

# Företagarombudsmannen

Den Nya Vällfärden, Box 5625, 114 86 Stockholm, www.dnv.se



FO 2008-08  
Datum: 2008-07-19  
Utredare: Micha Velasco

## Olaglig försäljning av "Mejeriet" i Årjäng samt olämplig kommunal verksamhet

*Förevarande fall har Företagarombudsmannen tagit upp efter att en medborgare uppmärksammat en försäljning av fastighet i Årjängs kommun.*

### Beskrivning av fallet

Kommunfullmäktige i Årjängs kommun beslutade den 31 mars 2008 för att försälja fastigheten Årjäng Slätten 7 (Mejeriet) till ett privat företag (Företaget). Samtidigt beslutades att kommunen skulle köpa fastigheten Årjäng Åsen 1 (Tingshuset) av Företaget. Kommunen skulle som dellikvid erlagga fastigheten Mejeriet samt 4 250 000 kronor i kontanter.<sup>1</sup> Mejeriet åsattes ett värde om 650 000 kronor. Tingshuset åsattes värdet 4,9 miljoner kronor.

För att bestämma köpeskillingen för Tingshuset gjordes en bedömning av marknadsvärdet för fastigheten. En besiktning gjordes av Sigvard Strutz, teknisk chef vid kommunen och Leif Bernhardsson, fastighetsingenjör vid kommunen. Besiktningen omfattar en uppräknig av antalet rum som finns i fastigheten samt konstaterar att det verkar vara nymålat i nästan samtliga utrymmen. Utöver det konstateras att arean har uppgetts till 1150 kvm för byggnad och 4334 kvm för tomt. Någon kontroll av dessa ytor har inte gjorts. Köpeskillingens storlek bestämdes därefter

---

<sup>1</sup> Beslut i KF §28 den 31 mars 2008,  
<http://www.arjang.se/upload/Arkivet/Protokoll/Kommunfullmäktige/Protokoll/2008/KF%202008-03-31.pdf>

till 4.9 miljoner kronor. Tingshuset köptes av Företaget den 4 april 2007 eller ungefär ett år tidigare för 2 250 000 kronor.

För att bestämma köpeskillingen för Mejeriet användes bokfört värde. Kommunen införskaffade fastigheten 1993 för 1.1 miljoner kronor.

I och med köpet av tingshuset förvärvar kommunen en ”bed & breakfast” som för närvarande bedrivs i byggnaden. Den verksamheten kommer i och med köpet att läggas ner och ersättas med ett allaktivitetshus.<sup>2</sup> Efter den beslutade bytesaffären kommer endast ett hotell återstå i centrala Årjäng, Norlandia Årjäng Hotell.<sup>3</sup> Årjängs kommun äger aktier i Norlandia Årjäng Hotel motsvarande 6.5 miljoner kronor.<sup>4</sup>

Någon värdering enligt principerna för EG-kommissionens meddelande har inte gjorts. Inte heller tillämpades något anbudsförfarande vid affären. Inte heller har kommunen notifierat EG-kommissionen om att otillåtet stöd eventuellt har skett.

Två olika metoder har använts för att bestämma värdet på två olika fastigheter som ska bytas mot varandra. Det har gett resultatet att i fallet med Tingshuset har fastigheten drygt dubblat värdet på ungefär ett år och i fallet med Mejeriet har priset nästan halverats under de senaste 15 åren.

## Gällande rätt

Enligt 2 kap 1 § kommunallagen får kommuner och landsting själva ha hand om sådana angelägenheter av allmänt intresse som har anknytning till kommunens eller landstingets område eller deras medlemmar och som inte skall handhas enbart av staten, en annan kommun, ett annat landsting eller någon annan.

Enligt 2 kap 8 § kommunallagen får kommuner och landsting genomföra åtgärder för att allmänt främja näringslivet i kommunen eller landstinget. Individuellt inriktat stöd

---

<sup>2</sup> Beslut i KF §28 den 31 mars 2008, <http://www.arjang.se/upload/Arkivet/Protokoll/Kommunfullmäktige/Protokoll/2008/KF%202008-03-31.pdf>

<sup>3</sup> Enligt Årjäng kommuns hemsida den 19 maj 2008, <http://www.arjang.se/sv/Kommunen/Forvaltningar--Avdelningar/Turistbyran2/Boende/Hotell/>

<sup>4</sup> Information till kommunfullmäktige den 26 mars 2007. <http://www.arjang.se/upload/Arkivet/Protokoll/Kommunfullmäktige/Protokoll/2007/KF%202007-03-26.pdf>

till enskilda näringsidkare får lämnas bara om det finns synnerliga skäl för det. Ett allmänt främjande får inte ges om det samtidigt innebär även ett individuellt inriktat stöd.<sup>5</sup>

Av Europeiska kommissionens (kommissionen) meddelande om inslag av stöd vid statliga myndigheters försäljning av mark och byggnader framgår att överlåtelse av mark och byggnader som ägs av det allmänna antingen skall ske genom ett öppet och villkorslöst anbudsförfarande, där det bästa eller enda anbudet antas, eller efter en oberoende expertvärdering, där det marknadsvärde som sålunda fastställs är det lägsta anskaffningspris som kan avtalas utan att statligt stöd beviljas.<sup>6</sup>

Medlemsstaterna är skyldiga att till kommissionen anmäla alla överlåtelser som inte skett i enlighet med de av kommissionen föreskrivna förfarandena. Om ingen värdering gjorts och något anbudsförfarande inte tillämpats och heller ingen anmälan gjorts till kommissionen, så måste medlemsstaten visa att stöd inte utbetalats. Bevisbördan skiljer sig på så sätt från svensk rätt där part som överklagar kommunalbeslut innehar bevisbördan. Presumtionen är alltså att om en medlemsstat följer anvisningarna i kommissionens meddelande så antas staten ha uppfyllt kraven och därmed presumeras att överlåtelsen gjorts till marknadsvärde. Om staten inte följer anvisningarna så presumeras det av kommissionen att staten inte sålt till marknadsvärde och då måste staten bevisa att så skett.

