



Stockholms kommun
105 35 Stockholm

Botrygg Älvsjö AB./. Stockholms kommun
angående **laglighetsprövning enligt kommunallagen**

Ni får tillfälle att yttra er över innehållet i bifogade handlingar, aktbilaga 25-30.

Om ni yttrar er ska yttrandet vara skriftligt och ha kommit in till domstolen **senast den 18 juni 2018**. Ange domstolens målnummer som finns längst upp till höger.

Använd helst bara ett sätt att svara (via antingen vanlig post, e-post eller fax). Adresser finns nedan.

Om ni har några frågor kan ni kontakta domstolen.

Lena Holgate, Domstolshandläggare
Telefon 08-561 68002

Dok.Id 980726

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
115 76 Stockholm	Tegeluddsvägen 1	08-561 680 00 E-post: forvaltningsrattenistockholm@dom.se www.domstol.se/forvaltningsratt	08-561 680 01	måndag – fredag 08:00–16:30

Södermalm

Antaganden

Byggkostnad/BTA	31 000 kr/BTA
Föreningsbelåning	12 000 kr/BOA
Vinstpåslag	15%
Omräkningsfaktor BTA	0,78 BOA/BTA
Avgäldsunderlag	30%
Kalkylränta	4,50%

Beräkning markpris

	kr/BOA	kr/BTA
Försäljningspris andrahandsmarknaden ¹	81 881	63 867
Föreningsbelåning	12 000	9 360
Produktionskostnad	-39 744	-31 000
Markvärdesunderlag	54 137	42 227
Vinstpåslag	-12 245	-9 551

Markpris 41 892 32 676

Beräkning Tomträttsavgäld

	kr/BOA	kr/BTA
Markpris	41 892	32 676
Avgäldsunderlag (30 %)	12 568	9 803
Tomträttsavgäld	565,54	441,12

¹ Källa: Svensk Mäklarstatistik

Avkastningskalkyl

Antaganden

Tomträttsavgäld	441,12 kr/BTA
Omräkningsfaktor BTA	0,78 BOA/BTA
Tomträttsavgäld	565,54 kr/BOA
Byggkostnad	31 000 kr/BTA
Byggkostnad	39 744 kr/BOA

Beräkning avkastningskalkyl

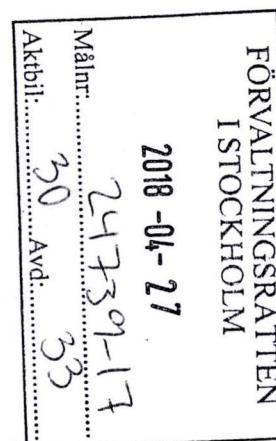
	Kr/BOA
Hysesintäkt	2 400,00
Driftskostnader	-450,00
Tomträttsavgäld	-565,54
Driftnetto	1 384,46
Investeringskostnad	39 744

Initial direktavkastning 3,48%

Marknadsmässig direktavkastning

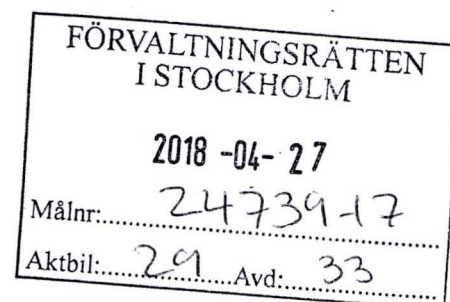
NAI Svefa ²	3,00%
Cushman & Wakefield ²	3,25%

² Källa: Värderingsdata



Avkastningskalkyl**Antaganden**

Tomträttsavgäld	390,02 kr/BTA
Omräkningsfaktor BTA	0,78 BOA/BTA
Tomträttsavgäld	500,03 kr/BOA
Byggkostnad	31 000 kr/BTA
Byggkostnad	39 744 kr/BOA

**Beräkning avkastningskalkyl**

	Kr/BOA
Hysesintäkt	2 400,00
Driftskostnader	-450,00
Tomträttsavgäld	-500,03
Driftnetto	1 449,97

Investeringskostnad	39 744
---------------------	--------

Initial direkavkastning	3,65%
--------------------------------	--------------

Marknadsmässig direktavkastning

NAI Svefa ¹	3,00%
Cushman & Wakefield ¹	3,25%

¹ Källa: Värderingsdata



§ 337

FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I STOCKHOLM

2018-04-27

Målnr:.....

Aktbil:.....

24739-17

28

Avd:.....

33

BILAGA 3

47 (77)

28 november 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Dnr KFKS 2016/355

**Kvarteret Brytaren mindre - tilldelningsbeslut för
markanvisningstävling för Nya gatan etapp 2,
upplåtelseform hyresrätt**

Beslut

Kommunstyrelsen anvisar mark inom del av fastigheten Sicklaön 134:1 till Kungsmontage Entreprenad AB, för bostäder och tillhörande verksamhetslokaler med upplåtelseform hyresrätt.

