

Företagarombudsmannen

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



Ärendenummer: FO 2011-005

Datum: 2011-06-09

Utredare: Gisela Chand

Utredning avseende försäljning av mark i Örebro kommun

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

Beskrivning av fallet

Vid försäljning av mark för användning till industri, lager och handel i Örebro kommun sker prissättningen ofta med en tomtpriskarta som utgångspunkt. Prisbedömningen på kartan görs utifrån en intern marknadsvärdesbedömning i arbetsgrupper där hänsyn tas till tomtmarkens läge, tillgänglighet, efterfrågan och skyltläge men även till användningsområde och ändamål, produktionskostnad och markbeskaffenhet. Jämförelser görs också med andra kommuner i samma storleksordning i närområdet. Priserna på kartorna varierar inom varje enskilt geografiskt område beroende på användningsområde och inom vissa geografiska områden varierar priset även inom användningsområdet. Tomtpriskartorna uppdateras årligen. Bedömningen görs av arbetsgrupper som består av tjänstemän inom Örebro Stadsbyggnad, Mark och Exploatering, med hjälp av Näringslivskontoret. Inga anteckningar förs vid de diskussioner och arbetsmöten där prisbilden ses över.¹

Det förekommer att tjänstemännen frångår tomtpriskartorna och ger köparen ett lägre pris än det som framgår av dessa.²

¹ Mejl från civilingenjör Patrik Simonsson vid Örebro Stadsbyggnad, Mark och Exploatering, 2011-04-19

² <http://na.se/nyheter/orebro/1.1167499-tomten-som-reades-bort>

Gällande rätt

Statligt stöd regleras i artikel 107.1 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt, FEUF.³ 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 FEUF⁴ 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.⁵

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 108.2 FEUF⁶ besluta att stödet ska upphävas eller ändras inom den tidsfrist som kommissionen fastställer. I praktiken innebär det att den part som beviljats stöd måste

³ Tidigare artikel 87.1 i EG-fördraget.

⁴ Tidigare artikel 88.3 i EG-fördraget.

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

återbetala mellanskillnaden mellan försäljningspriset och det faktiska marknadsvärdet. Kommissionen uttrycker det så här i sitt beslut i Åre-fallet:⁷

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

Företagarombudsmannens bedömning

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

Företagarombudsmannen menar att försäljningar bör avgöras genom anbudsförfarande i första hand. Det är ett transparent förfarande som ger alla företag samma möjligheter till affär och som förhindrar att konkurrensen snedvrids. Det stärker troligtvis också kommunens ekonomi genom ett högre försäljningspris.

Istället för att följa EU:s regelverk har Örebro kommun skapat ett eget system för prissättning av mark. De tomtpriskartor som används av kommunen kan inte anses utgöra oberoende expertvärderingar i enlighet med EU:s krav. Det faktum att inga

⁶ Tidigare artikel 88.2 i EG-fördraget.

⁷ Europeiska kommissionens beslut av den 30 januari 2008, Statligt stöd nr. C35/2006 – Sverige.

⁸ Kammarrätten i Jönköping, dom den 20 december 2007, mål nr 2494-07, Lessebo kommun.

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

anteckningar förs när värdet av marken fastställs gör det omöjligt för en utomstående att avgöra huruvida bedömningen är rimlig. När kommunens tjänstemän dessutom kan bryta mot det interna systemet och sälja mark till ett pris som är lägre än det som framgår av tomtpriskartan skapar det ytterligare osäkerhet.

Kommunen förtjänar skarp kritik från Företagarombudsmannen för att den frångår EU:s regler. Värderingssystemet riskerar att kosta skattebetalarna pengar och snedvrider konkurrensen. Det stora utrymme som lämnas för en skönmässig bedömning av priset för en enskild tomt riskerar också att öppna upp för korrruption. Företagarombudsmannen hoppas att Örebro kommun tar sitt förnuft till fånga och vid markförsäljning i fortsättningen lägger ut marken på anbud eller begär in en oberoende expertvärdering.

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 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.