

FÖRETAGAROMBUDSMANNEN

Stiftelsen Den Nya Valfärden
Danderydsgatan 10
Box 5625
114 86 Stockholm

PROMEMORIA

Datum 2005-09-06
Ärende FO 2005-007
PM nr 2 (slutlig bedömning)
Utredare Mårten Hyltner

Utredning avseende Åre kommuns beslut om överlåtelse av mark till Konsum Jämtland ekonomisk förening

Bakgrund

Kommunstyrelsen i Åre kommun beslutade den 24 augusti 2005 att överlåta mark i det så kallade Produkthusområdet till Konsum i Jämtland för 1 miljon kronor. Som villkor för försäljningen gäller bland annat följande. Konsum Jämtland skall till Åre Centrum AB (ett privat företag) överlåta den fastighet i Åre där Konsum för närvarande bedriver dagligvaruhandel och från Åre Centrum AB förvärva en fastighet som ligger i anslutning till Produkthusområdet. Vidare skall Konsum Jämtland i detta område uppföra byggnad med lokaler för dagligvaruhandel omfattande minst 1 200 kvadratmeter och därutöver minst 500 kvadratmeter för övrig handel samt anordna därför nödvändiga parkeringsplatser.

Konsum Jämtlands nuvarande lokaler i Åre centrum är inte ändamålsenliga och Konsum Jämtland har länge velat bygga nytt.¹ Det får även anses klart att Åre Centrum AB har ett intresse av den fastighet i Åre centrum där Konsum Jämtland för närvarande bedriver sin dagligvaruhandel.²

Den aktuella överlåtelsen har inte föregåtts av något anbudsförfarande och kommunen hade inledningsvis för avsikt att överlåta marken till Konsum Jämtland för endast en krona. Detta väckte stort uppseende, bland annat i lokalpressen, och priset kom som framgått att sättas till 1 miljon kronor.

¹ Se exempelvis Östersunds-Posten den 26 augusti 2005, <http://www.op.se/parser.php?level1=2&level2=6&id=521863>, eller Länstidningen i Östersund den 25 augusti 2005, http://www.ltz.se/artikel_standard.php?id=257601&avdelning_1=101&avdelning_2=101#

² Se exempelvis Länstidningen i Östersund den 24 augusti 2005, http://www.ltz.se/artikel_standard.php?id=257604&avdelning_1=101&avdelning_2=101#

Dagen före kommunstyrelsens sammanträde inkom Lidl Sverige KB med en intresseanmälan avseende samma mark som kommunen avsåg sälja till Konsum Jämtland. Enligt intresseanmälan är Lidl Sverige KB beredda att betala 6,6 miljoner kronor för marken.

Företagarombudsmannens bedömning

Enligt 8 kap. 1 § kommunallagen (1991:900) skall kommunerna ha en god ekonomisk hushållning i sin verksamhet. I förevarande fall har Åre kommun överlåtit en fastighet mot ett vederlag om 1 miljon kronor, trots att Lidl Sverige KB hade uppgett sig vara villig att betala 6,6 miljoner kronor för samma fastighet. Detta innebär att Åre kommuns invånare gått miste om 5,6 miljoner kronor i försäljningsintäkter. Utslaget på Åre kommuns samtliga invånare,³ alltså inte bara skattebetalare, blir detta 570 kronor per invånare.

Av 2 kap. 8 § kommunallagen framgår att en kommun får lämna individuellt inriktat stöd endast om det finns synnerliga skäl till det. Huvudregeln är således att en kommun inte får ge stöd till ett enskilt företag. Synnerliga skäl att frångå denna huvudregel kan föreligga för glesbygdskommun som lämnar stöd till innehavare av exempelvis livsmedelsbutiker eller bensinstationer om stödet är nödvändigt för att garantera en viss lägstanivå av kommersiell service åt hushållen.⁴ I Åre finns, förutom den Konsumbutik som avses flytta till Produkthusområdet, åtminstone en ICA-butik. Vidare är även Lidl Sverige KB detaljister inom dagligvaruhandeln.

Lagligheten i kommunstyrelsens beslut kan således ifrågasättas. Det har framkommit att beslutet kommer att överklagas. Eftersom det därmed kommer att bli föremål för laglighetsprövning i allmän förvaltningsdomstol saknas det, för närvarande, anledning för Företagarombudsmannen att ytterligare kommentera lagligheten av beslutet.

