

FÖRETAGAROMBUDSMANNEN

Stiftelsen Den Nya Valfärden
Danderydsgatan 10
Box 5625
114 86 Stockholm

PROMEMORIA

Datum 2005-12-01
Ärende FO 2005-012
PM nr 2 (slutlig bedömning)
Utreddare Mårten Hylltner

Utredning avseende Sandvikens kommuns överlåtelse av fast egendom till privat näringsidkare

Bakgrund

Kommunfullmäktige i Sandvikens kommun beslutade den 26 september 2005 att överlåta ett antal fastigheter samt delar av fastigheter till BJ Mark AB samt att köpa en fastighet från BJ Hus AB.¹ Marköverlåtelseerna var ursprungligen tänkta vara en del av ett större samverkansavtal mellan kommunen och BJ Markbyggnads AB, vilket bland annat även innefattade uppförande och drift av en idrottsanläggning.² Kort före kommunfullmäktiges sammanträde klarlades dock att det tänkta upplägget med ett samverkansavtal avseende uppförandet av friidrottsanläggningen sannolikt var olagligt.³

Av radioinspelningen från kommunfullmäktiges sammanträde framgår att det för närvarande råder brist på attraktiva tomter i Sandvikens kommun samt att kommunen beräknar att markaffärerna kommer generera cirka 100 nya småhustomter i attraktiva områden.

Den fastighet kommunen enligt beslutet skall köpa från BJ Hus AB är den gamla högskolefastigheten, vilken kommunen för närvarande hyr från BJ Hus AB. Den beslutade köpeskillingen är 46 000 000 kronor. Värdering av fastigheten har inte gjorts av kommunen utan på uppdrag av BJ Hus AB. Något värderingsintyg presenterades inte för kommunfullmäktige inför beslutet.

När det gäller de fastigheter och delar av fastigheter som har överlåtits från kommunen till BJ Mark AB har något öppet anbudsförfarande inte tillämpats. Inte heller har det företagits någon oberoende expertvärdering av den överlåtna marken.

¹ Se kommunfullmäktiges sammanträdesprotokoll, 2005-09-26, § 129

² Se kommunfullmäktiges beslutsunderlag, Kommunfullmäktige 2005, bilang nummer 27

³ Radioinspelning av kommunfullmäktiges sammanträde 2005-09-26, del 1, <http://www.sandviken.se/download/18.462631106c28240f580008952/15-arende11-del1.mp3> samt del 2, <http://www.sandviken.se/download/18.462631106c28240f580008953/16-arende11-del2.mp3>

Marköverlåtelseerna från kommunen till BJ Mark AB omfattar tio registerfastigheter samt delar av ytterligare fyra fastigheter. Det beslutade vederlaget för registerfastigheterna samt delar av tre ytterligare fastigheter uppgår till 2 555 000 kronor.

Beträffande den sista fastigheten, Sandbacka 3:1, överläts 2 600 kvadratmeter av denna mot att BJ Mark AB till kommunen överläter 1 000 kvadratmeter av fastigheten Tranbäret 2, 14 000 kvadratmeter överläts mot att BJ Mark AB fyller ut och överfyller del av fastigheten Sandbacka 3:1 samt ytterligare en del överläts mot ett vederlag om 1 krona.

Sandvikens kommun har beretts tillfälle att yttra sig över föreliggande utredning. Något yttrande har emellertid inte inkommit till Företagarombudsmannen.

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 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 förevarande fall har Sandvikens kommun köpt en fastighet för 46 000 000 kronor utan annan värdering än den som säljaren av fastigheten har låtit genomföra. Vidare har kommunen beslutat överlåta ett antal fastigheter och delar av fastigheter. Dessa överlåtelser har inte föregåtts av något anbudsförfarande och inte heller har någon oberoende värdering gjorts av den överlåtna marken.

