

Yttrande i mål nr. 4-26

Torbjörn Nilsson ./ Stockholm kommun genom dess exploateringsnämnd angående laglighetsprövning enligt kommunallagen

Förvaltningsrätten har förelagt Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd (nedan staden) att senast 27 mars 2026 inge yttrande med anledning av överklagande av Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnds beslut av den 11 december 2025, § 14. I anledning därav får staden anföra följande.

1. Det överklagade beslutet

Exploateringsnämnden beslutade följande vid nämndens sammanträde den 11 december 2025 § 14:

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Ålsten 1:1 till AB Svenska Bostäder och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Hattstugan upp till 2,3 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

2. Överklagandet

Klaganden har, såsom staden uppfattat det, yrkat att stadens beslut den 11 december 2025, § 14 p.1, ska upphävas.

Till stöd för sin talan har klaganden, såsom staden uppfattat det, sammanfattningsvis gjort gällande att staden överskridit sina befogenheter då beslutet innebär låsningseffekter på en senare ännu inte färdigberedd process.

Därutöver har gjorts gällande att beslutet inte har tillkommit på lagligt sätt eftersom

- det baseras på en felaktig ekonomisk värdering
- det inte är tillräckligt berett
- det är oproportionerligt
- det förelåg jäv vid beslutsfattandet
- den bakomliggande utredningen brister i förhållande till Stockholms stads krav på motivering och beredning
- det innehåller sådana betydelsefulla faktamässiga felaktigheter att dessa påverkat beslutets laglighet.

3. Inställning

Staden bestrider klagandens yrkande.

4. Bemötande

Inledning

Vid laglighetsprövning enligt kommunallagen (KL) ska domstolen endast bedöma det överklagade beslutets laglighet och inte dess lämplighet eller skälighet.

Enligt 13 kap. 8 § KL ska vid laglighetsprövning ett överklagat beslut upphävas om

1. det inte har kommit till på lagligt sätt,
2. beslutet rör något som inte är en angelägenhet för kommunen,
3. det organ som har fattat beslutet inte har haft rätt att göra det, eller
4. beslutet annars strider mot lag eller annan författning.

I mål om laglighetsprövning gäller i princip att det är klaganden som har bevisbördan för att det föreligger omständigheter som innebär att ett kommunalt beslut ska upphävas på någon av de grunder som anges i 13 kap. 8 § KL (se t.ex. RÅ 2010 ref. 119).

Bakgrund

Genom det överklagade beslutet har AB Svenska Bostäder erhållit en markanvisning för ny bostadsbebyggelse med cirka 50 hyreslägenheter inom del av fastigheten Ålsten 1:1, invid kvarteret Hattstugan.

Projektet är beläget i Smedslätten längs med Alviksvägen intill Smedslättens tennishall. Markanvisningen sker genom en sk direktanvisning. Markanvisningsområdet ligger utanför föreslagen gräns för naturreservatet Ålstensskogen-Storskogen och marken avses upplåtas med tomträtt.

Vad gäller beslutets innehåll och innebörd hänvisas även till handlingarna i ärendet, dnr E2025-02528, tjänsteutlåtande daterat 2025-11-19, [bilaga 1](#).

Bemötande av klagandens grunder

- *Markanvisning till AB Svenska Bostäder*

En markanvisning är en option att under viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med staden om förutsättningarna för genomförandet av ny bostadsbebyggelse eller annan exploatering inom ett visst markområde som staden äger.

Det överklagade beslutet innebär att AB Svenska Bostäder erhåller en markanvisning för hyresbostäder till ett markområde i Smedslätten. Markanvisningen sker enligt de principer som följer av stadens riktlinjer för markanvisning som började gälla 1 februari 2025.

Om en överenskommelse om exploatering med upplåtelse av tomträtt inte träffas inom tre år från markanvisningsbeslutet står det staden fritt att göra en ny markanvisning till en ny aktör. Beslutet om markanvisning innebär inte i sig någon upplåtelse med tomträtt.

