



Yttrande till EU-kommissionen angående fastighetsköp och försäljning av Topp-fastigheterna

EU-kommissionen har genom skrivelse av den 27 oktober 2010 informerat Sverige om att kommissionen har beslutat att inleda en formell undersökning av ärendet om Vänersborgs kommuns föregivna försäljning av offentlig egendom under marknadspris. Vänersborgs kommun har att yttra sig över ärendet. Tidigare har Fastighets AB Vänersborg yttrat sig i ärendet men ärendet torde vara av sådan dignitet i dagsläget att kommunstyrelsen så som allmän processförare för kommunen bör yttra sig.

Kommunkansliet, kommunjurist Andreas Billock, har upprättat ett yttrande i ärendet.

Förslag till beslut

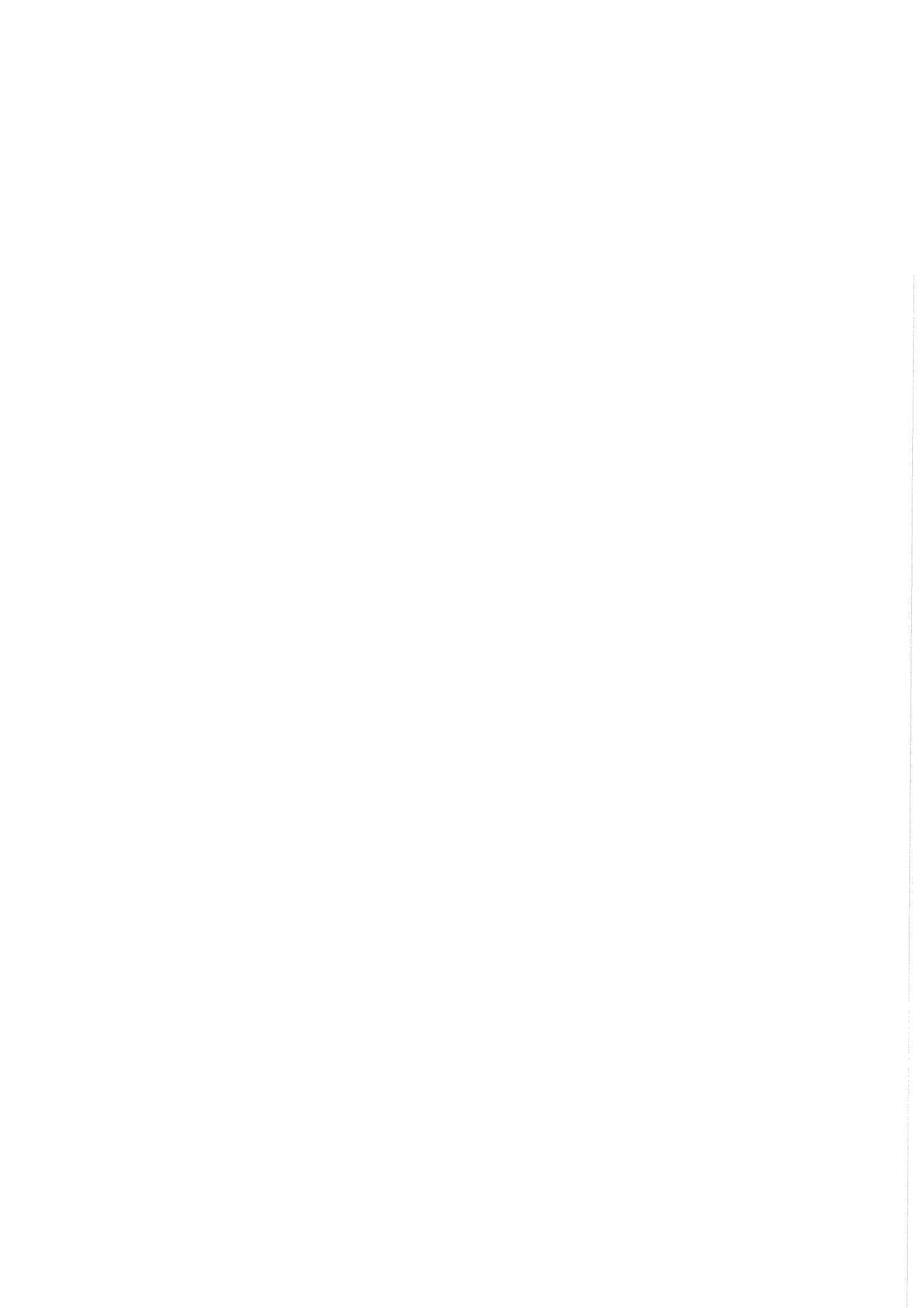
Kommunstyrelsen föreslås besluta att anta upprättat yttrande som sitt eget och översända detsamma till EU-kommissionen.

