

## FÖRETAGAROMBUDSMANNEN

Stiftelsen Den Nya Valfärden  
Danderydsgatan 10  
Box 5625  
114 86 Stockholm

## PROMEMORIA

Datum 2005-12-01  
Ärende FO 2005-016  
PM nr 2 (slutlig bedömning)  
Utredare Mårten Hylltner

### *Utredning avseende Gotlands kommuns överlåtelse av fastigheten Burmeister 5*

#### Bakgrund

Per Janek äger företaget Burmeisterska Trädgården AB som sedan 1996 driver Restaurang Burmeister på Strandgatan i Visby. Restaurangen, som är över hundra år gammal, har årligen cirka 30 000 besök. Under sommaren drivs restaurang- och nattklubsverksamhet som är öppen för allmänheten. Övriga delar av året består verksamheten av bröllopsfester, företagsfester, andra festarrangemang och konferenser.

Burmeisterska Trädgården AB hyr sina lokaler av Gotlands kommun (nedan Kommunen) som äger fastigheten Burmeister 5 med tillhörande byggnader. Det har nu framkommit att ett företag som sysslar med factoring och kredithantering (nedan Köparen)<sup>1</sup> har gjort en framställan till kommunen om att få förvärva fastigheten Burmeister 5.<sup>2</sup>

Den 28 november 2005 beslutade kommunfullmäktige att sälja fastigheten Burmeister 5 till Köparen för 7 200 000 kronor till. I ett värdeutlåtande från den 18 juni 2004 uppskattades marknadsvärdet för fastigheten då till 7 200 000 kronor, vilket alltså utgör den beslutade köpeskillingen.<sup>3</sup>

Kommunen tog inte före försäljningen kontakt med Per Janek, vilken ju sedan länge driver verksamhet i lokalerna. Trots detta fick Per Janek kännedom om Kommunens planer att sälja fastigheten Burmeister 5. Efter att ha tagit del av det föreslagna köpekontraktet avseende fastigheten Burmeister 5 kontaktade han, genom ombud, kommunen skriftligen och erbjöd en köpeskillning om 7 300 000 kronor för fastigheten.<sup>4</sup> Detta eftersom han har ett starkt intresse av att förvärva fastigheten för att säkerställa

---

<sup>1</sup> Enligt näringsregistret har Köparen till ändamål att lämna kredit, förmedla kredit till konsumenter eller medverka till finansiering genom att förvärva fordringar, låna upp medel, förmedla betalningar, tillhandahålla betalningsmedel och inkassotjänster, driva valutahandel samt lämna kreditupplysning under de förutsättningar som föreskrivs i kreditupplysningslagen (1973:1173). Därutöver skall bolaget bedriva faktureringservice och reskontrabevakning samt äga fast egendom där bolaget bedriver verksamhet och bedriva med bolagets ändamål förenliga verksamheter.

<sup>2</sup> Tekniska förvaltningens skrivelse till tekniska nämnden den 7 september 2005

<sup>3</sup> A.st.

<sup>4</sup> Se Burmeister Trädgården AB:s skrift till kommunstyrelsen, daterad den 25 oktober 2005

fortsatt drift av sin restaurangrörelse.<sup>5</sup> Det kan noteras att denna skrift inte finns med i kommunfullmäktiges handlingar inför sammanträdet den 28 november 2005.

Kommunen, som beretts tillfälle att yttra sig över förevarande utredning, har i yttrande den 9 december 2005 anfört i huvudsak följande. Fastigheten Burmeister 5 har sålts till Köparen. Företaget, som är inrymt i flera fastigheter vid Strandgatan och dess omedelbara närhet, behöver lokaler för sin expanderande verksamhet. Kommunen har tillmötesgått företagets förfrågan om att få köpa den aktuella fastigheten för att underlätta för ett starkt växande företag, även nationellt sett, och därvid som försäljningspris satt det värde som åsatts efter opartisk värdering. Eftersom ärendet häromdagen överklagats och saken därför kommer att prövas i domstol avstår Kommunen från att ytterligare kommentera det.