Om beslutad anbudsgivare inte fullföljer sitt anbud eller annars uppträder på sätt som föranleder hävning eller återtagande av markanvisningen ges kommunalstyrelsens ordförande mandat att anvisa markanvisningsområdet enligt föreslagen tilldelningsordningslista.

Ärendet

Nacka kommun genomförde under sommaren 2016 en markanvisningstävling inför markanvisning av Kvarteret Brytaren mindre, beläget öster om nuvarande Elverkshuset och söder om Stadshuset. Markanvisningstävlingen omfattar cirka 110 lägenheter med upplåtelseform hyresrätt samt verksamhetslokaler i byggnadernas bottenvåning.

Intresset av att medverka i markanvisningstävlingen har varit stort från marknaden med 15 inkomna anbud. Kommunen har fått in ett bra underlag för utvärderingen. Enligt utvärderingen har Kungsmontage Entreprenad AB fått 10 anbudspoäng av 10 möjliga avseende sitt gestaltningsförslag samt 9,8 anbudspoäng av 10 möjliga avseende offererad tomträttsavgäld (407 kr/ljus BTA Bostad)) vilket ger sammanlagt 19,8 poäng av 20 möjliga. (se bilaga Definition ljus BTA i exploateringsenhetens tjänsteskrivelse, daterad den 21 november 2016). Kungsmontage Entreprenad AB:s anbud har alltså högst sammanlagd poäng av samtliga inkomna bidrag och tilldelas därför markanvisningen, eftersom bolaget även i övrigt bedöms uppfylla kommunens uppställda krav i tävlingen.

Tomträttsavgälden kan preliminärt inbringa en årlig intäkt om cirka 3,6 miljoner kronor till kommunen.

Handlingar i ärendet

Planenhetens och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 21 november 2016
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 8 november 2016 § 190

1. Öppningsprotokoll

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2. Markanvisningsinbjudan
3. Anbud Kungsmontage Entreprenad AB
4. Anbud Magnolia Bostad AB
5. Anbud SSM Bygg & Fastighets AB
6. Anbud Sveafastigheter Bostad AB
7. Definition Ljus BTA

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 8 november 2016 § 190

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterade informationen rörande utvärderingsprocessen för markanvisningstävlingen gällande "Kvarteret Brytaren mindre" inom stadsbyggnadsprojekt Nya gatan.

Yrkanden

Cathrin Bergensträhle (M) yrkade, med instämmande av Jan-Eric Jansson (KD), Hans Peters (C) och Gunilla Grudevall-Steen (L), bifall till exploateringsenhetens och planenhetens förslag.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Cathrin Bergensträhles yrkande.

Protokollsanteckningar

Rolf Wasteson lät anteckna följande.

"Det är utmärkt att bostäderna som kommer att byggas i detta kvarter är hyresbostäder. När beslutet om hur markanvisningen skulle ske togs hade Vänsterpartiet dock ett alternativt förslag. Vi menar att genom att upplåta marken till högstbjudande pressas hyrorna uppåt och det bidrag Nacka skulle kunna göra för att hålla hyrorna ner missas. För att hålla nere hyresnivån så är vårt förslag att tomträttupplåtelser för hyresbostäder ska göras till den som förbinder sig till den lägsta inflyttningshyran."

Christina Ståldal lät anteckna följande.

"Utformningen av kvarteren vid kvarteret Brytaren mindre behöver göras med stora estetiska, praktiska och miljömässiga kvaliteter. Det har kommit flera förslag men ännu inget där någon av dessa byggnader görs i trä. Det är synd eftersom det i stadsbyggnadsprogrammet Fundamenta bl a står att byggande i Nacka stad ska vara Nyskapande. Att bygga flerfamiljshus i trä är nyskapande och dessutom miljövänligt.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



28 november 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Hittills så verkar det inte finnas med i planen för Nacka bygger stad, trots att det finns större trästäder i Europa och i Sverige. Växjö kommun har som mål att bygga minst 50% flerfamiljshus i trä. I övrigt tillstyrker Nackalistan föreliggande förslag även om vi principiellt är emot den hastiga bebyggelseökningen. Andra viktiga synpunkter som gäller generellt är ekosystemtjänster och bibehållande av grönytefaktorn. Det blir här i centrala Nacka stora naturytor som går till spillo och behöver kompenseras för. Likaså behöver andelen hyresrätter vara hög för att nå upp till nivån om 30% totalt för år 2017.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



§ 242

FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I STOCKHOLM

2018-04-27

Målnr: 24739-17

Aktbil: 27 Avd: 33

BILAGA 2

38 (69)

29 augusti 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Dnr KFKS 2016/328

Markanvisning av fastigheten Orminge 45:1, Nybackakvarteret, anbudsområde 1

Beslut

1. Kommunstyrelsen anvisar mark för bostäder med upplåtelseform hyresrätt samt lokaler för förskoleverksamhet inom del av fastigheten Orminge 45:1, anbudsområde 1 till Kungsmontage Entreprenad AB.
2. Om vinnande anbudsgivare ej fullföljer markanvisningen ges kommunalstyrelsens ordförande mandat att utse vinnare enligt exploateringsenhetens tilldelningsordningslista per delområde, samt teckna erforderliga markanvisningsavtal.

