

## MOTION

Till kommunfullmäktige

# Anställ en oberoende bygg och upphandlings konsult

### Bakgrund

Exemplet "Fornhöjdsskandalen" där okunniga personer tilläts skriva avtal med Skanska för renoveringen och tillbyggnad av fastigheter i Fornhöjden är ett typexempel på ett tillfälle då Södertälje kommun och dess bolag skulle ha haft **en egen kommunal oberoende bygg och upphandlingskonsult** som stöd i denna affär. Ursprungskostnaden i avtalet skulle landa på cirka 176 miljoner kronor, men slutade i stället på osannolika 416 miljoner kronor.

När kommunen och dess kommunala bolag ska bygga eller renovera någon fastighet så blir det ofta osannolikt dyrt, kort sagt så betalar vi nästan alltid överpriser. Exempler är många, men ska inte räkna upp dem alla här, då blir det en skrämmande och plågsam roman i stället för en motion, men vill ändå nämna ett exempel till.

### Byggnationen av Mosaik – fritidsgården i Ronna.

Här utformades en sådan specifik och avancerad kravställning av beställaren Telge Fastigheter att det nästan inte fanns något byggföretag i hela Sverige som skulle klara av att bygga denna fritidsgård... Av tio stora byggbolag som erbjöd sina tjänster så ratade man nio direkt i första skedet, kan nämna två kända företag som inte gick vidare - PEAB som bygger vår kanal för några miljarder och NCC som byggt hela stadsdelar, de två bedömdes inte ha den kunskapen som krävdes för att bygga denna fritidsgård... Ja inte enligt kravställningen i alla fall. **Med facit i hand så måste man ifrågasätta Telge Fastigheters kompetens utforma en normal, vettig och kostnadseffektiv kravställning?**

Spontant var min uppfattning att kravställningen i upphandlingen antingen var utformad på ett sätt som i praktiken gynnade en enda specifik aktör, i det här fallet Skanska, eller att den togs fram utan tillräcklig relevant bygg- och upphandlingskompetens. Kraven framstår inte som normala eller kostnadseffektiva för byggnation av en fritidsgård.

Resultatet blev att Södertälje sannolikt har hela Stockholms läns, dyraste fritidsgård per kvadratmeter. När endast ett bolag bedömdes klara kraven försvann den verkliga konkurrensen. Då uppstår också risken att leverantören i praktiken kan sätta priset på egna villkor, vilket i slutändan gör projektet onödigt dyrt för skattebetalarna.

En lärdom av detta är att kommunen vid större byggprojekt behöver säkerställa oberoende granskning av kravställning, kalkyler och upphandlingsunderlag innan upphandlingen går ut.

Det handlar inte om att bygga sämre – utan om att bygga klokare, mer kostnadseffektivt och med respekt för skattebetalarnas pengar.

## **När en beställning blir fel eller dyr är det lätt att lägga skulden på Telge Inköp.**

Men Telge inköp utför endast den upphandlingen som efterfrågas av beställaren, i detta fall Telge Fastigheter, när avtalet är upphandla äger beställaren själv avtalet till 100 procent.

**Så det är framför allt beställaren som måste öka sin kompetens i hur man ställer relevanta krav** och inte krånglar till det i onödan med allt för avancerade specifika krav som egentligen inte är nödvändiga för den aktuella renoveringen eller byggnationen man önskar, det är endast att binda ris till sin egen rygg då man stänger ute flera kompetenta aktörer och därmed oftast själv landar i en högre kostnad för skattebetalarna.

## **Vi måste därför anställa en oberoende byggkonsult**

Det är bra att ha en **oberoende byggkonsult** vid större kommunala byggprojekt eftersom kommunen då får en egen professionell kontrollfunktion som står på beställarens sida – inte på entreprenörens, leverantörens eller någon intern prestigeprojekts sida.

**En kommun bygger med skattemedel. Då måste varje större investering vara genomtänkt, kontrollerad och möjlig att följa upp.**

## **En oberoende byggkonsult kan hjälpa kommunen att:**

### **1. Ta fram rätt krav från början**

Många problem i byggprojekt börjar redan i beställningen. Om kommunen inte beskriver behov, funktioner, material, kvalitet, energikrav, driftkostnader och ansvar tillräckligt tydligt kan det leda till missförstånd, tilläggskostnader och konflikter. En byggkonsult hjälper kommunen att formulera ett bättre och mer komplett upphandlingsunderlag.

### **2. Kontrollera kostnader och rimlighet**

Vid stora byggnationer handlar det ofta om tiotals eller hundratals miljoner kronor. *En oberoende konsult kan granska kalkyler, jämföra priser, bedöma om offerter är rimliga och identifiera kostnader som annars riskerar att dyka upp senare som dyra tilläggsarbeten, så kallade Ätor.*

### **3. Minska risken för felbeställningar**

Kommunala beställare är inte alltid byggexperter. Det är lätt att beställa något som låter bra på papperet men som blir dyrt, opraktiskt eller svårt att underhålla. En byggkonsult kan upptäcka brister innan de blir verkliga problem.

### **4. Säkerställa kvalitet under hela byggprocessen**

Det räcker inte att upphandla rätt. Kommunen behöver också följa upp att entreprenören faktiskt bygger enligt avtal, ritningar, tekniska krav och tidsplan. En oberoende byggkonsult kan göra löpande kontroller, delta i byggmöten och dokumentera avvikelser.

**5. Skydda kommunen mot dyra tillägg och ändringar**

Ett vanligt problem i byggprojekt är att grundpriset ser rimligt ut, men att kostnaderna sedan växer genom ändrings- och tilläggsarbeten. En erfaren byggkonsult kan bedöma om tilläggen är motiverade, om de redan borde ha ingått i avtalet och om priset är rimligt.

**6. Se till att kommunen tänker på hela livscykelkostnaden**

Det billigaste bygget är inte alltid det billigaste över tid. En oberoende konsult kan väga in drift, underhåll, energiförbrukning, materialval och framtida ombyggnadsbehov. Det är särskilt viktigt för kommunala byggnader som skolor, äldreboenden, idrottshallar och bostäder som ska användas i många år.

**7. Skapa bättre transparens och ansvar**

När en extern och oberoende part granskar projektet blir det svårare att dölja brister, släta över missar eller driva projekt på magkänsla. Det stärker både beslutsunderlaget och förtroendet för hur kommunen hanterar skattemedel.

**Realistpartiet yrkar därför att kommunfullmäktige beslutar:**

**att** Södertälje kommun vid större kommunala byggprojekt ska anlita en oberoende byggkonsult som stöd i beställning, kravställning, upphandling, kostnadskontroll och uppföljning,

**att** den oberoende byggkonsulten ska granska projektets kalkyler, kravspecifikationer, risker, livscykelkostnader samt eventuella ändrings- och tilläggsarbeten,

**att** konsultens uppdrag ska vara att företräda kommunens och skattebetalarnas intressen som beställare, oberoende från entreprenörer, leverantörer och interna projektintressen,

**att** kommunstyrelsen ges i uppdrag att ta fram riktlinjer för när oberoende byggkonsult ska användas, exempelvis vid byggprojekt över ett visst belopp eller vid projekt med särskilt hög komplexitet, dessa riktlinjer ska omfatta både kommunens egna verksamheter och, där det är tillämpligt, de kommunala bolagen inom Telgekoncernen.

Södertälje den 2026-05-07



Joakim Granberg  
**Realistpartiet**