### Gällande reglering

Av 2 kap. 2 § kommunallagen (1991:900) framgår att kommuner och landsting skall behandla sina medlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat.

I 2 kap. 8 § kommunallagen stadgas att kommuner och landsting får genomföra åtgärder för att allmänt främja näringslivet i kommunen eller landstinget.

Individuellt inriktat stöd till enskilda näringsidkare får lämnas bara om det finns synnerliga skäl för det.

Enligt 8 kap 1 § kommunallagen skall kommuner och landsting ha en god ekonomisk hushållning i sin verksamhet och i sådan verksamhet som bedrivs genom andra juridiska personer.

### Företagarombudsmannens bedömning

Enligt 8 kap. 1 § kommunallagen (1991:900) skall kommunerna ha en god ekonomisk hushållning i sin verksamhet. Vidare framgår av 2 kap. 8 § kommunallagen 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 frånga denna huvudregel kan föreligga för glesbygdskommun som lämnar stöd

---

<sup>5</sup> A.a.

till innehavare av exempelvis livsmedelsbutiker eller bensinstationer om stödet är nödvändigt för att garantera en viss lägstanivå av kommersiell service åt hushållen.<sup>6</sup>

I förevarande fall har Kommunen sålt en fastighet som är utrustad för och används till restaurangverksamhet till ett bolag som bedriver olika former av kreditverksamhet. Överlåtelsen har inte föregåtts av något offentligt anbudsförfarande. Istället förefaller överlåtelsepriset, 7 200 000 kronor, vara bestämt utifrån en värdering som gjordes i juni 2004. Mot bakgrund av den snabba och kraftiga värdestegring som har skett på den gotländska fastighetsmarknaden under de senaste åren får det emellertid, enligt Företagarombudsmannens mening, anses ytterst tveksamt att bestämma fastighetens värde utifrån ett mer än ett år gammalt värderingsintyg.

Vid sådana förhållanden, och med särskilt beaktande av att Burmeisterska Trädgården AB har erbjudit 7 300 000 kronor för fastigheten Burmeister 5, finns det enligt Företagarombudsmannens mening anledning att anta att fastighetens verkliga värde överstiger 7 200 000 kronor. Beslut om överlåtelser till underpris har i rättspraxis bedömts utgöra otillbörligt gynnande av enskild.<sup>7</sup>

De skäl som, ur kommunens handlingar i ärendet, kan utläsas ligga bakom fastighetsöverlåtelsen är dels att Köparen önskat förvärva fastigheten Burmeister 5,<sup>8</sup> dels att ”försäljningen av Burmeister 5, som i huvudsak avser restauranglokaler, är i linje med kommunens strävan efter att effektivisera lokalanvändningen och därmed minska lokalkostnaderna.”<sup>9</sup> På vilket sätt överlåtelsen av i huvudsak restauranglokaler till ett företag som bedriver olika former av kreditverksamhet skulle främja en effektiv lokalanvändning framgår inte av Kommunens handlingar.

I Kommunens yttrande till Företagarombudsmannen anges att Kommunen har överlåtit fastigheten till Köparen ”...för att underlätta för ett starkt växande företag...”.

Enligt Företagarombudsmannens mening tyder Kommunens yttrande på att Kommunen har haft för avsikt att gynna Köparen. Detta har i så fall skett på Burmeisterska Trädgården AB:s bekostnad. Ett sådant agerande är svårt att förena med kommunalagens krav på likabehandling.