Ärendet

Kommunen anordnade under maj/juni 2016 en anbudstävling för bostadsbebyggelse vid Nybackakvarteret i Orminge centrum. Anbudsområde 1 som anvisas för hyresrätt omfattar cirka 4 500 kvm bostäder samt cirka 1 000 kvm förskola. Området kommer att upplåtas med tomträtt och anbudsgivarna har i huvudsak tävlat utifrån erbjuden tomträttsavgäld per ljus BTA (bruttoarea) bostad.

För anbudsområde 1 har det inkommit 10 anbud där Kungsmontage Entreprenad AB har lämnat det högsta anbudet och föreslås få markanvisningen. Bolaget ska efter upprättat tomträttsavtal och sidoavtal erlägga en tomträttsavgäld om 367 kr per ljus BTA bostad.

1. Öppningsprotokoll
2. Utvärderingsmall
3. Utvärderingsprotokoll
4. Förslag till Markanvisningsavtal – anbudsområde 1

Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens och planenhetens tjänsteskrivelse den 18 augusti 2016

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 9 augusti 2016 § 122

Bilagor tillhörande markanvisningsavtal

1. Karta
2. Anbud
3. Markgenomförandeavtalet (tidigare benämnt exploateringsavtal)*
4. Tomträttsavtalet *
5. Sidoavtal *
6. Planprogram Orminge centrum *
6. Volymstudie *
7. Tidplan för detaljplanearbetet *

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

8. Definition ljus BTA *

** (se tidigare distribuerat underlag från kommunfullmäktige den 18/4 2016)*

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 9 augusti 2016 § 122

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterade informationen rörande utvärderingsprocessen gällande markanvisning genom anbudstävling för Nybackakvarteret, Orminge.

Yrkanden

Rolf Wasteson (V) yrkade att ärendet avslås.

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till exploateringsenhetens och planenhetens förslag.

Beslutsgång

Med avslag på Rolf Wastesons yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Reservationer

Rolf Wasteson (V) reserverade sig mot beslutet och ingav följande.

"I samband med att kommunstyrelsen (och kommunfullmäktige) tog beslut om markanvisningen så begärde vi att minst hälften av bostäderna i Nybackakvarteret ska byggas som hyresbostäder och att marken för hyresrätterna upplåts med tomträtt. Avgörande vid markanvisningen ska då inte heller vara högsta anbud utan istället lägsta garanterade inflyttningshyra. På så sätt gör kommunen vad den i sammanhanget kan för att hålla ner hyrorna till en rimlig nivå.

När nu beslutet går helt emot vad vi i Vänsterpartiet vill så kan vi inte annat än yrka avslag och därmed begära att markanvisningen görs om i enlighet med våra krav."

Protokollsanteckningar

Christina Ståldal lät anteckna följande för Nackalistans kommunstyrelsegrupp.

"Viktiga aspekter att ta med i byggandet av hus på denna plats är den estetiska utformningen som bör harmoniera med övrig bebyggelse i Orminge. Det är viktigt att få med sociala bostäder i nästan all ny flerfamiljsbyggnationer, även här. Upplåtelseformen borde vara till minst 50% hyresrätter."

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



§ 208

FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I STOCKHOLM

2018-04-27

Målnr:

Aktbil:

24739-17

26 Avd: 33

BILAGA 1

31 augusti 2015

48 (77)

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsen

Dnr KFKS 2015/306-268

Markanvisning för bostäder och tillhörande verksamhetslokaler inom fastigheterna Sicklaön 40:14 och 134:1 med upplåtelseform hyresrätt, anbudsområde 1 och 2

Projekt 9237 "Nya gatan"

Beslut

Kommunstyrelsen fattar följande beslut.

1. Kommunstyrelsen anvisar mark för bostäder och tillhörande verksamhetslokaler med upplåtelseform hyresrätt inom del av fastigheterna Sicklaön 40:14 och 134:1, anbudsområde 1 och 2 till Sveafastigheter Bostad AB.

2. Om vinnande anbudsgivare ej fullföljer markanvisningen ges kommunalstyrelsens ordförande mandat att utse vinnare enligt exploateringsenhetens tilldelningsordningslista per delområde, samt teckna erforderliga markanvisningsavtal.

