

Företagarombudsmannen

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



Ärendenummer: FO 2008-16

Datum: 2008-09-18

Utredare: Micha Velasco

Utredning avseende planerad försäljning av fastighet för 1,50 kronor per kvadratmeter i Bengtsfors kommun

Förevarande fall har Företagarombudsmannen tagit upp på en kommuninnevånares initiativ i anledning av att kommunen säljer en fastighet utan iakttagande av kommunallagen och EG-rätten. Efter att denna utredning presenterats ändrade sig Bengtsfors kommun och lade ut försäljningen på anbud.

Beskrivning av fallet

Bengtsfors kommun (Kommunen) äger fastigheten Bengtsfors Karlsberg 8. Fastigheten omfattar 6,84 hektar mark varav ca 20 000 kvadratmeter är byggnader. Fastigheten förvärvades 1987 för 60 miljoner kronor med syfte att hyra ut byggnaderna till Lear, en underleverantör till Volvo. Lear lade ner tillverkningen 1999 men betalade hyra till kommunen till 2007 varför fastigheten beräknas gå med förlust först från 2008. Dagens driftskostnader är enligt Kommunen högre än nuvarande hyresintäkter och byggnadernas skick är eftersatt. Nuvarande hyresgäst hyr ca 10 procent av byggnadernas yta. Kommunen vill nu sälja fastigheten till hyresgästen för 100 000 kronor.¹ Som ett villkor av köpet ingår en upprustning av fastighetens fasad. Företagarombudsmannen begärde under utredningens gång ut aktuellt köpeavtal men Kommunen avlog begäran om utlämnande trots att avtalet behandlats av kommunstyrelsen. Något villkorslöst anbudsförfarande har inte tillämpats och någon oberoende expertvärdering av fastigheten i enlighet med EG-kommissionens meddelande² har inte presenterats. Kommunens bokförda värde av fastigheten är 3 732 557 kronor.

Gällande rätt

¹ Protokoll KS § 193, kommunstyrelsen 9 september 2008, Bengtsfors kommun.

² Europeiska kommissionens meddelande (97/C 209/03) om inslag av stöd vid statliga myndigheters försäljning av mark och byggnader.

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.³

Statligt stöd regleras i artikel 87.1 i EG-fördraget, (EG). Huvudregeln föreskriver att statligt stöd som snedvrider eller hotar att snedvrída 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.

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.⁴

Medlemsstaterna är skyldiga att till kommissionen anmäla alla överlåtelser som inte skett i enlighet med de av kommissionen föreskrivna förfarandena. Om något

³ Kammarrätten i Jönköping, dom den 20 december 2007, mål nr 2494-07, Lessebo kommun.

⁴ Europeiska kommissionens meddelande (97/C 209/03) om inslag av stöd vid statliga myndigheters försäljning av mark och byggnader.

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:⁵

”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.⁶

Företagarombudsmannens bedömning

Att försälja en fastighet med en byggnad på 20 000 kvadratmeter för 100 000 kronor utan vare sig anbudsförfarande eller värdering är inte bara olämpligt utan dessutom olagligt. Att i köpeavtalet villkora köpeskillingen med upprustning av fastigheten förändrar inte det förhållandet. Kommunen bör följa principerna i kommissionens meddelande⁷ för fastighetsförsäljning för att säkerställa att kommunen får marknadspris för kommunens fastigheter.

Det finns inget som talar mot att Bengtsfors kommun ställer ut fastigheten till försäljning på den öppna marknaden. Nuvarande hyresgäst kan då naturligtvis vara med och bjuda på fastigheten. Det skapar en rättvis marknad där alla företag tillåts vara med och lägga bud på fastigheten. Det förfarandet garanterar att fastigheten försäljs till marknadspris vilket med största sannolikhet ligger över 100 000 kronor.

⁵ Europeiska kommissionens beslut av den 30 januari 2008, Statligt stöd nr. C35/2006 – Sverige.

⁶ Kammarrätten i Sundsvall, dom den 9 april 2008, mål nr 1715-06, Åre kommun.

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

Om en myndighet inte följer lagar och regler får det till följd att det allmännas förtroende för rättsstaten skadas. Det saknas sanktioner mot kommuner som bryter mot lag vilket är anmärkningsvärt i sig.

Det är Företagarombudsmannen ambition att 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.

Efter att förslaget till denna utredning presenterades för Kommunen i oktober 2008 beslöt sig Kommunen för att avbryta beslutad försäljning och istället försälja Learfastigheten genom ett anbudsförfarande.⁸ Anbudstiden beräknas pågå till den 22 december 2008.⁹ Då försäljningen avbröts lämnade Kommunen även ut det efterfrågade köpeavtalet.

⁸ <http://www.nwt.se/dalsland/article67576.ece>

⁹ <http://www.bengtsfors.se/page/23629/20081022forsaljningavlearfastigheten.htm>