

Prel. version

Ärendenummer: FO 2009-01

Datum: 2009-01-25

Utredare: Micha Velasco

Utredning avseende försäljning av sjönära mark i Karlskrona kommun

Förevarande fall har Företagarombudsmannen tagit upp efter anmälan av en kommuninvånare i anledning av att kommunen utan att följa regelverket sålt en fastighet. Detta medför att försäljningsförfarandet riskerar att vara olagligt.

Beskrivning av fallet

Karlskrona kommun, (Kommunen), beslutade i december 2008 att sälja fastigheterna Karlskrona Kölen 7 (Hästö Marina) samt del av Kölen 11 till nuvarande arrendator av Hästö Marina.¹ Nuvarande arrendator arrenderar 3500 kvadratmeter. Utöver denna mark har Kommunen beslutat att sälja ungefär 5500 kvadratmeter mark. Arrendatorn ska på den marken bygga bostäder efter att detaljplan vunnit laga kraft.² Försäljningspriset är baserat på antalet byggrätter som beviljas inom ramen för framtida detaljplan.³ Priset på den försålda marken är 220 000 kronor per byggrätt. Det ger att försäljningssumman kan variera mellan 0 kronor och 3 960 000 kronor då antalet byggrätter förväntas bli mellan 0-18 stycken.

Kommunen har inte gjort någon oberoende värdering av marken som krävs enligt EG-rätten, varken på den nu arrenderade delen eller på den övriga marken. Inte heller har något anbudsförfarande tillämpats.⁴

¹ Kommunfullmäktige av den 27 november 2008, § 157, Karlskrona kommun.

² Planprogram Dnr: 5616/01, Karlskrona kommun

³ Avsiktsförklaring, Karlskrona kommun-Spigg Telekommunikation AB, Beteckning 2006.2173.251, Karlskrona kommun.

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

Då Kommunen inte har följt förfarandereglerne är Kommunen skyldig att meddela EU-kommissionen om att eventuellt stöd utges till köparen. Detta har Kommunen inte heller gjort.

I den interna värderingen som presenterades för kommunstyrelsen men inte för kommunfullmäktige framgår att fastigheterna Kölen 7 ska försälas och Kölen 11 ska styckas av och försälas delvis. Vid avstyckningen kvarstår 4 tomter i Kommunens ägo. Dessa värderas av Kommunen till 5 miljoner kronor, eller 1.25 miljoner per tomt.⁵ Hur dessa tomter ska användas nämns inte i beslutet.

Beslutet överklagades av en kommuninvånare med företagarbudsmanen som ombud i processen.

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 av näringslivet i kommunen får inte ges om det samtidigt innebär även ett individuellt inriktat stöd.⁶

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.

⁵ Bedömning tomt- och markkostnad i Hästö, skrift upprättad 12 februari 2007 av Bengt Lingman, utvecklingschef Karlskrona kommun.

⁶ Kammarrätten i Jönköping, dom den 20 december 2007, mål nr 2494-07, Lessebo kommun.

Det är dock EU-kommissionen, nedan (kommissionen) som exklusivt bedömer om ett stöd kan anses som 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.

Åtgärder som kan innefatta statligt stöd måste som huvudregel anmälas till kommissionen enligt artikel 88.3 EG.

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 ska 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.⁷

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:

*”Syftet med återkrav är att återställa den situation som rådde på marknaden innan stödet beviljades.”*⁸

Återbetalningen neutraliserar det utbetalade stödets effekt och därmed den snedvridna konkurrensen.

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

⁸ Europeiska kommissionens beslut av den 30 januari 2008, Statligt stöd nr. C35/2006 – Sverige.

Även av svensk nationell rättspraxis framgår att kommunala underpridförsäljningar är olagligt både enligt kommunallagen 2 kap. 8 § och EG:s statsstödsbestämmelser.⁹

Företagarombudsmannens bedömning

Företagarombudsmannen kritiserar Karlskrona kommun i första hand för att inte ha tillämpat de föreskrifter som finns vid kommunal försäljning.¹⁰ Kommunen kunde ha utfört en oberoende expertvärdering för att säkerställa ett marknadsvärde för fastigheterna som ska försäljas.

Karlskrona kommun har tidigare genomfört den här typen av olagliga fastighetsförsäljningar i strid med gällande rätt men fortsätter trots fällande dom att ignorera lagstiftningen och domstolens beslut.¹¹

Det är allvarligt när kommuner medvetet trotsar lagar och regler. 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 utreda och 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

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

¹⁰ Europeiska kommissionens meddelande (97/C 209/03) se not 7.

¹¹ Länsrätten i Blekinge län, dom av den 21 oktober 2008, mål nr 316-08, Karlskrona kommun. Se även Företagarombudsmannens utredning FO 2008-04.

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.