Statligt stöd regleras i artikel 87.1 i EG-fördraget, (EG). Huvudregeln föreskriver att statligt stöd som snedvrider eller hotar att snedvrیدا konkurrensen är otillåtet om stödet påverkar handeln mellan staterna. Om ett stöd uppfyller ett antal kriterier kan stödet anses som förenligt med den gemensamma marknaden och därmed vara tillåtet. Med statligt stöd i artikel 87.1 EG menas alla typer av offentliga medel, statliga och kommunala och oavsett vilken typ av finansieringsform som använts. Exempel på undantag från huvudregeln är stöd till underutvecklade regioner, stöd till områden som drabbats av naturkatastrofer samt vid allvarliga störningar i en medlemsstats ekonomi.

---

<sup>5</sup> Kammarrätten i Jönköping, dom den 20 december 2007, mål nr 2494-07, Lessebo kommun.

<sup>6</sup> Europeiska kommissionens meddelande (97/C 209/03) om inslag av stöd vid statliga myndigheters försäljning av mark och byggnader.

Om kommissionen finner att otillåtet stöd utbetalats ska den med stöd av artikel 88.2 besluta att stödet ska upphävas eller ändras inom den tidsfrist som kommissionen fastställer. I praktiken innebär det att den part som beviljats stöd måste återbetala mellanskillnaden mellan försäljningspriset och det faktiska marknadsvärdet. Kommissionen uttrycker det så här i sitt beslut:<sup>7</sup>

*”Syftet med återkrav är att återställa den situation som rådde på marknaden innan stödet beviljades.”*

Återbetalningen neutraliserar det utbetalade stödets effekt och därmed den snedvridna konkurrensen.

Även kammarrätten har i dom bekräftat att den här typen av stöd är olagliga både enligt kommunallagen 2 kap. 8 § och EG-rätten.<sup>8</sup>

### Företagarombudsmannens bedömning

Företagarombudsmannen anser att Årjäng kommun bryter mot kommunallagen och EG-rättens statsstödsregler då kommunen utan värdering eller anbudsförfarande säljer Mejeriet. Det bokförda värdet är inte en bra indikator på vad en fastighet är värd. I och med försäljningen sker en förmögenhetsöverföring från kommunen till Företaget.

Företagarombudsmannen anser att Årjäng kommun bryter mot kommunallagen och EG-rätten då kommunen utan värdering köper Tingshuset och säljer Mejeriet.

Företagarombudsmannen anser att Årjängs kommun dessutom agerat olämpligt då Kommunen inledde sitt engagemang i Hotel Norlandia. En kommun ska inte agera hotellägare då hotellverksamhet uppenbarligen hade tillkommit genom privata initiativ utan kommunens inblandning.

Att en kommun går in och tränger ut privat näringsverksamhet och skapar en monopolsituation i en stad är oacceptabelt.

---

<sup>7</sup> Europeiska kommissionens beslut av den 30 januari 2008, Statligt stöd nr. C35/2006 – Sverige.

<sup>8</sup> Kammarrätten i Sundsvall, dom den 9 april 2008, mål nr 1715-06, Åre kommun.

Årjängs kommun har i efterhand låtit göra värderingar som sammanfaller mycket väl med kommunens satta priser. Någon oberoende värderingsman har dock inte anlåtats. Efter förfrågan har Årjängs kommun nekat tillträde till fastigheten för en oberoende värdering.

Någon anledning till att fastighetsaffären genomförts som en bytesaffär har aldrig getts. Det kan tyckas märkligt att en företagare lägger ner en fullt fungerande "Bed & Breakfast" för att sedan köpa och bygga om ett "rivningsobjekt" till bostäder, utan att få bra betalt för det.

När myndigheter agerar som Årjängs kommun gjort i förevarande fall så drabbas företagare och Sverige får ett sämre företagarklimat.

Om en myndighet inte följer lagar och regler får det till följd att det allmännas förtroende för rättsstaten skadas. En kommun som väljer att ignorera lagar, rättsprocesser och domar har i dag ingen påföljd att räkna med. Det saknas sanktioner mot kommuner som bryter mot lag vilket är anmärkningsvärt i sig.

Ett bättre företagarklimat gynnar alla. Företagarombudsmannen kommer även i fortsättningen att driva frågor där konkurrensen sätts ur spel och dessutom arbeta för att ett sanktionssystem för myndigheter införs. Årjängs kommuns beslut är överklagat och Företagarombudsmannen är ombud i målet.

*Företagarombudsmannen, en del av Den Nya Valfärden, verkar för ett bättre företagarklimat i Sverige. Företagarombudsmannens huvudsakliga uppgift är att ge uppmärksamhet och publicitet åt konkreta exempel på brister i företagarklimatet. Företagarombudsmannen har en styrelse bestående av företagare, ekonomer och publicister som på ideell basis leder verksamheten. Företagarombudsmannen genomför utredningar både på eget initiativ och efter anmälan. Anmälare kan vara företagare, politiker, journalister eller andra samhällsmedborgare som har reagerat på fall där företagande försvåras på grund av brister i lagstiftning, föreskrifter eller myndighetsutövning.*