

FÖRETAGAROMBUDSMANNEN

Stiftelsen Den Nya Valfärden
Danderydsgatan 10
Box 5625
114 86 Stockholm

PROMEMORIA

Datum 2006-03-20
Ärende FO 2006-001
PM nr 2 (slutlig bedömning)
Utredare Mårten Hyltner

Utredning av anmälan om konkurrensnedvridande inriktningsbeslut fattat av Kommunstyrelsen i Gotlands kommuns avseende överlåtelsen av kommunens fastighetsbestånd kring S:t Hansgatan

Bakgrund

Kommunstyrelsen i Gotlands kommun beslutade den 19 januari 2006 bland annat att som inriktning för den fortsatta planeringen ska gälla att kommunens förvaltning skall lokaliseras till Visborgs slätt samt att kommunen med ett namngivet byggföretag (Köparen) skall förhandla fram ett markanvisningsavtal i syfte att omvandla kommunens fastighetsbestånd i S:t Hanskvarteren till främst bostäder.¹

Gotlands Kommun har beretts tillfälle att yttra sig över föreliggande utredning men valt att avstå.

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

Huruvida den kommunala förvaltningen i Gotlands kommun bör omlokaliseras till Visborgs slätt faller utanför Företagarombudsmannens område. Företagarombudsmannen finner däremot anledning att uttala sig om kommunstyrelsens beslut att med ett namn-

¹ Se kommunstyrelsens protokoll den 19 januari 2006, Ks §16

givet byggföretag (Köparen) förhandla fram ett markanvisningsavtal i syfte att omvandla kommunens fastighetsbestånd i S:t Hanskvarteren till främst bostäder.

Enligt Företagarombudsmannens mening utgör fri och öppen konkurrens på lika villkor en förutsättning för ett bra företagarklimat. I 2 kap. 2 § kommunallagen stadgas att kommuner skall behandla sina medlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat. I förhållande till näringslivet riskerar kommunala avsteg från likabehandlingsprincipen att snedvrیدا den konkurrensen och därmed påverka företagarklimatet negativt.

I förevarande fall har kommunstyrelsen beslutat att endast förhandla med Köparen avseende försäljningen och ombyggnaden av kommunens fastighetsbestånd i S:t Hanskvarteren. I kommunstyrelsens beslutsunderlag anges i detta avseende att "[köparen] har redovisat ett konkret förslag att omvandla kommunens bestånd kring S:t Hansgatan till ca 70 lägenheter och även gett en prisindikation på ett förvärv som känts rimlig för en kommande förhandling. Komplikationen är att en ev affär måste göras upp med viss osäkerhet och ett tillträde ganska långt bort i tiden mot bakgrund av beroendet av flytten till Visborgsslätt."² Några andra skäl till att förhandlingar skall inledas med just Köparen anges inte.

Kommunens beslut medför alltså en möjlighet för Köparen att tjäna pengar på ombyggnaden av kommunens fastighetsbestånd. Andra företagare har inte fått tillfälle att konkurrera om denna möjlighet. Företagarombudsmannen anser att detta utgör ett konkurrensnedvidande avsteg från likabehandlingsprincipen. Enligt Företagarombudsmannens mening utgör de i kommunstyrelsens beslutsunderlag redovisade omständigheterna inte sådana särskilda skäl som krävs för att frångå principen om likabehandling.

Genom att kommunen väljer Köparens förslag utan att på egen hand utreda alternativa lösningar eller ta in sådana förslag från konkurrerande företag medför beslutet en risk att kommunens fastighetsbestånd inte får en ur kommunal synvinkel optimal användning. I relation till fastighetsbeståndet runt S:t Hansgatan förefaller kommunen inte ha definierat sina önskemål och behov. Vidare är det inte osannolikt att ett konkurrerande förslag skulle kunna ge en bättre utveckling och användning av fastighetsbeståndet runt S:t Hansgatan.

² Se Ledningskontorets skrift till Kommunstyrelsen, daterad den 12 januari 2006, Dnr KS 2005/0422-10, bilaga 2, s. 2

Företagarombudsmannen anser vidare att kommuner och statliga myndigheter i regel bör använda öppna anbudsförfaranden vid försäljningar av fast egendom, bland annat eftersom detta är ett bra sätt att undvika att skattebetalarnas medel förlösas genom att kommuninvånarnas egendom säljs för billigt.

Kommunstyrelsen har emellertid valt att inleda förhandlingar med endast en köpare. Enligt Företagarombudsmannens mening finns det anledning att anta att försäljningspriset blir lägre med endast en möjlig köpare än det skulle bli med den priskonkurrens som uppstår vid ett öppet anbudsförfarande. Således har kommunstyrelsen, genom ifrågavarande inriktningsbeslut, begränsat kommunens möjligheter att tillgodogöra sig det fulla värdet av fastighetsbeståndet kring S:t Hansgatan.

Företagarombudsmannen vill även framhålla att som huvudregel strider kommunala försäljningar mot vederlag understigande den överlåtna egendomens verkliga värde mot kommunallagens förbud mot individuellt inriktat stöd till enskilda näringsidkare, 2 kap. 8 § kommunallagen. Att olagliga kommunala stöd till enskilda näringsidkare snedvrider konkurrensen är uppenbart. Vidare torde kommunala försäljningar till underpris i normalfallet även strida mot kommunallagens krav på en god ekonomisk hushållning, 8 kap. 1 § kommunallagen.

Genom kommunstyrelsens val att inte tillämpa ett öppet anbudsförfarande minskar kommunens möjlighet att försäkra sig om att försäljningspriser motsvarar fastighetsbeståndets verkliga värde och därmed ökar också risken för att kommunen, genom försäljningen, kommer att bryta mot kommunallagen. Det föreligger således en allvarlig risk för att kommunstyrelsens val att inte tillämpa ett offentligt anbudsförfarande kan komma att snedvrider konkurrensen även i detta avseende.

Sammantaget anser Företagarombudsmannen att kommunstyrelsens val att inte tillämpa ett öppet anbudsförfarande vid överlåtelsen av Gotlands kommuns fastighetsbestånd kring S:t Hansgatan är konkurrenssnedvridande i sig och dessutom riskerar medföra ytterligare konkurrenssnedvridande effekter. De redovisade förhållandena visar, enligt Företagarombudsmannens mening, på en brist i företagarklimatet i Gotlands kommun.

Företagarombudsmannen verkar, på initiativ av tankesmedjan 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 ärende deltog Tommy Adamsson, Patric Engellau, Thomas Gür, Lars I W Jansson, Monica Werenfels-Röttorp, Nils-Eric Sandberg och Edward Waller.