---

<sup>6</sup> RÅ 79 Ab 14

<sup>7</sup> Se RÅ 1967 K 455, RÅ 1971 C 423 och RÅ 1980 Ab 482

<sup>8</sup> Se Tekniska förvaltningens skrivelse till tekniska nämnden den 7 september 2005

<sup>9</sup> Se ledningskontorets skrivelse till kommunstyrelsen, daterad den 11 oktober 2005

Under alla omständigheter kan de angivna anledningarna till försäljningen inte anses utgöra sådana synnerliga skäl som enligt 2 kap. 8 § kommunallagen krävs för att en kommun skall få bevilja individuellt inriktat stöd till enskild näringsidkare.

Vidare kan det, enligt företagarsekretariatsmannens mening, som huvudregel inte anses vara förenligt med en god ekonomisk hushållning att sälja egendom till ett lägre pris än det man har erbjudits för egendomen. De ovan redovisade skälen för försäljningen kan inte anses utgöra grund för att frångå denna huvudregel. Den aktuella försäljningen av Burmeister 5 kan därför, enligt Företagarsekretariatsmannens mening, inte anses uppfylla kravet på en god ekonomisk hushållning.

Lagligheten i Gotlands kommuns beslut kan således ifrågasättas. Eftersom beslutet är föremål för laglighetsprövning i allmän förvaltningsdomstol saknas det, för närvarande, anledning för Företagarsekretariatsmannen att ytterligare kommentera lagligheten av beslutet.

Det finns däremot anledning för Företagarsekretariatsmannen att uttala sig om det lämpliga i att agera på sätt som Gotlands kommun har gjort. Gotlands kommun har valt att inte tillämpa något anbudsförfarande vid överlåtelsen av fastigheten Burmeister 5. Detta innebär att det blir mycket svårare att fastställa fastighetens verkliga värde.

Det är viktigt att offentliga medel och annan offentlig egendom hanteras på ett sådant sätt att misstankar om otillbörliga gynningar 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. Ett öppet anbudsförfarande är också ett bra sätt att undvika att kommuninvånarnas egendom säljs för billigt och att skattebetalarnas medel därmed förslösas. Enligt Företagarsekretariatsmannens mening bör kommuner och statliga myndigheter därför i regel använda av öppna anbudsförfaranden vid försäljning av fast egendom.

Genom att inte tillämpa ett offentligt anbudsförfarande har Kommunen stängt ute presumtiva intressenter från möjligheten att bjuda på och eventuellt förvärva fastigheten Burmeister 5. Detta måste anses utgöra en konkurrensfördel för Köparen.

Enligt Företagarsekretariatsmannen borde kommunen under alla omständigheter ha berett Burmeisterska Trädgården AB, som under tio år hyrt och bedrivit restaurangverksamhet

i lokalerna, tillfälle att lämna anbud på fastigheten. Vidare är det anmärkningsvärt att kommunen inte ens verkar ha beaktat det bud Burmeisterska Trädgården AB ändå lämnade, särskilt som budet överstiger den beslutade köpeskillingen.

Mot bakgrund av vad som ovan anförts finns det, enligt Företagarombudsmannens mening, anledning att rikta kritik mot det sätt på vilket Gotlands kommun har genomfört försäljningen av fastigheten Burmeister 5.

Försäljningen av fastigheten riskerar att slå undan näringsförutsättningarna för Burmeisterska Trädgården AB, för ett företag som varit etablerat i Visby i nästan 10 år. Vid sådana förhållanden borde kommunen naturligtvis ha berett Burmeisterska Trädgården AB möjligheten att på lika villkor konkurrera med Köparen om att få köpa fastigheten. Så har inte skett. Tvärtom, kommunen har valt att sälja till Köparen trots att Burmeisterska Trädgården AB erbjudit ett högre pris för fastigheten.

Som framgått ovan finns det dessutom anledning att ifrågasätta lagligheten av Kommunens beslut om försäljning av fastigheten Burmeister 5. Sammanfattningsvis anser Företagarombudsmannen att de redovisade förhållandena visar på en allvarlig brist i företagarklimatet i Gotlands 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, Lars I W Jansson, Monica Werenfels-Röttorp, Nils-Eric Sandberg och Edward Waller.*