Kommunstyrelsen beslutar att uppdra åt ordförande att underteckna yttrandet.

Kommunstyrelseförvaltningen

Claire Gabrielsson
kanslichef

Andreas Billock
kommunjurist





Europeiska Kommissionen
Generaldirektoratet för konkurrens
State Aid Greffe
Rue Joseph II 70
B-1049 Bryssel
BELGIEN

Ang. Europeiska Kommissionens granskning av Vänersborgs kommuns föregivna försäljning av offentlig egendom under marknadspris, ärende Statligt stöd C 29/2010 (ex 42/2010 (f.d. CP 194/2009))

Inledning

Kommissionen har genom skrivelse av den 27 oktober 2010 informerat Sverige om att kommissionen har beslutat att inleda en formell undersökning av ärendet om Vänersborgs kommuns föregivna försäljning av offentlig egendom under marknadspris.

Vänersborgs kommun genom Fastighets AB Vänersborg (nedan FABV) har givits tillfälle att avge yttrande i syfte att tillhandahålla upplysningar som kan bidra till kommissionens bedömning av det eventuella stödet.

Inledningsvis vill kommunen påpeka att de utpekade mottagarna av det eventuella stödet har beskrivits på ett felaktigt sätt under punkten 8 i kommissionens skrivelse. Hammar Nordic Plugg AB (organisationsnummer 556746-4630) är inte dotterbolag till Hammar Nordic AB (organisationsnummer 556677-2736), utan till Hammar Nordic Fastigheter AB (organisationsnummer 556683-6655). Hammar Nordic AB är ett från övriga bolag fristående bolag som inte alls har med den nu aktuella fastighetsaffären att göra.

Det kan också konstateras att den nuvarande verksamhetsbedrivaren, Topp i Brålanda AB som alltså köpte anläggningarna från Hammar Nordic Plugg AB för 40 miljoner kr, har begärt sig i konkurs den 23 november 2010.

FABV:s köp av anläggningen från av Chips AB

Chips AB har i sitt yttrande av den 11 maj 2010 redogjort för sin syn på affären mellan Chips AB och FABV. Bifogat till yttrandet finns ett värderingsintyg/marknadsanalys som utvisar ett tilltänkt värde uppgående till 27 miljoner kr. Vidare sägs Colliers International, som biträtt Chips AB, under

försäljningsprocessen ha fått indikationer på att någon intressent varit beredd att betala över 30 miljoner kr för anläggningarna.

Vänersborgs kommun vill betona att det uppskattade värdet enligt intyget från Colliers International bygger på en uthyrningsgrad om 90 %. Vid försäljningstillfället var uthyrningsgraden dock 0 % vilket torde påverka marknadsvärdet högst väsentligt.

Kommissionen har i punkten 29 anført att Chips AB fått ett anbud på 30 miljoner kr för bara fastigheterna. Som Vänersborgs kommun läser Chips AB:s yttrande fanns det intressenter som indikerat att priset kan komma att överstiga 30 miljoner kr. Något konkret anbud synes dock inte ha funnits.

Som FABV sedan tidigare framfört i yttranden till kommissionen är det FABV/Vänersborgs kommuns uppfattning att marknadsvärdet för anläggningarna var betydligt under de 40 miljoner kr som Hammar Nordic Plugg AB sålde anläggningarna för.

Anläggningarna hade redan då FABV köpte anläggningarna från Chips AB ett mycket eftersatt underhåll. Behovet av investeringar bedömdes som mycket stort. Chips AB hade vid tillfället för avsikt, därest någon försäljning inte kom till stånd, att avyttra produktionsfaciliteterna och att försälja fastigheterna separat. Således var uthyrningsgraden noll procent. Att marknadsvärdet under sådana förhållanden skulle uppgå till 27 miljoner kr vid en uthyrningsgrad om 90 procent är enligt kommunens uppfattning irrelevant då en sådan uthyrningsgrad inte rimligtvis kunde vara vid handen. Även det pris FABV/kommunen var beredd att betala, alltså 17 miljoner kr, utgick från att verksamhet skulle bedrivas i lokalerna och att anläggningens värde i annat fall var mycket lågt, främst mot bakgrund av betydande driftkostnader för frysanläggningar och uppvärmning.

Sammanfattningsvis invänder kommunen med styrka mot att fastigheternas värde skulle uppgå till 27, 30 eller 40 miljoner kr. FABV/Vänersborgs kommun anser, mot bakgrund av det eftersatta underhållet och de stora driftkostnaderna, snarare att fastigheternas värde ligger kring 8-10 miljoner kr. Kommunen var beredd att betala ett högre pris än så för att trygga de arbetstillfällen som i annat fall skulle komma att gå förlorade i Brålanda som är en mycket utsatt del av Vänersborgs kommun.