Ärendet

Exploateringsenheten anordnade under maj/juni 2015 en markanvisningstävling för bostadsbebyggelse invid stadshuset i centrala Nacka. Området som anvisas för hyresrätt omfattar en markyta om ca 3 300 kvm där anbudsområde 1 och 2 ingår, vilka tillsammans kan möjliggöra en byggrätt om ca 12 000 BTA bostäder och ca 2 000 BTA lokaler. Området kommer att upplåtas med tomträtt och anbudsgivarna har i huvudsak tävlat utifrån erbjuden tomträttsavgäld per ljus BTA bostad. Intresset från marknaden för att delta i markanvisningstävlingen har varit stor, totalt inkom 59 olika anbud. Svea Fastigheter AB har lämnat de högsta anbuden för ingående delområden och föreslås få markanvisningen. Bolaget ska efter upprättat tomträttsavtal och sidoavtal erlagga en tomträttsavgäld om 330 kr per ljus BTA bostad.

Området ingår i detaljplaneprogram för centrala Nacka, etapp 1B. Etappen skall vara färdigställd i slutet av 2025, samtidigt som tunnelbanan tas i drift.

Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 24 augusti 2015

Öppningsprotokoll

2. Utvärderingsmall

3. Utvärderingsprotokoll

4. Förslag till Markanvisningsavtal – anbudsområde 1

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

5. Förslag till Markanvisningsavtal – anbudsområde 2
Bilagor tillhörande markanvisningsavtal

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Gunilla Grudevall-Steen (FP), Hans Peters (C) och Jan-Eric Jansson (KD), bifall till exploateringsenhetens förslag.

Rolf Wasteson (V) yrkade att ärendet avslås.

Beslutsgång

Med avslag på Rolf Wastesons yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Reservationer

Rolf Wasteson (V) reserverade sig mot beslutet och ingav följande.

”Vänsterpartiet är mycket angeläget att det byggs bostäder i Nacka, behovet är stort. Men det är viktigt att en stor andel av bostäderna byggs som hyresrätter och då hyresrätter som har rimliga hyror. Idag är hyresrätter missgynnade ekonomiskt och därför är det faktiskt dyrare att bo i nybyggda hyresrätter än i motsvarande bostadsrätter. Men många varken vill eller kan köpa en bostadsrätt, därför är det också angeläget att hålla ner hyrorna i de nybyggda lägenheterna. Nacka medverkar, genom att upplåta marken med tomträtt till högstbjudande, till att driva upp inflyttningshyrorna. Vad kommunen istället borde ha gjort var att inte upplåta marken till den som betalar mest utan istället ha andra urvalskriterier. Det viktigaste ska vara lägsta inflyttningshyra.

Med tanke på effekten av den här markupplåtelsen så kan vi inte ställa oss bakom den utan kräver istället att processen görs om och att urvalskriterierna bli att bli lägsta inflyttningshyra, så som Vänsterpartiet krävde vid markanvisningstävlingens början.”

Protokollsanteckningar

Mats Gerdau lät anteckna följande för Moderaternas kommunstyrelsegrupp.

”För oss Moderater är det viktigt att värna skattebetalarnas intressen och inte upplåta kommunal mark för billigt. Den markanvisningstävling som nu slutförts visar att Nacka är mycket intressant att investera och bygga nya bostäder i. 146 anbud och priser som överträffade även de mest optimistiska bedömningarna visar att det var rätt att genomföra markanvisningen på detta sätt.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

31 augusti 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Vänsteroppositionens förslag, att inte sälja mark, skulle leda till ett kännbart ekonomiskt avbräck för kommunen. Vi står inför omfattande investeringar kommande år för att kunna göra Nacka ännu bättre – i tunnelbana, ny bussterminal, överdäckning av Värmdöleden, nya skolor, idrottshallar, parker etc. För att klara dessa stora investeringar krävs en sund ekonomisk politik där vi omvandlar en tillgång till en annan. Denna markanvisning ger uppåt 350 miljoner kronor i intäkt. De partier som är emot markförsäljning har ett ansvar att tala om hur kommunen ska få in dessa pengar i stället. Hur höga skattehöjningar planerar de?”

Hans Peters lät anteckna följande för Centerpartiets kommunstyrelsegrupp.

”Vi ser mycket positivt på dessa markanvisningar och det stora intresset från många byggherrar visar att Nacka är en mycket attraktiv kommun att etablera sig i. Nacka sitter på höga värden och det måste nyttjas på rätt sätt så att vi får en stad med höga kvaliteter. I dessa första markanvisningar har relativt stort fokus legat på prisnivåer. Det är bra så att vi alla vet hur den långsiktiga ekonomin i projektet Nacka stad kan utvecklas.”

Nacka kommun och vinnarna kommer nu att påbörja sin gemensamma planering. Och vi tror att det arbetet kommer leda till bra och goda lösningar.

Vid kommande markanvisningar är det nu också viktigt att kriterier kring gestaltning, miljö, energi mm läggs in i förfrågningsunderlagen. En viktig sak som också bör komma med är insatser för kulturen, t.ex. i form av utsmyckning på gårdar, i gaturummet, lokaler, tex för ateljéer, utställningar mm. Och kanske stöd till det kommande nya kulturhuset. Mats Gerdau lät anteckna följande för Moderaternas kommunstyrelsegrupp.

