

# Företagarombudsmannen

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



Ärendenummer: FO 2010-001

Datum: 2010-11-16

Utredare: Micha Velasco

## Utredning avseende felaktig försäljning av mark i Danderyds kommun

*Förevarande fall har Företagarombudsmannen tagit upp i anledning av tips från allmänheten.*

### Beskrivning av fallet

Danderyds kommun beslutade den 19 april 2010<sup>1</sup> att försälja mark till ett fastighetsbolag i anledning av en ny detaljplan och modernisering av Mörby centrum. I detaljplanen tilldelades marken ett stort antal byggrätter, bland annat för en skyskrapa. Eftersom fastighetsbolaget sedan tidigare ägde byggnader i Mörby centrum lades ingen mark ut på anbud. Inte ens den helt fristående marken, tänkt att bebyggas med bostäder. Under projekteringsarbetet beställde kommunen en värdering som inte följdes vid försäljning av marken och byggrätterna. Värderingen angav att priset för byggrätterna skulle ligga runt 400 miljoner kronor. Försäljningssumman förhandlades dock fram till 125 miljoner kronor av tjänstemän i kommunen. Det ledde till att företagarombudsmannen beräknade försäljningspriset till 279 miljoner kronor under marknadsvärdet. Kommunens beslut överklagades den 20 april 2010 och företagarombudsmannen agerade ombud för två danderydsbor.<sup>2</sup> Den 28 maj 2010 meddelade Förvaltningsrätten inhibition eller tillfälligt förbud för kommunen att verkställa försäljningen. I oktober 2010 presenterade kommunen en ny oberoende värdering vilken kom fram till att marknadsvärdet för marken och byggrätterna var 152 miljoner kronor eller 27 miljoner kronor mer än kommunens belopp. Efter mellanliggande riksdagsval förändrades kommunfullmäktiges sammansättning i

---

<sup>1</sup> KF i Danderyds kommun av den 19 april 2010, § 43 och § 47.

<sup>2</sup> Förvaltningsrätten i Stockholm, Mål nr 28585-10, enhet 16.

Danderyds kommun varför frågan prövades på nytt. Den 8 november 2010 upphävde kommunen sina tidigare beslut om försäljning.<sup>3</sup>

### Gällande rätt

Statligt stöd regleras i artikel 107.1 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt, FEUF.<sup>4</sup> Huvudregeln föreskriver att statligt stöd som snedvrider eller hotar att snedvrída konkurrensen är otillåtet om stödet påverkar handeln mellan staterna. Med statligt stöd i artikel 107.1 FEUF menas alla typer av offentliga medel, statliga och kommunala och oavsett vilken typ av finansieringsform som använts. Om ett stöd uppfyller ett antal kriterier kan stödet anses som förenligt med den gemensamma marknaden och därmed vara tillåtet. 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 108.3 FEUF<sup>5</sup> 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.<sup>6</sup>

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.

---

<sup>3</sup> KF i Danderyds kommun av den 8 november 2010, § 125.

<sup>4</sup> Tidigare artikel 87.1 i EG-fördraget.

<sup>5</sup> Tidigare artikel 88.3 i EG-fördraget.

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

Om kommissionen finner att otillåtet stöd utbetalats ska den med stöd av artikel 108.2 FEUF<sup>7</sup> 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 i Åre-fallet:<sup>8</sup>

*”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.<sup>9</sup> Av svensk nationell rättspraxis framgår att den här typen av stöd är olagligt både enligt kommunallagen 2 kap. 8 § och EU:s statsstödsbestämmelser.<sup>10</sup>

### Företagarombudsmannens bedömning

Företagarombudsmannen anser att kommuner ska följa lagen, både kommunallagen och EU-rätten. Danderyds kommun förefaller i det aktuella fallet, i sin iver att bebygga och modernisera Mörby centrum, inte iakttagit gällande lagstiftning.

Företagarombudsmannen är kritisk till att Danderyds kommun har gjort formellt felaktiga försäljningar i mångmiljonklassen.

---

<sup>7</sup> Tidigare artikel 88.2 i EG-fördraget.

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

<sup>9</sup> Kammarrätten i Jönköping, dom den 20 december 2007, mål nr 2494-07, Lessebo kommun.

<sup>10</sup> Kammarrätten i Sundsvall, dom den 9 april 2008, mål nr 1715-06, Åre kommun.

Företagarombudsmannen menar att försäljningar bör avgöras genom anbudsförfarande i första hand. Det är ett transparent förfarande som ger alla företag samma möjligheter till affär samt att det troligtvis stärker kommunens ekonomi genom ett högre försäljningspris. Danderyds kommun hade kunnat sälja vissa markområden på anbud då dessa i detaljplanen stod fria att bebygga för var och en.

Den affär som till sist beslutades och upphävdes var så komplicerad att även professionella värderare hade svårt att uppfatta de olika turer som affären inbegrep. En onödigt komplicerad affär är dålig inte bara för att den minskar genomsynen utan även kan leda till ett lägre försäljningspris och därmed ett olagligt statsstöd.

Om en myndighet inte följer lagar och regler får det till följd att det allmännas förtroende för rättsstaten skadas. 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.

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 för kommuner 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.*