Bakgrunden till den nu aktuella markanvisningen är att det under hösten 2023 påbörjades ett arbete med den så kallade markprocessen för Stockholmshuset där de allmännyttiga bostadsbolagen tog fram förslag som skickades till stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret. Under 2024 intensifierades budgetuppdraget till stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och bostadsbolagen med bland annat ett mål att markanvisa 2500 lägenheter till de allmännyttiga bostadsbolagen under året. Även under 2025 kvarstod målet och då med att 2000 lägenheter skulle markanvisas till de allmännyttiga bostadsbolagen.

Processen har bland annat inneburit att bostadsbolagen, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret löpande under åren har haft fysiska möten, så kallade markmöten, för att gå igenom platser som bostadsbolagen har föreslagit. AB Svenska Bostäder föreslog platsen vid Hattstugan redan år 2023, men då ett betydligt större område än det som nu har markanvisats. I augusti 2025 fattades ett utredningsbeslut av staden utifrån de diskussioner som hade förts under markmötena.

Den formella markanvisningen kan ges via tre förfaranden: Jämförelseförfarande på stadens initiativ, direktanvisning eller anbud på pris.

I detta fall har direktanvisning för stadens behov och strategisk utveckling gjorts till AB Svenska Bostäder då anvisningen svarar mot budgetuppdraget om att anvisa mark till stadens allmännyttiga bostadsbolag för utveckling av Stockholmshuset.

Även vid direktanvisning gör byggaktören en formell ansökan om markanvisning och AB Svenska Bostäder har kryssat i rätt ruta i ansökan. Vad klaganden anför om att direktanvisning för stadens behov och strategisk utveckling inte kan omfatta en markanvisning av nu aktuellt slag bestrids. Staden har bedömt att direktanvisningen ryms inom det anvisade förfarandet på ovan angivna grunder. Under alla förhållanden är inte valet av förfarande något som skulle kunna medföra att beslutet skulle kunna anses vara olagligt.

Vid direktanvisningen har AB Svenska Bostäders förslag bedömts på förvaltningsnivå och sammanvägts med önskemål om upplåtelseform och stadens strävan efter variation och mångfald i utbudet samt hur väl byggherren uppfyller de krav staden ställer. Den omständigheten att ett utredningsbeslut fattades i augusti 2025 rörande markanvisning till AB Svenska Bostäder och att ansökan om direktanvisning inkom först därefter från bolaget står inte i strid med stadens riktlinjer för markanvisning. Inte heller påverkar den omständigheten att det i tjänsteutlåtandet anges på s.5 att ”Om Stockholmshuset inte längre anses lämpligt för platsen ska bilparkering lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage” beslutets laglighet.

Som framgår av ärendet så kräver den tilltänkta exploateringen att en ny detaljplan tas fram och närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Möjligheten att uppföra s k Stockholmshus är därmed något som kommer att prövas i det fortsatta utrednings- och planarbetet.

Tillräckligt underlag för att staden ska kunna fatta beslut om markanvisning inom det specifika området har tagits fram och beskrivits i exploateringskontorets tjänsteutlåtande. Vidare utredningar kommer att genomföras i detaljplaneprocessen. Beredningen av ärendet har skett i enlighet med kommunallagens bestämmelser. Den beslutade markanvisningen har skett enligt de principer som följer av stadens riktlinjer för markanvisning. Markanvisningen gäller under tre år från stadens beslut. Om någon överenskommelse inte träffas inom denna tid är markanvisningen förfallen.

Staden har sålunda beslutat om markanvisning i laga ordning.

- *Den pågående processen avseende inrättande av Ålstensskogens och Storskogens naturreservat i Bromma*

Klaganden anför att det pågår ett ärende rörande inrättande av Ålstensskogens och Storskogens naturreservat i Bromma och att det överklagade beslutet påverkar detta ärende på ett sätt som ska medföra att beslutet ska upphävas. Detta bestrids.

Av 7 kap 4-6 §§ Miljöbalken framgår att ett markområde får av kommunen förklaras som naturreservat i syfte att bevara biologisk mångfald, vårda och bevara värdefulla naturmiljöer eller tillgodose behov av områden för friluftslivet.

I kommunfullmäktiges budget 2019–2023 fick stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden i uppdrag att utreda naturreservatsbildning i Ålstensskogen och Storskogen.