Khashayar Farmanbar (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp

”Inför anbudstävlingen krävde vi socialdemokrater att anbudskriterierna också innehåller komponenter gällande miljömässig och social hållbarhet, gestaltning, istället för enbart mark-/tomträttspriset. En marktävling med pris som enda ingångsvärde riskerar att skapa en situation med tillgång enbart till väldigt dyra hyresrätter och bidra till social segregation. I denna situation då många Nacka-ungdomar vill flytta hemifrån och personer som flyttar till vår region vill ha tillgång till boende är det viktigt att kommunen ser till att via sina avtal skapa hållbara och tillgängliga boenden.”

Gunilla Grudevall-Steen lät anteckna följande för Folkpartiets kommunstyrelsegrupp.

”Folkpartiet är oerhört glada över den mängd hyresrätter som nu kommer byggas, vi har drivit minst 30% hyresrätter vid nybyggnation, här uppnår vi det med råge!”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Sidney Holm lät anteckna följande för Miljöpartiets kommunstyrelsegrupp.

”Det märks att kommunens bedömning av det framtida parkeringsbehovet skiljer sig markant från byggherrarnas. Kommunen kräver att det byggs 0,8-0,9 parkeringsplatser per lägenhet medans byggherrarna tycker 0,25-0,5 räcker. Miljöpartiet vill skrota den s.k. p-normen som både fördrar bostadsbyggandet och motverkar en hållbar förtätning av centrala Nacka. Istället för att tvinga byggherrarna att bygga parkeringsplatser inom egen fastighet utan samordning sinsemellan, vill vi ta kontroll över parkeringssituationen och starta ett kommunalt parkeringsbolag med ett övergripande ansvar.

Någon reell möjlighet att bygga om eller anpassa Nackas centrala delar till ökade trafikmängder samtidigt som det ska förtätas finns inte om miljökraven samtidigt skall prioriteras. Parkeringsmöjligheterna och därmed biltrafiken måste därför begränsas. Det enklaste i det här fallet är att byggherrarna betalar och kommunen tar på sig hela ansvaret. Då kan man bygga en väldigt flexibel kostnadseffektiv lösning som kan förändras över tid. Någoting vi föreslog i en motion den 16:e juni 2014

Eftersom flera anbudsgivare har signalerat att de vill bygga färre cykelparkeringar än vad kommunen kräver, vill vi härmed passa på och klargöra att det inte är någoting vi i Miljöpartiet kommer att acceptera.

Det har varit mycket diskussioner i Nacka om att vi måste bygga fler hyresrätter. Fler hyresrätter är dock inte lösningen på alla bostadsproblem. Nyproducerade hyresrätter i centrala lägen får ofta en alltför hög hyresnivå som utestänger stora grupper från bostadsmarknaden. Därför måste kommunen ta ett större socialt ansvar och se till att det även byggs lägenheter med en lägre hyresnivå. Miljöpartiet lämnade den 23:e mars 2015 in ett konkret förslag på hur vi kan skapa förutsättningar för att det byggs 1500 billiga hyresrätter på Västra Sicklaön. Vi lämnade samma dag också in ett förslag på hur vi skulle kunna utnyttja marken effektivare när vi bygger stad för att även kunna bygga tillfälliga flyktingboenden.”

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande för Nackalistan kommunstyrelsegrupp.

”Det finns en del invändningar i detta ärende men Nackalistan väljer ändå att tillstyrka förslaget. Motiveringen är att byggnationen kommer att vara i ett centralt läge och består av hyresrätter. Att markanvisningen har gått till den byggherre som betalar mest gör att det blir svårt att få till billiga lägenheter som är det som efterfrågas av många som har svårt att lösa sin bostadsfråga. Nyligen kunde man läsa om en kommun i Stockholmstrakten som bland sina urvalsparametrar för att få bygga i kommunen prioriterar billigt byggande och hyresrätter liksom miljövänlighet och god estetisk utformning. Inte primärt att kommunen lät den som betalade mest skulle vinna uppdraget. Nackalistan anser det ovan nämnda exemplet kunde är en bra modell även för Nackas byggnadsplaner.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

WISTRAND

Förvaltningsrätten i Stockholm
115 76 Stockholm

Översändes endast per e-post till
forvaltningsrattenistockholm@dom.se

Göteborg den 27 april 2018

MÅL NR 24739-17

BOTRYGG ÄLVSJÖ AB ./.. STOCKHOLMS STAD

FÖRVALTNINGSRÄTTEN I STOCKHOLM	
2018 -04- 27	
Målnr:.....	24739-17
Aktbil:.....	25 Avd:..... 33

Med anledning av förvaltningsrättens underrättelse 2018-03-19 får vi härmed inkomma med yttrande för Botrygg Älvsjö AB. Samma definitioner används i det här yttrandet som i ansökan om laglighetsprövning.

