

Företagarombudsmannen

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



Ärendenummer: FO 2012 - 001 Övertorneå

Datum: 2012-03-06

Utredare: Micha Velasco

Utredning avseende olaglig försäljning av fastighet i Övertorneå kommun

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

Beskrivning av fallet

Övertorneå kommun köpte i april 1998 fastigheten Övertorneå Matarengi 28:4 för en köpeskilling om 600 000 kronor. Fastigheten är på drygt 15 000 kvadratmeter och en industribyggnad om cirka 4 500 kvadratmeter är belägen på fastigheten.

I juni 1998 tecknade kommunen avtal med ett företag (Företag A) som bestod av nyttjanderätt till mark, lokaler och inventarier. I avtalet ingick även option på köp för Företag A att förvärva fastigheten för 348 000 kronor inom tre år. Avtalet kan endast överlåtas efter kommunens godkännande. Hyran sattes till 7000 kronor per månad och drift, skötsel och underhåll av fastigheten skulle bäras av Företag A.

I april 2009 blir Samhall ny hyresgäst och hyran sätts till 7000 kronor per månad för en mindre del av lokalerna.

I augusti 2011 ansökte Företag A om förlängning av optionen med ett år vilket beviljades av kommunstyrelsen i Övertorneå.¹

Den 12 januari 2012 överlåter Företag A sitt hyres- och optionsavtal till ett annat företag (Företag B). Något godkännande från kommunen hade inte inhämtats inför

¹ Kommunstyrelsen i Övertorneå, beslut av den 29 augusti 2011, Ks § 129.

överlåtelsen. Dagen efter anhåller Företag B om att förvärva fastigheten enligt optionsavtalet vilket godkändes av Kommunstyrelsens arbetsutskott den 16 januari 2012.²

Ett annat företag (Företag C) äger grannfastigheten och har funderat på att utöka sin verksamhet. Eftersom Företag C aldrig erbjöds att lägga bud på fastigheten och dessutom anser att köpeskillingen var alldeles för låg, överklagade bolaget kommunens beslut till förvaltningsrätten.

Företagarombudsmannen har därefter gått in som ombud för Företag C.³

Gällande rätt

Statligt stöd regleras i artikel 107.1 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt, (FEUF).⁴ 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 det 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 FEUF⁵ 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 anbuds förfarande, där det bästa eller enda anbudet antas, eller efter en oberoende

² Kommunstyrelsens arbetsutskott i Övertorneå, beslut av den 16 januari 2012, KsAu § 18.

³ Förvaltningsrätten i Luleå, mål nr 209-12.

⁴ Tidigare artikel 87.1 i EG-fördraget.

⁵ Tidigare artikel 88.3 i EG-fördraget.

expertvärdering, där det marknadsvärde som sålunda fastställs är det lägsta anskaffningspris som kan avtalas utan att statligt stöd beviljas.⁶

EU-kommissionen beslutade i Åre-fallet att ett trovärdigt och bindande högre konkurrerande bud var en bättre indikator på ett marknadsvärde för en fastighet än Åre kommuns värdering.⁷ Dock ansåg Tribunalen i sin dom att kommissionen inte tagit hänsyn till förutsättningarna i övrigt. Bland annat ansåg tribunalen att en serie markaffärer innebar att Lidl's bud om 6,6 miljoner kronor inte var jämförligt med det pris om 2 miljoner kronor som Coop fick köpa fastigheten för.⁸

Finner kommissionen att otillåtet stöd utgetts ska den med stöd av artikel 108.2 FEUF⁹ 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. 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.¹⁰ Av svensk nationell rättspraxis framgår att den här typen av stöd är olagligt både enligt kommunallagen 2 kap. 8 § och EU:s statsstödsbestämmelser.¹¹ Högre och konkurrerande bud vid kommunal markförsäljning har ansetts innebära individuellt inriktat stöd till den av kommunen utvalde köparen.¹²

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

⁷ Europeiska kommissionens beslut av den 30 januari 2008, Statligt stöd nr. C35/2006 – Sverige, p 58.

⁸ Europeiska tribunalen dom av den 13 december 2011, Statligt stöd nr. T-244/08, Konsum Nord ekonomisk förening - Europeiska kommissionen.

⁹ Tidigare artikel 88.2 i EG-fördraget.

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

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

¹² Regeringsrätten, dom av den 10 december 2010, mål nr 126-10.

Företagarombudsmannens bedömning

Företagarombudsmannen anser att kommuner i sina beslut ska följa lagen, både kommunallagen och EU-rätten för att skapa ett bra företagarklimat och en sund konkurrens.

Övertorneå kommun har aldrig låtit värdera den försålda fastigheten. Kommunens hyresintäkter för fastigheten förefaller uppgå till cirka 14 000 kronor per månad eller 168 000 kronor per år. Eftersom hyresgästen Företag A har bekostat drift, skötsel och underhåll bör hyresintäkterna i princip motsvara driftsnettot för fastigheten. Direktavkastningen var 6,8 procent för industrifastigheter i Sverige år 2011. Fastigheten skulle enligt en avkastningsvärdering därmed vara värd cirka 2 470 000 kronor. Även en mycket försiktig avkastningsvärdering skulle visa att marknadsvärdet för fastigheten uppenbart överstiger 348 000 kronor.

Övertorneå kommun har därmed utgett olagligt kommunalt stöd till Företag B om cirka två miljoner kronor.

Beslutet att sälja fastigheten har fattats i kommunens arbetsutskott. Arbetsutskottet har endast delegation att försälja kommunala fastigheter om fastighetens värde understiger 500 000 kronor. Kommunstyrelsen har därför troligtvis även överskridit sin befogenhet vid beslutet om fastighetsförsäljning.

Företagarombudsmannen menar att försäljningar av offentlig egendom 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.

Övertorneå kommun har tidigare kritiserats av Företagarombudsmannen i utredningarna FO 2008-22, Simhall i Svanstein, och FO 2009-19, Skola Hedenäset. Kommunen har även i dessa fall sålt kommunala fastigheter till underpris och därmed

gynnat enskilda näringsidkare. Dessa försäljningar har även upphävts av domstol eftersom de inneburit olagligt kommunalt stöd.

Det är uppenbart att Övertorneå kommun inte respekterar lagen. Sådant beteende missgynnar företag på orten, dränerar den kommunala ekonomin och riskerar dessutom skapa korruption.

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