I budget 2024 och 2025 reviderades uppdraget till att berörda nämnder ska överlämna förslag på skötselplan, gränsdragning och övriga underlag som krävs för att kommunfullmäktige ska kunna fatta beslut om att inrätta naturreservat för Ålstensskogen och Storskogen år 2025. I budgetuppdraget ingår även att arbetet med naturreservat ska beakta genomförande av bostadsbyggnadsmål och planerad viktig infrastruktur.

Under 2024 och 2025 har berörda förvaltningar i samarbete med Bromma stadsdelsförvaltning tagit fram nödvändiga underlag och utredningar, arbetat fram ett förslag till reservatsgräns och ett förslag till beslut samt en skötselplan.

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 6 november 2025 att godkänna förslaget om inrättande av naturreservat och föreslog att kommunfullmäktige förklarar Ålstensskogen och Storskogen som naturreservat enligt tjänsteutlåtandets bilaga 1, se ärendet i [bilaga 2](#). Av beslutet framgår att det markanvisade området inte ingår i naturreservatet.

Det nu överklagade beslutet om markanvisning och ärendet avseende inrättande av naturreservat är två separata ärenden. Ärendet avseende inrättande av naturreservat kan därmed inte prövas inom ramen för den nu aktuella laglighetsprövningen.

I exploateringsnämndens ärende avseende inrättande av naturreservat framgår att det markområde som markanvisats genom det överklagade beslutet ligger *utanför* det område som omfattas av naturreservatet. Hur avgränsningen av naturreservatet gjorts och grunderna för detta framgår av nämndens ärende. Dessa frågor kan inte bli föremål för prövning i denna laglighetsprövning. Staden hänvisar till detta ärende för bakgrund och överväganden avseende reservatets gränser.

Det kan under alla förhållanden konstateras att platsen för den nu aktuella markanvisningen varit aktuell för ändamålet under en lång tid. Beslutet i exploateringsnämnden avseende naturreservatet fattades innan det beslut som nu är föremål för laglighetsprövning.

Det överklagade beslutet och ärendet där naturreservatet prövats har beröringspunkter såtillvida att det markanvisade området gränsar till det område som beslutats vara naturreservat. Ärendena har dock inte den koppling mellan sig som klaganden vill göra gällande.

Det beslut avseende markanvisning som exploateringsnämnden fattat har inte någon påverkan alls på kommunfullmäktiges möjligheter eller förutsättningar att fatta beslut i ärendet om naturreservat. Prövningen av naturreservatet görs i ett helt eget ärende oberoende av det nu överklagade beslutet och det överklagade beslutet utgörs endast av en markanvisning där detaljplanearbetet inte ens är påbörjat. Det överklagade beslutet föregriper inte ärendet avseende naturreservat och det ärendet kan under alla förhållanden inte bli föremål för prövning i detta mål.

- *Beredningen av ärendet avseende markanvisning*

Klaganden blandar samman beredningen av detta ärende och beredningen av ärendet avseende bildande av naturreservat. Bildande av naturreservat är en fråga för kommunfullmäktige som fattar sina beslut självständigt och utan hänsyn till vad exploateringsnämnden anför i ett helt annat ärende avseende markanvisning. Klagandens svepande påståenden om att beslutet om markanvisning påverkar processen med att bilda ett naturreservat bestrids och saknar relevans.

KL anger vidare inga krav på kvaliteten i beredningen av ärenden och beredningstvävet gäller inte de kommunala nämnderna. I KL finns inga krav på att en nämnds ärenden ska beredas på något särskilt sätt (jfr 5 kap. 26 - 28 §§ KL som stadgar den formella ordningen för hur ärenden ska beredas). Av förarbetena till KL framgår att en nämnd har full frihet att avgöra om och i så fall i vilka former dess ärenden ska beredas (se prop. 1990/91:117 s. 200). Det finns således inga egentliga krav på att beredningen inför kommunala beslut ska vara av viss kvalitet eller omfattning. Frågor om innehållet i beredningen, inklusive sådant som information och kvaliteten på utredningen, är lämplighetsfrågor som inte kan göra att ett kommunalt beslut upphävs vid en laglighetsprövning. Det är upp till den beslutande majoriteten i respektive nämnd att avgöra om man anser att den beredning som utförts är tillräcklig.

