

Ärendenummer: FO 2008-11

Datum: 2008-08-25

Utredare: Micha Velasco

Utredning avseende underpridförsäljning av hotelltomt i Vellinge kommun

Förevarande fall har Företagarombudsmannen tagit upp på en kommuninnevärdares initiativ i anledning av att kommunen säljer en fastighet till underpris.

Beskrivning av fallet

Fastigheten Vellinge Höllviken 7:184 är belägen i Nyckelhålsparken i centrala Höllviken. Fastigheten omfattar 4 464 kvadratmeter. Vellinge kommun (Kommunen) har beslutat att försälja fastigheten med bygglov till ett företag som ska bebygga fastigheten med hotell och restaurang.¹ Fram till 1955 låg Höllvikens hotell i nyckelhålsparken, i närheten av nu planerad byggnad. Från den tilltänkta byggnaden kommer att finnas sjöutsikt mot Öresund. Fastigheten ska säljas för 500 kronor per kvadratmeter, eller 2 232 000 kronor. Något anbudsförfarande har inte tillämpats. Inte heller har någon expertvärdering eller notifiering till EU-kommissionen (kommissionen) gjorts. Ärendet är överklagat till länsrätten² och klaganden har låtit en fastighetsmäklare på orten utföra en oberoende värdering av fastigheten. Fastighetsmäklaren har 14 års erfarenhet av fastighetsförsäljning och konstaterar att

¹ Beslut i kommunfullmäktige Vellinge kommun den 28 maj 2008, § 39.

² Länsrätten i Skåne län mål nr 5593-08.

kvadratmeterpriset torde ligga på minst 2000 kronor, eller fyra gånger högre än det beslutade. Det skulle ge ett försäljningspris på 8 928 000 kronor eller 6 696 000 kronor mer än det beslutade. Mäklaren konstaterar samtidigt att snittpriserna för motsvarande tomter med bygglov för bostäder ligger på 3000 kronor per kvadratmeter.

Den 30 september meddelade kammarrätten i Göteborg inhibition i målet.³

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 får inte ges om det samtidigt innebär även ett individuellt inriktat stöd.⁴

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.

³ Kammarrätten i Göteborg, beslut den 30 september 2008, mål nr 4387-08, Vellinge kommun.

⁴ Kammarrätten i Jönköping, dom den 20 december 2007, mål nr 2494-07, Lessebo kommun.

Enligt artikel 88.3 EG måste åtgärder som kan innefatta statligt stöd, anmälas till Europeiska kommissionen (kommissionen).

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 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.⁵ 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 i sitt beslut:⁶

”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 av svensk nationell rättspraxis framgår att den här typen av stöd är olagligt både enligt kommunallagen 2 kap. 8 § och EG:s statsstödsbestämmelser.⁷

⁵ Europeiska kommissionens meddelande (97/C 209/03) om inslag av stöd vid statliga myndigheters försäljning av mark och byggnader.

⁶ Europeiska kommissionens beslut av den 30 januari 2008, Statligt stöd nr. C35/2006 – Sverige.

⁷ Kammarrätten i Sundsvall, dom den 9 april 2008, mål nr 1715-06, Åre kommun.

Företagarombudsmannens bedömning

Viljan att bygga hotell förefaller vara stor i många kommuner. Det är ofta en lång, komplicerad och riskfylld process. I Vellinge kommun har hotellbyggnationen projekterats i ett flertal år. Med den vetskapen är det märkligt att Vellinge kommun redan 2004 bestämde att priset skulle vara 500 kronor per kvadratmeter.

Företagarombudsmannen välkomnar hotellsatsningar och även andra typer av entreprenöriell verksamhet. Det som inte får hända är dock att kommunerna låser sig till en intressent över ett antal år där endast priset är den fasta variabeln.

Företagarombudsmannen anser att kommuner ska följa lagen, både kommunallagen och EG-rätten. Vellinge kommun har i det aktuella fallet helt negligerat möjligheterna till anbudsförfarande. Priset om 500 kronor per kvadratmeter förefaller vara ett standardiserat pris som tillämpas vid fastighetsförsäljning.⁸ Försäljningspriset har enligt mark- och exploateringsingenjören på Miljö- och Stadsbyggnadsförvaltningen kommenterats med följande:⁹

”Det är en politisk helhetsbedömning som resulterat i försäljningen och beslutet i Kommunfullmäktige” .

Kommunfullmäktige har i det aktuella fallet beslutat att försälja en fastighet utan korrekt värdering och utan något anbudsförfarande. Vellinge kommun har överlåtit till tjänstemännen att värdera och handha en försäljning i mångmiljonklassen.

Verksamheten i den planerade byggnaden är inte enbart hotell utan det ska även bedrivas restaurangverksamhet. Företagarombudsmannen är kritisk till att Vellinge kommun stöder verksamhet inom ett så extremt konkurrensutsatt område som restaurangbranschen. Enbart det faktum att bygglov och i förlängningen utskänkningstillstånd kommer att beviljas en lokal belägen på en unik plats med en underbar utsikt torde föranleda ett högt försäljningspris.

⁸ Se FO 2008-12 där en SPA-fastighet såldes av Vellinge kommun för 500 kronor per kvadratmeter.

⁹ Utdrag ur skriftväxling mellan en klagande och Miljö- och Stadsbyggnadsförvaltningen.

Att som Kommunen i många år binda upp en fastighet åt endast en entreprenör är olämpligt då det medför en försämrad konkurrenssituation. Att dessutom sälja en fastighet i strid med kommunallagen och EG-rätten tyder på dåligt omdöme och skapar ett dåligt företagarklimat.

Vellinge kommun har här ignorerat lagar och regler med följderna att övriga hotell och restauranger riskerar att drabbas av osund konkurrens. Dessutom har kommunens invånare gått miste om drygt sex miljoner kronor genom ett lägre försäljningspris.

I Åre-fallet, som drevs av företagarsekretären, beslutade kommissionen att otillåtet stöd utbetalats vid en fastighetsförsäljning utan föregående värdering. Försäljningen i Vellinge kommun har flera likheter med försäljningen i Åre. Att stödet även i det aktuella fallet riskerar att snedvrider konkurrensen mellan medlemsstaterna är högst troligt då aktörer i hotell- och byggbranschen ofta bedriver verksamhet i flera medlemsstater. Företagarsekretärens bedömning är att Sverige mycket väl skulle kunna bli fällt av kommissionen vid en eventuell anmälan.

Företagarsekretären menar att försäljningen av mark till hotell- och restaurangverksamhet borde ha följt ett anbudsförfarande liknande den tävling Vellinge kommun utlyste inför byggnation av ett bibliotek 25 meter från det planerade hotellet. Det är ett transparent förfarande som ger alla företag samma möjligheter till affär samt att det troligtvis stärker kommunens ekonomi genom ett högre försäljningspris.

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.

Företagarsekretären har som ombud överklagat kommunens beslut till länsrätten. Det är Företagarsekretärens ambition att driva rättsprocesser mot kommuner som bryter mot lagen. Ett bättre företagarklimat gynnar alla. Företagarsekretären kommer även i fortsättningen att driva frågor där

konkurrensen sätts ur spel och dessutom arbeta för att ett sanktionssystem för kommuner införs.

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.