

# Företagarombudsmannen

Den Nya Valfärden, Box 5625, 114 86 Stockholm, [www.dnv.se](http://www.dnv.se)



Ärendenummer: FO 2010-002 Mellerud

Datum: 2011-03-07

Utredare: Micha Velasco

## Utredning avseende felaktig försäljning av Kroppefjäll hotell och Spa i Melleruds kommun

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

### Beskrivning av fallet

Melleruds kommun köpte en fastighet 1984 som då var bebyggd med ett vandrarhem. Styrelsen i Melleruds Bostäder AB, som formellt var ägare till fastigheten, beslutade 2003 att det var önskvärt att i kommunen ha ett hotell som kunde ta emot busslaster varför Kroppefjäll hotell och Spa uppfördes på delvis befintliga byggnader. Detta hotell stod färdigt i oktober 2004 och blev Dalslands första trestjärniga hotell. Kommunens köp och drift av anläggningen har tidigare kritiserats av Företagarombudsmannen i FO 2005-017. Ägandet av Kroppefjäll Spa har under åren kantats av kommunala förluster i storleksordningen 40 miljoner kronor.<sup>1</sup>

I december 2009<sup>2</sup> fattades beslut att Kroppefjälls hotell och Spa skulle säljas för 8 miljoner kronor efter anbudsgivning. Som ansvarig för försäljningen anlätades en konsult av VD för det kommunala bolaget Aktiebolaget Mellerud Industrielokaler som formellt ägde Kroppefjälls hotell & Spa. Konsulten upphandlades inte och var vid tidpunkten, och är fortfarande, belagd med näringsförbud.

---

<sup>1</sup> Daniel Jensen, kommunfullmäktige i Melleruds kommun, artikel i Ttela den 22 oktober 2010, <http://ttela.se/start/mellerud/1.998549-kroppefjall-har-fatt-nya-agare>

<sup>2</sup> KF i Melleruds kommun av den 16 december 2009, § 120

Den första försäljningen misslyckades när köparen drog sig ur och beslut om en andra försäljning fattades i oktober 2010.<sup>3</sup> Även vid den andra försäljningen anlätades konsulten, återigen utan upphandling.

Inför den andra försäljningen 2010 gick fastigheten aldrig ut på anbud. Konsulten ordnade fram en ny köpare och priset på fastigheten bestämdes till 5 miljoner kronor vilket följde en nybeställd värdering. Värderingen uppdrogs av konsulten till en av SFF auktoriserad fastighetsvärderare. Till intäkt för fastigheternas skick har fastighetsvärderaren förlitat sig till konsultens uppgifter.

Under den andra försäljningsprocessen inkom högre bud på fastigheten till kommunen. Ett skriftligt bud om 5,2 miljoner kronor som innefattade färre motprestationer från kommunens sida och ett muntligt indikativt bud om 5-8 miljoner kronor.

Det senaste beslutet om försäljning har överklagats av en kommunmedlem och Företagarombudsmannen är ombud vid överklagan.

Melleruds kommun har därefter uppdragit lokala entreprenörer att reparera hotellets tak för totalt 383 890 kronor inklusive moms. Dessa arbeten har inte upphandlats trots att sådan skyldighet fanns.<sup>4</sup>

### Gällande rätt

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>5</sup>

---

<sup>3</sup> KF i Melleruds kommun av den 20 oktober 2010, § 79

<sup>4</sup> Lagen om (SFS 2007:1091) offentlig upphandling, (LOU).

<sup>5</sup> Europeiska kommissionens meddelande (97/C 209/03) om inslag av stöd vid statliga myndigheters försäljning av mark och byggnader.

Statligt stöd regleras i artikel 107.1 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt, (FEUF).<sup>6</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>7</sup> måste åtgärder som kan innefatta statligt stöd, anmälas till Europeiska kommissionen (kommissionen).

Medlemsstaterna är skyldiga att till kommissionen anmäla alla överlåtelser som inte skett i enlighet med de av kommissionen föreskrivna förfarandena. Om något anbuds förfarande 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 108.2 FEUF<sup>8</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>9</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.

---

<sup>6</sup> Tidigare artikel 87.1 i EG-fördraget.

<sup>7</sup> Tidigare artikel 88.3 i EG-fördraget.

<sup>8</sup> Tidigare artikel 88.2 i EG-fördraget.

<sup>9</sup> Europeiska kommissionens beslut av den 30 januari 2008, Statligt stöd nr. C35/2006 – Sverige.

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>10</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>11</sup> Högre och konkurrerande bud vid kommunal markförsäljning har ansetts innebära individuellt inriktat stöd till den av kommunen utvalde köparen.<sup>12</sup>

### Företagarombudsmannens bedömning

Företagarombudsmannen anser att kommuner ska följa lagen, både kommunallagen, LOU och EU-rätten. Melleruds kommun förefaller i panik ha gjort sig av med Kroppefjäll hotell och Spa efter de många misslyckanden som kantat dess väg och därför ignorerat gällande regler.

Beslutet att sälja Kroppefjäll var riktigt men sättet försäljningen gått till på är under all kritik. Kommunen har anlitat en konsult dömd för ekonomisk brottslighet utan föregående upphandling. Därefter har kommunen ignorerat högre konkurrerande bud. Dessutom fortsätter kommunen att sluta olagliga avtal med leverantörer som egentligen måste föregås av upphandling. Ett sådant handlande tyder på djup okunskap och ignorans för de lagar vi har i Sverige.

Företagarombudsmannen menar att försäljningar bör avgöras genom anbudsförfarande i första hand. Det är ett transparent förfarande som ger alla företag samma möjligheter till affär. Dessutom stärker det troligtvis kommunens ekonomi genom att ett högre försäljningspris fås ut.

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 kommunallagen vilket är anmärkningsvärt i sig.

---

<sup>10</sup> Kammarrätten i Jönköping, dom den 20 december 2007, mål nr 2494-07, Lessebo kommun.

<sup>11</sup> Kammarrätten i Sundsvall, dom den 9 april 2008, mål nr 1715-06, Åre kommun.

<sup>12</sup> Regeringsrätten, dom av den 10 december 2010, mål nr 126-10.

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 Valfärden, 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.*