Vad klagandena gjort gällande avseende att utredningen och beredningen som ligger till grund för det överklagade beslutet är bristfällig kan därmed inte medföra att beslutet ska upphävas på grund av att det inte har tillkommit i laga ordning.

- *Värdering*

Vad beträffar påståendet om att beslutet innebär stöd till enskild näringsidkare och att det strider mot EU:s statsstödsregler kan sägas följande.

Staden har bland annat till uppgift att handha stadens markexploaterings- och byggnadsverksamhet. Staden har inte haft för avsikt att gynna en enskild näringsidkare.

Marken som ska upplåtas för hyresrätter avses som framgått upplåtas med tomträtt. För tomträtter med flerbostadshus har Stockholms kommunfullmäktige beslutat om schablonmässiga avgälder baserade på markvärdet. Det senaste beslutet, som vunnit laga kraft, fattades den 20 mars 2017 och ersatte det tidigare gällande beslutet från år 2004, se bilaga 3. För flerbostadshus uttrycks avgälden i kronor per kvm ljus bruttoarea (BTA). Tomträttsavgäld beräknas enligt kommunfullmäktiges beslut oavsett vem som är tomträttshavare. Således behandlas alla tomträttshavare lika och någon särbehandling sker inte. Av riktlinjer för markanvisning framgår också att för bostäder, skolor och förskolor är avgälden fastställd av kommunfullmäktige.

Beslutet innebär att schabloniserade avgälder utgår för respektive område i enlighet med tabell (bilaga 2 till kommunfullmäktiges beslut). De beslutade avgälderna räknas upp med 2 % per år fram till upplåtelse- respektive regleringstidpunkten.

Beslutet grundar sig i en analys av de ca 130 försäljningar och markanvisningar av obebyggd mark för bostadsändamål som staden genomfört under perioden 2007-2015. Priserna för byggklar mark uttryckt i kr/m² ljus bruttoarea (BTA) enligt dessa analyser har sedan relaterats till olika värdeområden. För områden där markförsäljningar saknas har det gjorts bedömningar av relevanta värdenivåer med stöd av resultat från ortsprisstudier och inbördes relationer mellan olika områden.

Avgäldsunderlaget bestämdes sedan till en procentandel av det bedömda markvärdet i respektive stadsdel. På detta applicerades en avgäldsränta om 3,25 % för reglering vid 10-åriga avgäldsperioder (i enlighet med vid tidpunkten rådande rättspraxis) och 4,0 % vid nyupplåtelse.

Hur avgäldens nivå bestämts och de överväganden som gjorts av fullmäktige beträffande marknadsmässighet med mera redovisas i ärendet till fullmäktiges beslut, bilaga 3, till vilket hänvisas tillsammans med ärendet i exploateringsnämnden den 14 april 2016 vilket inkluderats i bilaga 3. Av bilaga 3 framgår ett omfattande och tillräckligt underlag för processen om antagandet av den schabloniserade tomträttsavgälden för det nu aktuella området i Ålsten.

De av kommunfullmäktige fastställda nivåerna har också redan prövats i Kammarrätten i Stockholms avgörande i mål nr 8869-19 daterat 2021-02-03, bilaga 4, varav framgår att tillämpade nivåer varken utgör stöd till enskild eller statsstöd.

Det nu aktuella beslutet om markanvisning innehåller en redovisning av vilka ekonomiska konsekvenser en upplåtelse till de nu gällande avgäldsnivåerna skulle innebära för staden, vilket i dagsläget, såsom är redovisat i bilagor till beslutet, är att inte staden bedöms påverkas ekonomiskt negativt av exploateringen. Avgälden kommer som framgått att följa kommunfullmäktiges beslut och fastställandet av tomträttsavgäld är således en ren verkställighet av detta beslut. Ett beslut som är av rent verkställande art kan inte överklagas, se 13 kap. 2 § punkten 2 KL.