1 TALERÄTT

- 1.1 Klaganden vidhåller att beslutet om att meddela markanvisning till Olov Lindgren AB inom fastigheten Södermalm 1:9 till avgälden 204 kronor per kvm BTA inte kan anses utgöra ett sådant beslut av rent verkställande art som inte kan bli föremål för laglighetsprövning enligt 10 kap 2 § kommunallagen (1991 års lag, vilken är tillämplig enligt övergångsbestämmelserna till 2017 års lag). Skälen härtill har utvecklats i föregående yttrande.
- 1.2 Staden har även anfört att beslut om markanvisning inte innebär att tomträtt upplåts utan endast medför en ensamrätt att förhandla. Som utvecklats närmare i föregående yttrande är det emellertid redan i markanvisningsbeslutet som det bestäms att berört bolag ska ges tillgång till marken och till vilka ekonomiska villkor detta ska ske. Efterföljande hantering och ingående av ett civilrättsligt avtal utgör en verkställighet av beslutet om markanvisning. I sammanhanget noteras att förvaltningsrätten i Stockholm tidigare har gjort en sakprövning av ett markanvisningsbeslut i ett laglighetsprövningsmål, i vilket Stockholms stad framställde liknande invändningar rörande talerätten.¹

¹ Se förvaltningsrättens dom 2017-06-30 i mål nr 22781-16.

- 1.3 Staden gör vidare gällande att exploateringskontorets beslut om att ingå avtal måste anmälas i efterhand i Exploateringsnämnden och att det kan bli föremål för laglighetsprövning. Klaganden noterar i denna del att det torde finnas en inte obetydlig risk för att ett sådant beslut på delegation, av de skäl som nämnts ovan och i föregående yttrande, kan anses vara ett sådant rent verkställande beslut enligt 10 kap 2 § kommunallagen som inte kan laglighetsprövas. Under alla omständigheter utgör inte den eventuella möjligheten att laglighetspröva exploateringskontorets beslut inte hinder för en laglighetsprövning av nämndens markanvisningsbeslut. Även för det fall det skulle vara möjligt att laglighetspröva ett senare beslut på delegation avseende ingående av avtal, utgör inte markanvisningsbeslutet ett sådant beslut av förberedande art som är undantaget från möjligheten till laglighetsprövning enligt 10 kap 2 § kommunallagen.
- 1.4 Sammanfattningsvis är beslutet om markanvisning ett beslut som tagits av nämnd och som inte är av rent förberedande eller verkställande art. Rätt till laglighetsprövning föreligger därmed enligt 10 kap 2 § kommunallagen.

2 OTILLÅTET STATSSTÖD

2.1 Oklarheter i Stadens inställning

- 2.1.1 Klaganden noterar att Stadens yttranden är mycket knapphändiga och till stor del saknas information om Stadens inställning och argumentation i målets grundfrågor. I föregående yttrande uppmanade Klaganden Staden att ange om det råder någon oenighet mellan parterna beträffande den elementära rättsliga regleringen av den fråga som är aktuell i målet.² Klaganden konstaterade därvid att:

*"transaktioner mellan det allmänna och privata företag, inklusive upplåtelse av mark, måste ske till marknadsmässiga villkor samt att detta i enlighet med EU-domstolens rättspraxis och Kommissionens tillkännagivanden innebär att transaktionen ska bedömas utifrån principen om en privat investerare i en marknadsekonomi"*³

- 2.1.2 Staden har inte bemött eller på annat sätt kommenterat ovanstående. Staden har inte heller klargjort sin inställning i själva sakfrågan, det vill säga om den beslutade avgälden är marknadsmässig eller ej. Det är således oklart om Staden anser att den upplåtelse av mark som beslutet avser inte är föremål för principen avseende marknadsmässig ersättning enligt ovan, eller om Staden anser att den beslutade avgälden är marknadsmässig.

² Klagandens yttrande 2018-01-17, avsnitt 3.1.

³ Notera att olika beteckningar på denna princip används i olika källor. I Kommissionens tillkännagivande (se fotnot 4 nedan) används beteckningen "kriteriet om en marknadsekonomisk aktör". I samtliga fall är det fråga om samma grundläggande princip.

