

Företagarombudsmannen

Den Nya Valfärden, Box 5625, 114 86 Stockholm, www.dnv.se



Ärendenummer: 2009-019 Övertorneå

Datum: 2009-11-30

Utredare: Micha Velasco

Utredning avseende olaglig försäljning av skolfastighet i Övertorneå kommun

Förevarande fall har Företagarombudsmannen tagit upp på en kommuninnevånares initiativ i anledning av att kommunen i strid med kommunallagen och EG-rätten säljer en fastighet för 100 000 kronor trots högre konkurrerande bud om 150 000 kronor.

Beskrivning av fallet

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade att sälja en skola i Övertorneå. Det ursprungliga försäljningspriset för fastigheten Koivukylä 54:2, Övertorneå eller skolan i Hedenäset var en (1) krona.¹

Utvald köpare var den förening som driver skolverksamhet i en av byggnaderna på fastigheten. Försäljningen föregicks inte av något anbudsförfarande.

Efter kritik från Företagarombudsmannen begärde kommunen in en värdering av skolan av en mäklare från Haparanda. Den värderingen resulterade i ett pris om 100 000 kronor. Denna värdering har sedan legat till grund för den slutliga försäljningssumman.²

Under försäljningsprocessen har en intressent inlämnat två anbud på skolan. Det första på 50 000 kronor och det andra på 150 000 kronor. Båda buden inkom till kommunen före beslutet om försäljning i kommunfullmäktige fattades.

Beslutet i kommunfullmäktige överklagades till länsrätten som meddelade inhibition i ärendet. Kommunen förbjöds att fortsatt verkställa försäljningen.³

¹ Kommunstyrelsens arbetsutskott, beslut av den 17 augusti 2009

² Kommunfullmäktige i Övertorneå, beslut av den 21 september 2009

³ Länsrätten i Norrbottens län, beslut av den 7 oktober 2009, mål nr 1898-09

Gällande rätt

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 det 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.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

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

mellanskillnaden mellan försäljningspriset och det faktiska marknadsvärdet. Kommissionen uttrycker det så här i sitt beslut:⁵

”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.

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.⁶

Av svensk nationell rättspraxis framgår att den här typen av stöd är olagligt både enligt kommunallagen 2 kap. 8 § och EG:s statsstödsbestämmelser.⁷

Företagarombudsmannens bedömning

Övertorneå kommun ådrog sig redan 2008 kritik från Företagarombudsmannen.⁸ Det handlade även då om en underprisförsäljning som kommunen beslutat om. Även i det fallet var köparen utvald och beslutet överklagades med Företagarombudsmannen som ombud. Försäljningen befanns den gången vara olaglig och beslutet upphävdes. Kommunen hade dock redan verkställt beslutet. För detta har kommunen JO-anmälts.

Företagarombudsmannen anser att kommunen med tanke på tidigare kritik och förlust i domstol borde vara rimligt upplyst om vilket regelverk som gäller vid fastighetsförsäljningar. Den enda slutsats som kan dras av kommunens handlande är att kommunen inte anser sig behöva följa varken kommunallagen eller EG-rätten.

⁵ Europeiska kommissionens beslut av den 30 januari 2008, Statligt stöd nr. C35/2006 – Sverige.

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

⁷ Kammarrätten i Sundsvall, dom den 9 april 2008, mål nr 1715-06, Åre kommun.

⁸ FO 2008-22

En kommun som inte respekterar gällande lagar och regler är ett demokratiproblem oavsett om beteendet grundar sig i okunskap eller nonchalans.

Om en kommun 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.

Det är Företagarombudsmannen 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 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 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.