För den aktuella markanvisningen har tomträttsavgälden beräknats på följande sätt baserat på fullmäktiges ovan angivna beslut.

Nyupplåtelseavgäld i Ålsten år 2030, då upplåtelsen bedöms ske, är enligt kommunfullmäktiges beslut 228 kr/kvm BTA. Med en i detta tidiga skede uppskattad byggrätt om 4 320 kvm BTA ger detta en total avgäld för första avgäldsperioden om $228 * 4\,320 = 984\,900$ kr per år, i kalkylen avrundat till 1 000 000 kr per år. Vad avgälden faktiskt kommer att bli vid en eventuell upplåtelse beror dels av när upplåtelsen kommer att ske, dels om nuvarande beslut om tomträttsavgälder för bostäder då fortsatt är gällande eller ersatts av nytt beslut samt dels hur stor byggrätten till slut blir.

Stockholms stad tillämnar, enligt nuvarande beslut kring tomträttsavgälder för bostäder, inte en avgäldsränta om 1,75 % på ett bedömt markvärde utan schablonmässiga tomträttsavgälder utgår som tidigare nämnts i enlighet med de till beslutet bifogade tabellerna. Det går således inte att räkna på det sätt som klaganden gör.

För övrigt kan noteras att den räntesats som klaganden lägger till grund för sina beräkningar om 1,75 % är den avgäldsränta som, enligt senaste rättspraxis avseende avgäld för bostadsändamål, används vid reglering av befintliga tomträtter. Vid nyupplåtelse, som det är fråga om i detta fall, råder avtalsfrihet kring storleken på avgälden.

Tomträttsavgälden, för det fall en upplåtelse kommer till stånd, kommer att regleras med på förhand bestämda intervall, i detta fall 10 år. Den avgäld som sätts vid upplåtelsen kommer alltså inte vara under hela tomträttens bestånd, och framtida regleringar kommer att göras i enlighet med gällande lagstiftning och då gällande beslut från fullmäktige.

De prisnoteringar som klaganden jämför med avser överenskommelser där staden har för avsikt att sälja marken för byggnation av bostadsrätter, och är belägna i ett utpekat stadsutvecklingsområde i Stockholms innerstad. Såväl hyresintäkter som byggkostnader och avkastningskrav kan förväntas skilja sig åt jämfört med nu aktuellt område.

Det går inte att, från dessa noteringar, dra den slutsats som klaganden gör kring markvärden i Ålsten. Det är heller inte möjligt, utifrån dessa jämförelseobjekt och de beräkningar som redovisats, att dra slutsatsen att tomträttsavgälden för den aktuella markanvisningen innebär en otillåten underprissättning eller stöd.

Det går överhuvudtaget inte att dra några slutsatser om avgälden för en tomträtsupplåtelse i Ålsten utifrån noteringar av markpriser som avser framtida försäljning av mark i Norra Djurgårdsstaden / Hjorthagen.

Vidare avser beslutet en markanvisning, d.v.s. en option om att förhandla med staden om en framtida tomträtsupplåtelse. Den efterföljande faktiska upplåtelsen av tomträtt sker i ett senare stadium och då oftast på exploateringsnämndens vägnar med stöd av delegation enligt 7 kap 5-8 §§ KL. Ett sådant beslut som fattas med stöd av delegation ska anmälas till nämnden nästa sammanträde. Stadens beslut om markanvisning innebär således inte någon upplåtelse av tomträtt eller överlåtelse av mark utan enbart en ensamrätt att under en viss tid förhandla om den senare upplåtelsen. Om överenskommelse inte träffas om upplåtelse av tomträtt inom den tid som anges förfaller markanvisningen utan någon särskild åtgärd och utan ersättningsrätt för någondera parten.

Avgälden är inte föremål för förhandling men det finns andra villkor som parterna måste komma överens om för att avtal om upplåtelse ska träffas. Det finns således ett antal andra villkor att förhandla om, utöver avgälden, innan en upplåtelse kan komma till stånd. Det gäller till exempel i vilken omfattning byggherren ska vara skyldig att upplåta specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg samt vissa kategoribostäder. Det gäller också villkor som grundas på av kommunfullmäktige eller exploateringsnämnden beslutade generella krav vad gäller exempelvis på utformning av ute- och inomhusmiljöns tillgänglighet, energikrav, antalet parkeringsplatser och annat. Parterna måste bli överens om dessa villkor innan avtal träffas.

