

Företagarombudsmannen

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

Ärendenummer: FO 2013-001

Datum: 28 maj 2013

Utredare: Viktor Robertson

Utredning avseende olagligt stöd till enskild näringsidkare, Edsbacka krog.

Sollentuna kommun har beslutat att köpa en del av en fastighet av en enskild näringsidkare för 8,25 miljoner kronor, vilket kraftigt överstiger marknadsvärdet. Kommunen har till grund för priset utgått från en värdering som anger att fastighetsdelen har en byggrätt motsvarande 1500 BTA. Företagarombudsmannens utredning visar att denna byggrätt inte finns. I en tidigare värdering av fastighetsdelen, som genomfördes utan den fiktiva byggrätten, uppskattades värdet till endast 2,1 miljoner kronor. Detta innebär att kommunen betalar närmare 6 miljoner kronor för mycket för fastighetsdelen. Genom sitt agerande ger kommunen ett olagligt stöd till Edsbergs Park Fastigheter AB, ägare av Edsbacka krog. Dessutom snedvrids konkurrensen samtidigt som kommunen förfar oaktsamt med kommunmedlemmarnas skattepengar.

Beskrivning av fallet

Den 28 november 2012 beslutade kommunstyrelsen i Sollentuna att köpa en del av fastigheten Edsberg 11:26 för en köpeskilling om 8 250 000 kronor. Den aktuella fastighetsdelen, nedan Grindstugan, har en total area om ca 1060 kvm.¹ Hela fastigheten har en total yta om 3 587kvm.² Grindstugan utgör alltså ca 30 procent av fastighetens totala yta.

¹ Se Köpeavtal avseende del av fastigheten Edsberg 11:26, Sollentuna, Dnr KS 2011/5.

² Se PM värdebedömning av byggrätt inom Edsberg 11:26, Sollentuna, augusti 2012 (beställd av Edsbergs Park Fastigheter AB).

På Grindstugan finns två befintliga byggnader, den så kallade Grindstugan samt en ekonomibygnad. Grindstugan är Q-kulturmärkt och får varken rivas eller väsentligen ändras till i sitt utseende.³ På den kvarvarande delen av fastigheten, som inte omfattas av kommunens köp, ligger Edsbacka krog.

Den aktuella fastigheten Edsberg 11:26 köptes i sin helhet under 2001 av Edsbacka Krog AB för 2 200 000 kronor av Sollentuna kommun, nedan Kommunen. Under 2010 sålde Edsbacka Krog hela fastigheten vidare till nuvarande fastighetsägare, Edsbergs Park Fastigheter AB för 6 180 525 kronor.⁴

Därefter har kommunen genom det nu aktuella beslutet förvärvat enbart en mindre del av fastigheten, innefattande den aktuella ekonomibygnaden samt Grindstugan för 8 250 000 kronor.

En första värdering av Grindstugan genomfördes i januari 2012. Värderingen visade då att fastighetsdelen var värd 2 100 000 kronor.⁵

Trots att en värdering av Grindstugan redan fanns beställde Kommunen och Edsbergs Park Fastigheter AB varsin ny värdering.⁶ Det är dessa värderingar som ligger till grund för köpeskillingen som bestämdes mellan Kommunen och Edsbergs Park Fastigheter AB. Värderingarna kom båda fram till att Grindstugan har ett marknadsvärde om ca 8-9 miljoner kronor. Värderarna har till stöd för sina värderingar utgått från att det på Grindstugan finns en byggrätt motsvarande 1500 kvm BTA⁷. Någon sådan byggrätt finns emellertid inte.⁸

Av en av kommunstyrelsens ordförande upprättad anteckning⁹ i samband med kommunstyrelsens beslut¹⁰ framgår det att kommunens syfte med köpet av Grindstugan är att fullfölja en tidigare affärsuppgörelse med Edsbergs Park Fastigheter AB. Ordföranden skriver bl.a. att kommunen i samband med hela fastighetens försäljning 2009 fick förfrågan om att köpa denna av Edsbacka Krog AB men att kommunen tackade nej till erbjudandet. Istället kontaktades kommunen av Edsbergs Park Fastigheter AB med ett erbjudande om att bolaget skulle se till att krogverksamheten fortsatte bedrivas på Edsbacka i utbyte mot att kommunen upplät ytterligare en byggrätt inom fastigheten. Ordföranden skriver att ”i klartext skulle Grindstugan framför krogen omvandlas till bostäder”.

Det framgår vidare av anteckningen att Kommunen inte var beredd att godkänna fler byggnationer inom området eftersom Kommunen ville bevara områdets kulturhistoriska miljö. Istället erbjöd Kommunen

³ Se för fastigheten Edsberg 11:26 aktuell detaljplan, Dnr 2009/640 KS 203.