FABV:s försäljning av anläggningen till Hammar

Den transaktion som av kommissionen benämnts "Transaktion B" vill kommunen kommentera enligt följande. Kommunen har av Anders Hammar, företrädare för Hammar Nordic Plugg AB, informerats om de delar av transaktionen som legat utanför Vänersborgs kommuns kontroll och insyn.

Hammar Nordic Plugg AB utnyttjade, som kommissionen framhållit, den 11 augusti 2008 möjligheten att från FABV köpa anläggningarna för 8 miljoner kr. Sedan denna affär genomförts tecknade Hammar Nordic Plugg AB ett hyresavtal med de lokala företagarna som numera driver verksamheten i lokalerna. De lokala företagarna kom alltså att hyra lokalerna av Hammar

Nordic Plugg AB. I avtalet fanns också en köption, dvs. en möjlighet för de lokala företagen att förvärva anläggningarna av Hammar Nordic Plugg AB för 40 miljoner kr. Anledningen till att priset sattes till 40 miljoner kr var att hyresnivån i hyresavtalet stegrades på ett sådant sätt att priset från köparens perspektiv framstod som skäligt.

Av det just sagda framgår alltså att priset 40 miljoner kr var mer betingat av det hyresavtal som tecknats mellan Hammar Nordic Plugg AB och de lokala företagen än av anläggningarnas faktiska skick och värde. De lokala företagen var beroende av anläggningarna för sin verksamhet och Hammar Nordic Plugg AB hjälpte företagen med finansieringen.

Det eventuella stödets förenlighet med den inre marknaden

Enligt artikel 107.3 c i EUF-fördraget kan stöd för att underlätta utveckling av vissa näringsverksamheter eller vissa regioner anses vara förenligt med den inre marknaden, när det inte påverkar handeln i negativ riktning i en omfattning som strider mot det gemensamma intresset.

I detta sammanhang vill Vänersborgs kommun anföra följande. De anläggningar som nu är aktuella i kommissionens granskningsärende är belägna i Brålanda, en liten ort på landsbygden ca 20 km norr om Vänersborg. Brålanda är en ort med betydande problem med arbetslöshet och utflyttning. Den norra delen av Vänersborgs kommun är beläget i landskapet Dalsland som överlag har stora problem av detta slag.

För att möta problemen och i möjligaste mån möjliggöra för befolkningen att kunna bo kvar i regionen har en rad åtgärder vidtagits både av kommunen och av andra aktörer. Vänersborgs kommun har under flera år deltagit i projektet Brålanda 2010 som syftar till att utveckla bygden och attrahera företagare som i sin tur kan generera arbetstillfällen till orten.

Projektet Biogas Brålanda har rönt mycket stor uppmärksamhet. Detta projekt, som drivs tillsammans med Melleruds kommun, syftar till att möjliggöra produktion och försäljning av biogas via en ekonomisk förening som drivs av lokala lantbrukare.

Det kan också nämnas att kommunen medverkat till en ny och välbesökt multiarena, som är särskilt populär bland den yngre befolkningen, samt att Vänersborgs kommun arbetar intensivt för att förbättra de allmänna kommunikationerna, bl.a. genom att verka för ett tågstopp i Brålanda.

På senaste tiden har Brålanda ånyo drabbats hårt då ortens enda bankkontor står inför en nedläggning. Kommunen har för avsikt att ingå i en projektgrupp vars syfte är att undersöka möjligheterna att få en bank att etablera sig i Brålanda och därigenom rädda bankverksamhet kvar på orten.

Vänersborgs kommuns inblandning i de fastighetsaffärerna som är aktuella i det nu aktuella ärendet ska ses i ljuset av ovanstående. Kommunen har arbetat och arbetar intensivt med att underlätta och förbättra villkoren för en del av kommunen som varit och är hårt drabbad av arbetslöshet och utflyttning.

Syftet är att möjliggöra för människor att kunna bo kvar på orten med omnejd.

Sammanfattningsvis anser kommunen att, för den händelse kommissionen anser att det i det aktuella fallet är fråga om ett stöd, stödet ändå kan rättfärdigas då det avser att underlätta utvecklingen av en region och att stödet inte kan anses påverka handeln negativt i en omfattning som strider mot det gemensamma intresset. Tvärtom anser kommunen att fastighetsaffärerna och bevarandet av en av ortens mycket få industrier på sikt påverkar handeln positivt, dels genom att ge ortsbefolkningen arbetstillfällen och dels genom att bibehålla den lokala marknaden då människor får tillfälle att bo kvar vilket på sikt kan leda till nyetableringar och nyföretagande.

KOMMUNSTYRELSEN

Lars-Göran Ljunggren
Kommunstyrelsens ordförande