

Ärendenummer: FO 2011-004

Datum: 2011-03-16

Utredare: Gisela Chand

Utredning avseende försäljning av mark i Borlänge kommun

Förevarande fall har Företagarombudsmannen tagit upp i anledning av egen omvärldsbevakning.

Beskrivning av fallet

Kommunstyrelsen i Borlänge beslutade den 11 november 2010 att sälja 88 000 kvadratmeter mark till statligt ägda Jernhusen Verkstäder AB (Jernhusen) för drygt 11 miljoner kronor. Marken skulle användas till en underhållsdepå för att klara underhållsbehovet av tåg i Bergslagen. I september 2010 lät kommunen göra en värdering av marken som visade på ett värde av 11,5 miljoner kronor. Värderingen skulle av kommunen kunna ”användas som underlag vid kommunens argumentation vid ett eventuellt överklagande av markförsäljningsärendet. [...] Kommunen har beslutat sig för att sälja området för 127,50 kronor per kvadratmeter.”¹

Train Alliance AB (Train Alliance) är ett relativt nytt privat bolag i Sverige och en konkurrent till Jernhusen. Även Train Alliance var intresserade av marken och hade för avsikt att använda den i samma syfte som Jernhusen. Enligt företaget visade kommunen ovilja mot att även Train Alliance ville lägga bud på marken.

Samma dag som beslut skulle tas i Kommunfullmäktige lämnade Train Alliance bud på marken på 14 miljoner kronor. Beslutet sköts på framtiden för att

¹ Värdeutlåtande från Bryggan fastighetsekonomi, ”Industritomtmark på Rågåker 23:2 med flera Borlänge kommun”, punkt 1.3 Syfte

kommunstyrelsen skulle ta ställning till det nya budet. Kommunstyrelsens ordförande ville, trots det högre budet, fortfarande sälja marken till Jernhusen för 11 miljoner kronor. Kommunstyrelsen ansåg att beslutsunderlaget för försäljningen till Jernhusen var för dåligt och sköt återigen upp frågan.

Gällande rätt

Statligt stöd regleras i artikel 107.1 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt, FEUF.² Huvudregeln föreskriver att statligt stöd som snedvrider eller hotar att snedvrida 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 FEUF³ 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.

² Tidigare artikel 87.1 i EG-fördraget.

³ Tidigare artikel 88.3 i EG-fördraget.

⁴ 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 FEUF⁵ 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:⁶

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

Företagarombudsmannens bedömning

Företagarombudsmannen anser att kommuner ska följa lagen, både kommunallagen och EU-rätten.

Företagarombudsmannen är kritisk till att Borlänge kommun inte lade ut marken på anbud. Företagarombudsmannen menar att försäljningar bör avgöras genom anbudsförfarande i första hand. Det är ett transparent förfarande som ger alla företag samma möjligheter till affär. Det stärker troligtvis också kommunens ekonomi genom ett högre försäljningspris. Det är tveksamt om den åberopade värderingen som

⁵ Tidigare artikel 88.2 i EG-fördraget.

⁶ Europeiska kommissionens beslut av den 30 januari 2008, Statligt stöd nr. C35/2006 – Sverige.

⁷ Kammarrätten i Jönköping, dom den 20 december 2007, mål nr 2494-07, Lessebo kommun.

⁸ Kammarrätten i Sundsvall, dom den 9 april 2008, mål nr 1715-06, Åre kommun.

beställdes kan anses vara trovärdig eftersom det tydligt framgår att kommunen redan innan värderingen utfördes hade satt det pris som den ville att värderingen skulle komma fram till.

Utan synlig orsak har kommunstyrelseordföranden drivit på frågan om en försäljning till Jernhusen. Enligt Train Alliance har densamme även farit med osanning i lokalpressen och underminerat bud från Train Alliance bland annat genom att hävda att företaget inte är beredda att påbörja arbetet med en gång, något som Train Alliance tillbakavisar. Förvirringen kring försäljningen har lett till att andra politiker inte ansett sig kunna ta ställning i frågan. Det tycks Företagarombudsmannen som om laglydigheten i Borlänge har fått stå tillbaka för viljan att sälja till en viss köpare. Detta riskerar att snedvrider konkurrensen och är inte bra för företagarklimatet. Företagarombudsmannen hoppas att kommunen tar sitt förnuft till fånga och lägger ut marken på anbud.

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.

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.