⁴ Enligt utdrag ur Lantmäteriets allmänna fastighetsinformation.

⁵ Se Värderingsutlåtande Edsberg 11:26, del av, Landsnoravägen 2-4, Häggvik, Sollentuna, januari 2012 (beställd av Sollentuna kommun).

⁶ PM värdebedömning av byggrätt inom Edsberg 11:26, Sollentuna, augusti 2012 (beställd av Edsbergs Park Fastigheter AB) samt Värdering av byggrätt, del av Edsberg 11:26 i Sollentuna, juli 2012 (beställd av Sollentuna kommun).

⁷ Svensk standards definition av bruttoarea är area av mätbara delar av våningsplan, begränsad av omslutande byggnadsdelars utsida eller annan för mätvärdighet angiven begränsning.

⁸ Se för fastigheten Edsberg 11:26 aktuell detaljplan, Dnr 2009/640 KS 203.

⁹ Se anteckning av kommunstyrelsens ordförande, bilaga 3 till beslut 221§/2012.

¹⁰ Beslut 221§/2012

Edsbergs Park Fastigheter AB annan mark med framtida byggrätt. Detta skulle ske under villkor av att kommunen fick Grindstugan i utbyte.

Av anteckningen framgår att det på grund av utdragna processer kring ett byte av mark har ansetts bättre att ”lösa ut det kommunala åtagandet med kontanta medel”.

På begäran hos Kommunen om att få ta del av den handling som styrker ovan nämnda åtagande har Kommunen svarat att någon sådan inte existerar i skriftlig form.¹¹

Gällande rätt – otillåtet stöd

I enlighet med 2 kap 2 § kommunallagen (1991:900) –KL– ska en kommun behandla alla sina medlemmar lika, förutsatt att det inte finns sakliga skäl för annat.

En kommun har, i enlighet med 2 kap 8 § 1 st. KL, rätt att allmänt främja näringslivet inom kommunen. Individuellt inriktat stöd till enskild näringsidkare får enligt 2 kap 8 § 2 st. KL endast lämnas i det fall det föreligger ”synnerliga skäl”.

I Sollentuna med omnejd finns det en redan existerande infrastruktur med ett utbud av restauranger som bör anses tillfredställande. Vid dessa förhållanden och beaktandet av omständigheterna i övrigt kan det således med stöd av rättspraxis¹² knappast anses föreligga synnerliga skäl som skulle medge grund för kommunen att lämna stöd till Edsbergs Park Fastigheter AB. Stödet är således förbjudet i enlighet med 2 kap 8 § KL. Vidare skulle stödet kunna anses otillåtet i belysning av EU-rättens förbud mot statliga stöd.

Företagarombudsmannens bedömning

Företagarombudsmannen anser att Kommunen medvetet betalar närmare sex miljoner kronor för mycket för Grindstugan och därmed ger ett olagligt stöd till Edsbergs Park Fastigheter AB.

Kommunstyrelsens ordförande försvarat stödet med att köpet av Grindstugan var en del av en tidigare uppgörelse mellan Kommunen och Edsbergs Park Fastigheter AB. Någon sådan uppgörelse har Kommunen inte kunnat lämna ut vilket ger ett mycket oseriöst intryck av hur Kommunen genomför sina affärer.

Företagarombudsmannen anser vidare att även det muntliga avtal om att byta mark med byggrätt mot Grindstugan i sig innebär att Kommunen utlovat ett olagligt stöd till Edsbergs Park Fastigheter AB, eftersom marken som utlovats är värd mycket mer än Grindstugan.

¹¹ Se Sollentuna kommuns beslut av den 17 januari 2013 att inte lämna ut begärd handling.

¹² I rättspraxis har kommunalt stöd till enskild näringsidkare tillåtits för att bland annat upprätthålla viss grundläggande infrastruktur i glesbygd såsom exempelvis stöd till hotell, se RÅ 1995 ref 98, livsmedelshandel, se RÅ 1970 C 260, samt tillfälligt stöd till bensinmack, RÅ 1982 2:60.

Det förefaller som om syftet med stödet är behålla en lyxkrog i Kommunen vilket aldrig är en kommunal kärnverksamhet. Företagarombudsmannen anser att en kommun som muntligen sluter avtal som rör mångmiljonbelopp agerar mycket oansvarigt med de kommunala medlen.

Företagarombudsmannen riktar av denna anledning skarp kritik gentemot Kommunen och uppmanar den att upphäva beslutet om att ge stöd till Edsbergs Park Fastigheter AB.

Företagarombudsmannens målsättning

Om en myndighet inte följer lagar och regler får det till följd att det allmännas förtroende för rättsstaten skadas. Det saknas sanktioner mot kommuner och kommunala bolag som bryter mot kommunallagen 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 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 försvaras på grund av brister i lagstiftning, föreskrifter eller myndighetsutövning.