- 2.1.3 Det noteras vidare att Staden underlåtit att inkomma med något som helst underlag avseende hur avgäldens nivå bestämts eller underlag till stöd för att denna är marknadsmässig (för det fall Staden anser att avgälden är marknadsmässig).
- 2.1.4 Klaganden anser att Stadens underlåtelse att klargöra sin inställning samt inkomma med relevant underlag är anmärkningsvärd inte minst mot bakgrund av att ett visst utredningsansvar måste anses åligga den kommunala parten i mål avseende laglighetsprövning. I den mån det framställs anmärkningar mot ett beslut bör kommunen bidra till utredningen i processen genom att redovisa underlaget för detta (se Bohlin, Kommunalrättens grunder, 7 uppl. s 318).
- 2.2 **Marknadsmässig avgäld**
- 2.2.1 EU-kommissionen ("Kommissionen") har i tillkännagivandet avseende begreppet statligt stöd lämnat närmare riktlinjer för hur bedömningen bör göras i de fall det är fråga om köp, försäljning och liknande transaktioner mellan det allmänna och privata företag.⁴ Dessa riktlinjer är av relevans såvitt avser bedömning av den avgäldsnivå som Staden beslutat tillämpa i förhållande till Olov Lindgren AB.
- 2.2.2 Inledningsvis kan konstateras att ingen av de metoder som Kommissionen pekar på i avsnitt 4.2.3.1, det vill säga metoder genom vilka det direkt kan fastställas om ett visst pris är marknadsmässigt, är tillämplig i förevarande fall. Det har inte genomförts ett konkurrensutsatt, transparent, icke-diskriminerande och villkorslöst anbudsförfarande. Pari passu-metoden är inte aktuell i förevarande fall då den avser investeringar som det allmänna genomför tillsammans med privata investerare.
- 2.2.3 **Värdering enligt jämförande analys**
- 2.2.3.1 Om de ovan nämna metoderna inte är tillämpliga kan s.k. jämförande analys användas. Detta innebär att det marknadsmässiga priset uppskattas med utgångspunkt i tidigare transaktioner avseende liknande objekt som kan presumeras ha skett på marknadsmässiga villkor. Så är fallet om transaktionen skett mellan privata aktörer eller föregåtts av ett öppet och icke-diskriminerande anbudsförfarande.
- 2.2.3.2 Såvitt gäller upplåtelse av tomträtter inom Stockholms kommun saknas tillgång till sådana jämförelsetransaktioner eftersom Staden inte tillämpar konkurrensutsättning vid tilldelning av mark för tomträtt (samt att det endast är kommuner som har möjlighet att upplåta tomträtt varför det inte finns några transaktioner mellan privata parter att jämföra med). I denna situation finns anledning att istället jämföra

⁴ Kommissionens tillkännagivande om begreppet statligt stöd som avses i artikel 107.1 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (2016/C 262/01), avsnitt 4.2.

med upplåtelser i andra kommuner som tillämpar konkurrensutsättning i samband med markanvisningar för hyresbostäder. Det noteras i detta sammanhang att flertalet av landets kommuner har en bostadsmarknad som inte är jämförbar med bostadsmarknaden i Stockholm i den mening att efterfrågan på mark för bebyggelse inte är lika stor som i Stockholm. Avgälderna bör därför typiskt sett vara högre i Stockholm än i andra kommuner.

- 2.2.3.3 I de kranskommuner som ingår i Storstockholm torde dock bostadsmarknaden vara åtminstone delvis jämförbar med situationen i Stockholm. Av dessa kommuner noteras att Nacka kommun huvudsakligen tillämpar konkurrensutsatta anbudsanförfaranden i samband med markanvisningar. De avgälder som beslutats i Nacka kan därför antas spegla marknadsmässig avgäld relativt väl.
- 2.2.3.4 Nacka kommun har såvitt Klaganden kunnat identifiera fattat beslut om markanvisningar för hyresbostäder efter konkurrensutsatt anbudsförfarande i tre fall från 2015 till dags dato.⁵ Dessa redovisas nedan.

<u>Markanvisning</u>	<u>Datum</u>	<u>Avgäld</u>	<u>Dokument</u>
Sicklaön 40:14 och 134:1	2015-08-31	330 kr per kvm BTA	Bilaga 1
Orminge 45:1	2016-08-29	367 kr per kvm BTA	Bilaga 2
Kvarteret Brytaren	2016-11-28	407 kr per kvm BTA	Bilaga 3

- 2.2.3.5 Som framgår är de avgälder som fastställts efter ett konkurrensutsatt förfarande i Nacka kommun genomgående betydligt högre än den avgäld Stockholms stad fattat beslut om avseende den aktuella marken på Södermalm genom direktanvisning. Det saknas anledning att anta att de redovisade markanvisningarna i Nacka kommun inte skulle vara jämförbara med den i målet aktuella markanvisningen (med undantag för det förhållandet att efterfrågan på mark på Södermalm sannolikt är högre och att marknadsmässig avgäld för mark på Södermalm därmed kan antas vara något högre än för jämförelseobjekten). För det fall Staden anser att de redovisade markanvisningarna inte är jämförbara med i målet aktuell markanvisning, såvitt gäller avgäldsnivå, bör Staden redovisa skäl till varför marknadsmässig avgäld för marken på Södermalm kan anses vara lägre än i jämförelsefallen enligt Stadens förmenande.
- 2.2.3.6 Av den redogörelse som återfinns i bilagorna 1–3 avseende markanvisningar i Nacka kommun framgår också tydligt att markanvisning genom konkurrensutsatt anbudsförfarande på intet sätt utgör hinder för att väga in andra viktiga parametrar

⁵ Totalt har betydligt fler än dessa tre markanvisningsbeslut fattats men merparten avser markanvisning med "fri upplåtelseform" varvid praxis i Nacka kommun liksom i Stockholm är att marken överläts till exploatören istället för att upplåtas genom tomträtt.