Det finns däremot anledning för Företagarombudsmannen att uttala sig om det lämpliga i att agera på sätt som Åre kommun har gjort. Åre kommun har valt att inte tillämpa något anbudsförfarande vid överlåtelsen av nu aktuell mark. Detta innebär att det blir mycket svårare att fastställa fastighetens marknadsvärde. Någon obero-

³ Åre kommuns befolkningsmängd per den 31 december 2004. Källa: SCB kommunfakta

⁴ RÅ 79 Ab 14

de värdering av marken förefaller inte ha gjorts. Mot denna bakgrund, och med beaktande av att Lidl Sverige KB uppgett sig vara villiga att erlagga 6,6 miljoner kronor för fastigheten, kan det med fog antas att marknadsvärdet på den överlåtna egendomen vida överstiger det försäljningspris om 1 miljon kronor kommunstyrelsen beslutat om.

Mot den bakgrunden framstår det som märkligt att kommunen inledningsvis avsåg att överlåta marken mot ett vederlag om endast en krona. Den anledning som angavs till det låga överlåtelsepriset var att man ville hålla nere summan som omsattes i transaktionerna.⁵ De transaktioner som avsågs var kommunens och Åre Centrum AB:s överlåtelser av mark i Produkthusområdet till Konsum Jämtland samt Konsum Jämtlands överlåtelse till Åre Centrum AB av den fastighet i Åre där Konsum för närvarande bedriver dagligvaruhandel.

Både Konsum Jämtland och Åre Centrum AB har ett ekonomiskt intresse av att hålla nere den summa som omsätts i transaktionerna, bland annat på grund av att detta minskar deras kostnader för lagfarter. Åre kommun, däremot, deltar endast som säljare i transaktionerna och kan därmed rimligtvis inte ha något ekonomiskt intresse av att hålla summan nere. De enda som gynnas av att Åre kommun sätter ett lågt försäljningspris för marken i Produkthusområdet är således Konsum Jämtland och Åre Centrum AB.

Genom att inte tillämpa ett anbudsförfarande har Åre kommun dessutom stängt ute presumtiva intressenter från möjligheten att bjuda på och eventuellt förvärva marken. När kommunen trots detta fick ett bud från Konsum Jämtlands konkurrent Lidl Sverige KB valde kommunen att ändå sälja till Konsum Jämtland för ett pris som inte ens uppgick till en femtedel av det pris Lidl Sverige KB bjudit. Att kommunens beslut är konkurrensnedvridande får därmed anses uppenbart.

Enligt Företagarmannens mening är det viktigt att offentliga medel och annan offentlig egendom hanteras på ett sådant sätt att misstankar om otillbörliga gynnanden av enskilda intressen inte uppstår. Ett sätt för att undvika sådana misstankar är att begagna sig av offentliga anbudsförfaranden vid försäljning av egendom, särskilt fastigheter.

⁵ Se Kommunledningskontorets skrift till kommunstyrelsen i Åre kommun den 18 augusti 2005, diarienummer: 02.333/214

Enligt Företagarombudsmannens mening finns det anledning att rikta kritik mot det sätt på vilket Åre kommun har genomfört överlåtelsen av mark i Produkthusområdet. Beslutet att sälja marken till Konsum Jämtland för 1 miljon kronor är konkurrensnedvridande och innebär att Åre kommuns invånare går miste om en försäljningsintäkt om ytterligare 5,6 miljoner kronor.

Det finns, dessvärre, anledning att anta att ifrågavarande markförsäljning inte har varit resultatet av ett olycksfall i arbetet. Tvärtom, detta förefaller vara ett vedertaget sätt att göra affärer i Åre kommun, eller, som kommunalstyrelsens ordförande uttrycker det, ”[d]et är snarare regel än undantag i Åre.”⁶ Företagarombudsmannen anser att de redovisade förhållandena visar på allvarliga brister i företagarklimatet i Åre kommun.

Företagarombudsmannen verkar, på initiativ av Stiftelsen Den Nya Välfärden, för ett bättre företagarklimat i Sverige. Arbetet sker genom utredning och publicering av konkreta exempel på brister i företagarklimatet. Företagarombudsmannen har en styrelse bestående av företagare, ekonomer och publicister som på ideell basis leder verksamheten. I bedömningen av förevarande fall deltog Tommy Adamsson, Patrik Engellau, Camille Forslund, Monica Werenfels Röttorp och Edward Waller.

⁶ Se Länsstidningen i Östersund den 25 augusti 2005, http://www.ltz.se/artikel_standard.php?id=257835&avdelning_1=101&avdelning_2=101