Det krävs också att en ny detaljplan tas fram, och det är inte känt i nuläget vilka bestämmelser denna plan kommer att innehålla, och alltså inte heller exakt vilken byggnation som kommer att kunna ske på platsen, vilka anpassningar till platsen som kommer behövas, hur stor den framtida byggrätten kommer att bli och vilka andra åtaganden den tänkta tomträtsupplåtelsen kommer att innebära.

Alla de nu nämnda kända och okända faktorerna påverkar markens värde. Beslutet om markanvisning innebär inte att någon ekonomisk fördel erhållits av det markanvisade bolaget.

Vidare framgår av stadens riktlinjer för markanvisning att en markanvisning ensidigt kan återtas av staden under den angivna tiden för förhandling om det blir uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Om markanvisningen återtas ger det inte byggherren rätt till ersättning.

En förutsättning för att det ska kunna vara fråga om ett stöd är också att det sker en transaktion. Enbart en rätt att förhandla kan under alla förhållanden aldrig innebära något sådant stöd.

Klaganden har inte anfört några omständigheter eller presenterat någon utredning som stöder påståendet om att beslutet innebär statligt stöd eller att det innebär att individuellt riktat stöd utges till enskild näringsidkare. De av klaganden åberopade prisnoteringarna föranleder inte någon annan bedömning. Dessa är inte relevanta då staden som framgått ovan beräknar

tomträttsavgälden i enlighet med kommunfullmäktiges beslut och dessa överenskommelser under alla förhållanden ligger i ett helt annat område med icke jämförbara förutsättningar.

De formella förutsättningarna för att statsstöd ska kunna föreligga enligt EU:s regelverk om statligt stöd är under alla förhållanden inte heller i övrigt uppfyllda då fråga enbart är om ett markanvisningsbeslut för tomträtt och de olika delkriterierna för att ens kunna utgöra stöd inte är uppfyllda. I kommissionens tillkännagivande om begreppet statligt stöd som avses i artikel 107.1 i fördraget om Europeiska unionens funktionsrätt (2016/C 262/01 nämns också enbart överlåtelse av mark, se till exempel punkt 103 i tillkännagivandet, och säger ingenting alls om tomträtter eller upplåtelse av mark. Tillkännagivandet kan därför inte tillämpas på markanvisningar för tomträtt.

Sammantaget kan konstateras att de omständigheter som anförts av klaganden inte ger något stöd för påståendet att beslutet om markanvisning innebär att det markanvisade bolaget erhållit ett otillåtet stöd. Fastställande av en tomträttsavgäld är komplicerad såväl vad gäller markvärdet som övriga värderingsfrågor. Alla villkor för exploateringen är i detta skede inte färdigförhandlade och en mängd okända faktorer föreligger. Allt sammantaget finns inget stöd för att tomträttsavgäldens storlek för en eventuellt kommande upplåtelse skulle utgöra vare sig ett otillåtet stöd enligt kommunallagen eller ett otillåtet statsstöd.

Vad klaganden anför föranleder mot bakgrund av det ovan anförda således inte att beslutet skulle vara olagligt i något av de hänseenden som avses i 13 kap 8 § kommunallagen.

- *Beslutet är proportionerligt*

Klaganden gör gällande att beslutet är oproportionerligt. Detta bestrids.

Det hör till stadens uppgifter att handha markexploateringsverksamhet och att vidta åtgärder för att möta den efterfrågan på mark för bostäder som staden anser bör tillgodoses. Bostadsförsörjning och att genom markanvisning av mark för bostadsbyggande på tomträtt tillse att bostäder byggs inom kommunen är en oomtvistad kommunal angelägenhet. I detta fall har markanvisning gjorts för byggande av hyresbostäder på tomträtt. Som redogjorts för ovan har tomträttsavgälden bestämts utifrån av kommunfullmäktige beslutade grunder.

