

Ärendenummer: FO 2008-12

Datum: 2008-08-25

Utredare: Micha Velasco

Utredning avseende underpridförsäljning av Spa-tomt i Vellinge kommun

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

Beskrivning av fallet

Fastigheten Vellinge Höllviken 19:54 är belägen i centrala Höllviken. Fastigheten omfattar 1 250 kvadratmeter och är obebyggd. Vellinge kommun (Kommunen) har beslutat att försälja fastigheten med bygglov till ett företag som ska bebygga fastigheten med en byggnad innehållande Spa-anläggning.¹ Fastigheten ska säljas för 500 kronor per kvadratmeter, eller 625 000 kronor. Något anbudsförfarande har inte tillämpats. Inte heller har någon expertvärdering eller notifiering till EU-kommissionen (kommissionen) gjorts. Ärendet överklagades till länsrätten² som fann att den klagande inte kunnat visa ”...att fastigheten har försålts till uppenbart underpris...” och därför avslag överklagan. Ärendet fick inte prövningstillstånd i kammarrätten³ vars beslut nu är överklagat till Regeringsrätten. Mäklare har i ett annat ärende konstaterat att snittpriserna för tomter avsedda för privat boende ligger på 3000 kronor per kvadratmeter i Kommunen.⁴

¹ Kommunfullmäktige beslut Vellinge kommun den 29 augusti 2007, § 52.

² Länsrätten i Skåne län dom den 17 juni 2008, mål nr 9989-07.

³ Kammarrätten i Göteborg beslut den 31 juli 2008, mål nr 5059-08.

⁴ FO 2008-11

Gällande rätt

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.⁵

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.

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.⁶ Medlemsstaterna är skyldiga att till kommissionen anmäla alla överlåtelser som inte skett i enlighet med de av kommissionen föreskrivna förfarandena. Om något anbudsförfarande inte

⁵ Kammarrätten i Jönköping, dom den 20 december 2007, mål nr 2494-07, Lessebo kommun.

⁶ Europeiska kommissionens meddelande (97/C 209/03) om inslag av stöd vid statliga myndigheters försäljning av mark och byggnader.

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:⁷

”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.⁸

Företagarombudsmannens bedömning

Företagarombudsmannen anser att kommuner ska följa lagen, både kommunallagen och EG-rätten. Vellinge kommun har i det aktuella fallet inte använt sig av ett anbudsförfarande eller någon expertvärdering. Priset om 500 kronor per kvadratmeter förefaller vara ett standardiserat pris som tillämpas vid fastighetsförsäljning i Kommunen.⁹

Verksamheten i den försålda fastigheten ska bestå av ett SPA och därmed förenliga aktiviteter. Något undantag för att en kommun ska kunna utge stöd enligt synnerliga skäl i kommunallagen 2 kap. 8 § föreligger inte. En SPA-verksamhet utgör inte sådan samhällsservice som åsyftas i undantaget.

⁷ Europeiska kommissionens beslut av den 30 januari 2008, Statligt stöd nr. C35/2006 – Sverige.

⁸ Kammarrätten i Sundsvall, dom den 9 april 2008, mål nr 1715-06, Åre kommun.

⁹ Se FO 2008-11 där en hotellfastighet såldes av Vellinge kommun för 500 kronor per kvadratmeter.

Vellinge kommun har i det aktuella fallet ignorerat lagar och regler och kommunens handlande riskerar att drabba övriga företag med liknande verksamhet. Det är vidare mycket troligt att Kommunen hade fått betydligt bättre betalt vid en normal försäljning med anbud.

Företagarombudsmannen anser att försäljningen av mark till Spa-verksamhet borde ha följts av ett anbudsförfarande liknande det Vellinge kommun tillämpade inför byggnation av ett bibliotek i Höllviken. Det är ett transparent förfarande som bör ge andra företag samma möjligheter till affär samt att det troligtvis stärker kommunens ekonomi genom ett högre försäljningspris.

Företagarombudsmannen har som ombud överklagat länsrättens dom till kammarrätten och kammarrättens beslut till Regeringsrätten. Att klagande inte lyckades visa att en försäljning skett till klart underpris är ingen garanti för att Vellinge kommun agerat enligt regelboken.

Det är Företagarombudsmannens 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 införs. 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.

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.