

Företagarombudsmannen

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



Ärendenummer: FO 2008-21

Datum: 2008-11-25

Utredare: Micha Velasco

Utredning avseende olaglig försäljning av hotell i Kristinehamns kommun

Förevarande fall har Företagarombudsmannen tagit upp på eget initiativ i anledning av att kommunen olagligt sålt en fastighet och därefter fällts i länsrätten.

Beskrivning av fallet

Kristinehamns kommun, nedan (Kommunen), beslutade i juni 2008 att sälja Stadshotellet i Kristinehamn till den befintliga operatören för 3 miljoner kronor trots att ett konkurrerande bolag bjudit 6,5 miljoner kronor för hotellet.¹ Kommunen har som fastighetsägare hyrt ut hotellet till operatören på fyraårsavtal.

Kommunen anlidade en mäklare före beslut om försäljning.² Mäklaren presenterade därefter två köpare varav en var befintlig hotelloperatör. Något offentligt anbudsförfarande genomfördes dock inte. Den konkurrerande köparen fick av en slump besked om att försäljning av hotellet var aktuellt. Köparna fick inkomma med bud där operatören bjöd 3 miljoner kronor och den andra köparen bjöd 6.5 miljoner kronor. Köparna utvärderades därefter av Öhrlings PriceWaterHouseCoopers, nedan (Öhrlings), på uppdrag av Kommunen. Någon rekommendation av bästa köpare lämnades inte av Öhrlings.³ Kommunchefen beslutade därefter att operatören, som bjudit 3 miljoner kronor, skulle få köpa hotellet, vilket fastställdes av kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Kommunen har som fastighetsägare hyrt ut hotellet till operatören. Under försäljningsprocessens gång, men före beslut om vem som skulle få köpa fastigheten, förlängde kommunen operatörsavtalet med fyra år.⁴

¹ KF § 81 av den 17 juni 2008, Kristinehamns kommun.

² CD Väst AB, KS § 134, 3 juni 2008, Kristinehamns kommun.

³ Rapport av den 24 april 2008, Öhrlings till Kristinehamns kommunchef Lennart Fräjdin.

⁴ Operatörsavtal begärt men ännu inte utlämnat.

Beslutet att sälja hotellet överklagades och länsrätten upphävde beslutet såsom olagligt då det stred mot kommunallagens förbud mot individuellt inriktat stöd till enskild näringsidkare.⁵ Beslutet överklagades även på den grunden att beslutet stred mot lag då otillåtet stöd utgetts enligt EG-rättens statsstödsregler men länsrätten prövade inte överklagan i den delen.

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. Det kallas även den kommunala kompetensen.

Enligt 2 kap 8 § kommunallagen får kommuner och landsting 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. Ett allmänt främjande av näringslivet i kommunen får inte ges om det samtidigt innebär även ett individuellt inriktat stöd.⁶

Statligt stöd regleras i artikel 87.1 i EG-fördraget, (EG). Huvudregeln föreskriver att statligt stöd som snedvrider eller hotar att snedvrida 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. Det är dock EU-kommissionen, nedan (kommissionen) som exklusivt bedömer om ett stöd kan anses som 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.

Åtgärder som kan innefatta statligt stöd måste som huvudregel anmälas till kommissionen enligt artikel 88.3 EG.

⁵ Länsrätten i Värmlands län dom av den 6 november 2008, mål nr 1481-08, Kristinehamns kommun.

⁶ Kammarrätten i Jönköping, dom den 20 december 2007, mål nr 2494-07, Lessebo kommun.

Av kommissionens 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 ska 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.⁷

Medlemsstaterna är skyldiga att till kommissionen anmäla alla överlåtelser som inte skett i enlighet med de av kommissionen föreskrivna förfarandena. Om något anbudsförfarande inte tillämpats, ingen värdering gjorts och ingen anmälan gjorts till kommissionen, så betraktas åtgärden som ett statligt stöd.

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:

*”Syftet med återkrav är att återställa den situation som rådde på marknaden innan stödet beviljades.”*⁸

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

Även av svensk nationell rättspraxis framgår att kommunala underprisförsäljningar är olagligt både enligt kommunallagen 2 kap. 8 § och EG:s statsstödsbestämmelser.⁹

Företagarombudsmannens bedömning

⁷ Europeiska kommissionens meddelande (97/C 209/03) om inslag av stöd vid statliga myndigheters försäljning av mark och byggnader.

⁸ Europeiska kommissionens beslut av den 30 januari 2008, Statligt stöd nr. C35/2006 – Sverige.

⁹ Kammarrätten i Sundsvall, dom den 9 april 2008, mål nr 1715-06, Åre kommun.

Företagarombudsmannen kritiserar Kristinehamns kommun för att inte ha tillämpat något anbudsförfarande vid försäljningen av Stadshotellet. Ett anbudsförfarande hade garanterat att marknadsvärdet för hotellet hade kunnat fastslås.

Företagarombudsmannen kritiserar Kristinehamns kommun för att ha beslutat om försäljning till operatören trots att dennes bud var lägre än konkurrentens.

Företagarombudsmannen är vidare starkt kritisk till att kommunen medvetet försvårade en försäljning till annat företag än operatören genom att förlänga operatörens kontrakt med fyra år trots att försäljningsprocessen var i full gång. Ett marknadsvärde för en hotellfastighet är starkt beroende av operatörsavtalet. Ett för fastighetsägaren dåligt avtal inverkar negativt på priset. Kommunen valde att förlänga ett avtal trots att detta skulle få en klar inverkan på försäljningssumman. Någon förklaring till detta har inte givits av Kommunen.

Det är Företagarombudsmannen ambition att utreda och driva rättsprocesser mot kommuner som bryter mot lagen. 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 kommuner och myndigheter införs.

Företagarombudsmannen, en del av Den Nya Välfärden, 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.