I praxis har det också fastslagits att exploatering av fastighet och upplåtelse med tomträtt omfattas av den kommunala kompetensen så länge den medför en konkret nytta för kommunen och att de nedlagda kostnaderna för exploateringen står i rimlig proportion till den nyttan (se Kammarrätten i Stockholms dom den 27 juni 2017 i mål nr 8276-16).

De totala investeringskostnaderna som kommer att belasta staden med anledning av upplåtelsen av tomträtt står i rimlig proportion till den nytta staden, och i slutändan, kommunmedlemmarna får genom upplåtelsen.

I ärendet redovisas de förväntade kostnaderna och intäkterna kopplade till den aktuella markanvisningen. Dessa redovisas enligt följande:

Intäkterna i detta projekt består av tomträttsavgälder. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1 miljoner kronor per år.

Projektutgifter beräknas till cirka 26,9 miljoner kronor. Stadens utgifter, i detta tidiga skede, avser huvudsakligen anläggandet av gång- och cykelväg, elljusspår, anslutningsavgift till Stockholm Vatten och Avfall samt ledningsomläggningar. Staden bedöms inte få några ökade driftkostnader med anledning av denna exploatering.

Beslutet påverkar vidare inte, vilket redogjorts för ovan, processen avseende inrättandet av ett naturreservat och frågor kopplade till natur, rekreation och historia är sådana som ska prövas inom ramen för detaljplaneprocessen och kan inte prövas inom ramen för denna laglighetsprövning.

Sammantaget är beslutet proportionerligt och klaganden har under alla förhållanden inte visat att det inte finns en rimlig proportion mellan stadens upplåtelse av tomträtten, och de därmed beslutade utgifterna och effekter i övrigt som uppkommer, och stadens förväntade nytta av verksamheten.

- Jäv

Vad gäller invändningen om jäv så framgår följande av 6 kap 31 § KL:

”Om ett ärende hos en nämnd berör ett aktiebolag där kommunen eller regionen äger minst hälften av aktierna eller en stiftelse där kommunen eller regionen utser minst hälften av styrelseledamöterna, ska den som handlägger ärendet inte anses jävig enligt 28 § 2 eller 4 enbart på grund av att han eller hon är ställföreträdare för bolaget eller stiftelsen eller på något annat sätt är knuten dit. Detta gäller inte när en nämnd handlägger ärenden som avser myndighetsutövning mot enskilda.”

AB Svenska Bostäder är ett av kommunen helägt bolag och ärendet avser inte myndighetsutövning. Det är därmed uppenbart att invändningen om jäv saknar grund.

- Övrigt

Vad klaganden anför i övrigt avseende naturvärdesinventeringen och att omfattningen av åtgärder i naturen väsentligen har underskattats bestrids. Det överklagade beslutet är en option att förhandla och ett stort antal frågor kommer att prövas inom ramen för detaljplaneprocessen. Dessa frågor ska inte prövas inom ramen för denna laglighetsprövning.

Kommande detaljplan och de för genomförandet nödvändiga åtgärdernas förenlighet med lag kommer således att prövas i särskild ordning.

Inte heller i övrigt strider beslutet mot god förvaltning eller objektivitet. Det finns därmed inte skäl att upphäva beslutet på denna grund heller.

Sammanfattning

I mål om laglighetsprövning ankommer det på klaganden att visa att beslutet är olagligt. Klagandena har inte anfört någon omständighet som medför att det överklagade beslutet kan anses olagligt i något av de hänseenden som anges i 13 kap 8 § kommunallagen.

Överklagandet ska därför avslås.

Bilagor;

1. Exploateringsnämndens beslut vid nämndens sammanträde den 11 december 2025 inklusive bilagor.
2. Exploateringsnämndens beslut vid nämndens sammanträde den 6 november 2025 inklusive bilagor.
3. Stockholms kommunfullmäktiges beslut 2017-03-20 avseende tomträttsavgälder samt exploateringsnämndens beslut 2016-04-14 inklusive bilagor.
4. Kammarrätten i Stockholms avgörande i mål nr 8869-19 daterat 2021-02-03.