

Ärendenummer: 2009-013 Båstad

Datum: 2009-12-15

Utredare: Micha Velasco

Utredning avseende olaglig försäljning av mark i Båstad kommun

Förevarande fall har Företagarombudsmannen tagit upp efter anmälan av en kommuninvånare.

Beskrivning av fallet

Båstad kommun beslutade att försälja mark för byggnation av bostadslägenheter till ett byggföretag.¹ Försäljningen avsåg fastigheterna Slammarp 64:60, Slammarp 64:62 samt del av Slammarp 64:1, samtliga inom Båstads kommun. Marken hade inte värderats och inte heller lagts ut på anbud före beslut om försäljning.

Enligt markanvisningsavtalet mellan byggföretaget och kommunen hade byggföretaget option på att köpa och bebygga fastigheterna fram till och med år 2015. Ingen justering av priset skulle göras.

Priset för detaljplanerad och färdigavstyckad mark bestämdes till 150 kronor per kvadratmeter för de områden som bebyggdes med hyresrätt. För de områden som bebyggdes med andra upplåtelseformer skulle priset vara 221 kronor per kvadratmeter.

Beslutet överklagades bland annat av en kommuninvånare med företagarombudsmannen som ombud.

Den 17 november meddelade länsrätten i Skåne län att beslutet var olagligt och upphävde detta.²

¹ Kommunfullmäktiges beslut § 62 av den 22 april 2009, Båstads kommun.

² Dom av den 17 november 2009, mål nr 4872-09, länsrätten i Skåne län.

Gällande rätt

En kommuns allmänna befogenheter framgår av 2 kap. 1 § kommunallagen (1991:900). Där stadgas att kommuner själva får ha hand om sådana angelägenheter av allmänt intresse som har anknytning till kommunens område eller dess medlemmar och som inte skall handhas enbart av staten, en annan kommun, ett landsting eller någon annan.

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 göras om det samtidigt innebär 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. 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

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

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.⁴

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.”⁵

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

Även av svensk nationell rättspraxis framgår att kommunala underprisförsäljningar är olagligt både enligt kommunallagen 2 kap. 8 § och EG:s statsstödsbestämmelser.⁶

Företagarombudsmannens bedömning

Företagarombudsmannen är kritisk till att Båstads kommun sålt mark utan att iakta svensk lag. Kommunen har inte heller sålt marken enligt EU-kommissionens riktlinjer.

En kommun får bestämma att byggnation ska ske på anvisat område men får inte själva bestämma priset för marken. Dessutom var markanvisningsavtalet mycket

⁴ Europeiska kommissionens meddelande (97/C 209/03), se ovan.

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.

genröst utformat för köparen där köparen kunde avvakta ända till utgången av år 2015 med att påbörja byggnation, till samma pris som beslutades år 2009.

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

Företagarombudsmannen vill med denna utredning belysa Båstad kommuns olagliga försäljning. Kommunala markförsäljningar måste gå ut på den öppna marknaden för att garantera ett marknadspris vid försäljningen.

Det är Företagarombudsmannen ambition att belysa kommuner som bryter mot lagen och snedvrider konkurrensen. 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. Ett bättre företagarklimat gynnar alla.

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.