
- *Angående nya faciliteter så sades det att Kungälv kommun inte var beredd på att bekosta en (nödvändig) totalrenovering pg att man hade för avsikt att låta uppföra nya faciliteter. Våra gäster skulle få tillgång till detta och vi diskuterade även om vi, när detta var klart, kunde bygga om i källaren och äntligen få de förråd som vi väl behöver. Det blev inga nya faciliteter och vi står ännu utan förråd.*
- *När vi sågs i Hyresnämnden sa juristen Mats Miculic att vi inte kan slänga ur oss påståenden utan att ha bevis för dem. Det bör väl gälla även i motsatt riktning?*
- *Är det rimligt att tro att vi skulle gå med på en avsevärd hyreshöjning för konferensen på takvåningen (2016) om vi inte var under uppfattningen att den skulle bli godkänd för användning?*
- *Är det rimligt att Kungälv kommun begär marknadshyra för ett våningsplan som vi har byggt och bekostat utan att få en krona i ersättning? Eller en avskrivningsplan för den delen.*
- *Av vilken anledning skulle Kungälv kommun bekosta en ny utrymningsväg med utvändigt trappa och nytt takfönster om syftet **inte** var att lokalen skulle hyras ut som konferenslokal? Vad kostade just denna åtgärd?*
- *Pannan som skulle rivas ut från källaren. Hur får vi detta åtgärdat? Vem är kontaktperson numera?*

### **Avslutningsvis... med anledning av situationen orsakad av Corona**

Kungälv kommun gick för en tid sedan ut med ett brev till oss företagare där man lät meddela att vi företagare är viktiga och kommunen vill främja och hjälpa näringslivet. Trots detta har vi fram tills nyligen blivit nekade hyresreduktioner (nu först erbjuds vi 50% om vi läser rätt) och vi blir konsekvent nekade anstånd som räcker längre än 90 dagar.

Vi befinner oss i den största ekonomiska krisen i vår tid. Besöksnäringen går på knäna.



- Av vilken anledning kan inte Kungälv kommun erbjuda lägre anstånd (än 90 dagar) till alla de verksamheter som kommer att ha möjlighet att ansöka om omställningsbidrag?

Över en natt i mars försvann alla våra bokningar och nästintill alla gäster begärde sina pengar tillbaka. Vi valde att inte kräva t ex idrottsföreningarna på betalning när deras idrottsevenemang inte blev av. Vi tänkte att det är bättre att vi alla hjälps åt. Vi har inte nekat någon att avboka. Vi hoppas att de skall komma tillbaka nästa år i stället.

Nu börjar även de tyska gästerna (som är avgörande för vår verksamhet) avboka då den tyska regeringen avråder alla att åka till Sverige. Nu gapar även augusti månad nästan tom i kalendern. Vi har tappat 70% av vår omsättning och i juni ser ut att bli lika illa.

- Är det verkligen rimligt att tro att en verksamhet som vår ska hinna i kapp på dessa 90 dagar? När gäster uteblir, när våra besökare uppmanas att stanna hemma, när de fasta kostnaderna kvarstår?
- Vad är det som skall hända under dessa 90 dagar som gör att vi ska vara i kapp och klara av att betala nästa hyresperiod samtidigt som den vi fick anstånd på?
- Varför skickar Kungälv kommun kvartalsfakturor överhuvudtaget och inte månadsfakturor? Varför sätter man sig inte in i företagets situation och söker riktiga lösningar?

I vanliga fall är vi 10-12 personer som jobbar hel- och deltid på gästgiveriet. I år är vi två pga att vi inte har råd att ta in personal. En är korttidspermitterad och jobbar 60%, den andra är en av ägarna som inte får någon lön alls. Familjens tonåringar har jobbat gratis varenda helg sedan Covid19 tog över världen i mars. De planerar att skänka hela sitt sommarlov utan ersättning för att företaget ska ha en rimlig chans att komma på fötter. Familjen som finns bakom gästgiveriet har inte haft en enda ledig dag i år och vi kommer få jobba dubbla pass genom hela sommarlovet.

När vi ber om längre hyra, både generellt och tillfälligt pga Corona får vi veta att "kommunen inte har möjlighet till detta". När vi ber om längre anstånd får vi veta att förvaltningen måste ta ett beslut först.

Vi emotser ett skriftligt svar på följande frågor:

- *Varför agerar inte förvaltningen?*
- *Har Kungälv kommun verkligen inte råd att hjälpa en trogen hyresgäst sedan 18 år tillbaka under en tid som denna?*
- *Är det rimligt att tro att vi, med våra verksamheter (däribland Medeltidsdagarna) och dessutom rätt ansenliga sponsorbidrag till lokal kultur/besöksnäring kan ha haft och*

*har en ganska stor betydelse för Fästningsholmens utveckling?*

- *Har våra ansträngningar burit frukt för lokal besöksnäring?*
- *Har Kungälvs kommun driftskostnader på 50 000 kr i månaden för vår anläggning eller tjänar ni något på att hyra ut huset till oss?*
- *Vilka månatliga kostnader har Kungälvs kommun som är kopplade till vår verksamhet?*
- *Klarar Kungälvs kommun verkligen inte att ge oss en hyresreduktion för Q2 utan krav på återbetalning. Det gick ju trots allt bra att ge Fästningsholmen Event 100 000 kr i rabatt (dvs 50% reduktion utan en coronasituation) för stängda månader förra året.*
- *Finns det verkligen inte utrymme att sänka vår ordinarie hyra till en nivå likvärdig övriga aktörers?*
- *Är ni medvetna om att det enligt kontrakten skiljer 3042 kr/m<sup>2</sup> mellan den som betalar mest och den som betalar minst för att hyra en lokal av Kungälvs kommun i syfte att bedriva kommersiell verksamhet. Båda livnär sig på att sälja mat/fika.*

Är det så här vi vill ha det i Kungälv?

Vi ber om ett skyndsamt svar!

Hälsningar Våghals AB

genom Fredrika Selinder & Peter Söderlund