Fastigheterna Säljan 4:1, Sättra 40:1, 41:1, och 43:1 samtaxeras till taxeringsvärdet 504 000 kronor. Kommunen har beslutat överlåta fastigheterna mot ett vederlag om 375 000 kronor. Fastigheten Säljan 20:1, som tillsammans med fastigheterna Sättra 39:2, 41:2 och 43:2 överlåtits mot ett vederlag om 375 000 kronor, har ett taxeringsvärde om 220 000 kronor. Övriga överlåtna fastigheter ingår i olika samtaxeringar eller har av annan orsak inte åsatts enskilda taxeringsvärden. Tydligt är dock att försäljningspriset

⁴ RÅ 79 Ab 14

har understigit det åsatta taxeringsvärdet i det fall både försäljningspris och taxeringsvärde har kunnat härledas.

Enligt kommunstyrelsens ordförande beräknas överlåtelseerna generera 100 småhus-tomter i attraktiva områden. När dessa tomter har avstyckats kommer de alla att åsättas egna taxeringsvärden. Med ledning av uppgifter från Skatteverket samt det värderings-verktyg som återfinns på verkets hemsida kan man uppskatta dessa värden.

Enligt Skatteverkets uppgifter är storleken på en normal småhusfastighet i de aktuella områdena mellan 800 och 1 200 kvadratmeter. Under förutsättning av att fastigheterna är 800 kvadratmeter, inte strandnära samt saknar vatten och avlopp ger det enligt Skatte-verkets beräkningsverktyg taxeringsvärden om 134 000 kronor per småhusfastighet i Säljan,⁵ 96 000 kronor per småhusfastighet i Sättra⁶ samt 150 000 kronor per småhus-fastighet i Sandbacka.⁷ Försiktigt räknat bör därmed de samlade taxeringsvärdena för de 100 småhusomterna uppgå till minst 9 600 000 kronor.

Det totala vederlag kommunen betingat sig i anledning av överlåtelseerna uppgår till 2 555 001 kronor. Beslut om överlåtelse till underpris har i rättspraxis bedömts utgöra otillbörligt gynnande av enskild.⁸

Lagligheten i Sandvikens kommuns beslut kan således ifrågasättas. Företagarombuds-mannens anser att frågan är av stor principiell betydelse. Företagarombudsmannen har därför lämnat juridiskt biträde vid laglighetsprövning i allmän förvaltningsdomstol. Länsrätten i Gävleborgs län beslutade den 28 oktober 2005 om inhibition, det vill säga att beslutet till vidare inte skall gälla i avvaktan på att länsrätten slutligt avgör målet eller förordnar annat.⁹ Mot den bakgrunden saknas 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 Sandvikens kommun har gjort. Sandvikens 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 oberoende

⁵ Värdeområdenummer 2181044

⁶ Värdeområdenummer 2181029

⁷ Värdeområdenummer 2181038

⁸ Se RÅ 1967 K 455, RÅ 1971 C 423 och RÅ 1980 Ab 482

⁹ Mål nummer 2234-05 E

värdering av marken har heller inte gjorts. Mot denna bakgrund, och med beaktande av att taxeringsvärdena för de 100 avstyckade tomterna kan beräknas uppgå till totalt minst 9 600 000 kronor, kan det med fog antas att marknadsvärdet på den överlåtta egendomen vida överstiger det försäljningspris om 2 555 001 kronor kommunfullmäktige har beslutat om.

Enligt Företagarombudsmannens 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.

Genom att inte tillämpa något anbudsförfarande vid försäljningen av marken har Sandvikens kommun dessutom stängt ute presumtiva intressenter från möjligheten att bjuda på och eventuellt förvärva marken. Kommunens beslut innebär således dels att BJ Mark AB, helt utan konkurrens, har fått möjlighet att exploatera attraktiv mark i Sandvikens kommun och detta mot ett vederlag som vida understiger markens verkliga värde.

Enligt Företagarombudsmannens mening finns det anledning att rikta kritik mot det sätt på vilket Sandvikens kommun har genomfört de aktuella marköverlåtelseerna. Beslutet är konkurrenssnedvidande och innebär dessutom att invånarna i Sandvikens kommun går miste om de ökade intäkter en försäljning till fastigheternas verkliga värde hade genererat. Företagarombudsmannen anser att de redovisade förhållandena visar på brister i företagarklimatet i Sandvikens 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.