än pris, såsom gestaltning och förenlighet med kommunens allmänna inriktning för områdets bebyggelse.

- 2.2.3.7 Sammanfattningsvis noteras att värdering enligt metoden jämförande analys, baserat på det underlag som finns tillgängligt, indikerar att marknadsmässig avgäld för den i målet aktuella marken är betydligt högre än de 204 kr per kvm BTA som angivits i det överklagade beslutet.

2.2.4 **Värdering baserat på avkastning**

- 2.2.4.1 I Kommissionens tillkännagivande nämns även värdering baserat på prognostiserad avkastning (eller internränta, som är det begrepp Kommissionen använder) som en erkänd metod för användning vid bedömning avseende potentiellt statsstöd (avsnitt 4.2.3.2 ii).

- 2.2.4.2 Inför det att Botrygg övervägde att lämna anbud avseende den aktuella markanvisningen på Södermalm genomfördes avkastningskalkyler baserat på olika avgäldsnivåer. Beträffande den offererade avgälden, 390 kr per kvm BTA, återfinns avkastningskalkylen i **bilaga 4**. Av kalkylen framgår att den bedömda direktavkastningen (eller internräntan) vid ett genomförande av projektet med den offererade avgäldsnivån uppgår till 3,65 %. Detta är en avkastningsnivå som med marginal överstiger vad som utgör marknadsmässig direktavkastning enligt värderingsinstitut som NAI Svefa och Cushman & Wakefield, vilka bedömer marknadsmässig direktavkastning till 3,0 % respektive 3,25 %. Det av Klaganden framlagda anbudet avseende markanvisningen är således baserat på en kalkyl enligt vilket Klaganden förväntar sig att erhålla marknadsmässig avkastning på investeringen med viss säkerhetsmarginal.

- 2.2.4.3 En avkastningskalkyl kan även användas för att bedöma marknadsmässig avgäld baserat på vilken avkastning en privat investerare kan förväntas kräva (det vill säga marknadsmässig avkastning). Det handlar i detta fall om att fastställa hur hög avgäld kalkylen tillåter för att projektet ändå ska generera en acceptabel avkastning för investeraren. Klaganden har i detta syfte tagit fram en kalkyl enligt **bilaga 5**. I kalkylen antas att investeraren kräver en beräknad direktavkastning om 3,48 % för att ha viss säkerhetsmarginal i förhållande till den marknadsmässiga faktiska avkastningsnivån om 3,0-3,25 %. Detta mot bakgrund av att kalkylen bör innehålla visst utrymme för oväntade utgifter eller ökade byggkostnader m.m. När den sålunda önskade direktavkastningsnivån om 3,48 % appliceras i det aktuella fallet framgår att kalkylen "tål" en avgäld som uppgår till cirka 441 kr per kvm BTA. Detta är således den avgäld som skulle kunna appliceras utan att direktavkastningen sjunker under den nivå som marknaden kan antas acceptera, eller annorlunda uttryckt: den marknadsmässiga avgäldsnivå som skulle kunna påräknas vid ett konkurrensutsatt förfarande för markanvisning.

- 2.2.4.4 Sammantaget noteras att värdering baserat på bedömd avkastning/internränta indikerar att marknadsmässig avgäld för den i målet aktuella marken är betydligt högre än de 204 kr per kvm BTA som angivits i det överklagade beslutet.

2.2.5 ***Sammanfattning avseende marknadsmässig avgäld***

- 2.2.5.1 I målet finns följande utredning avseende marknadsmässig avgäld för den mark som omfattas av det överklagade beslutet:

- (i) Tre, av varandra oberoende, fastighetsbolag har avgett anbud på avgäldsnivåerna 375, 380 respektive 390 kr per kvm BTA. Anbuden är seriöst menade och har i vart fall såvitt gäller Klaganden föregåtts av en fackmannamässig investeringskalkyl. Det förhållandet att anbuden inkom på ett sent stadium i processen är inte ett resultat av bristande seriositet utan beror snarare på det förhållandet att det inte tidigare varit känt för anbudsgivarna att Staden avser besluta om markanvisning för den aktuella marken. Oaktat det förhållandet att det möjligen varit svårt för Staden att i ett sent skede ta ställning till de inkomna anbuderna utan att drabbas av förseningar utgör dessa en tydlig indikation på nivån för en marknadsmässigt bestämd avgäld.
- (ii) En jämförande analys av avgälder som beslutats i de fall markanvisning för hyresbostäder föregåtts av ett konkurrensutsatt anbudsförfarande visar att marknadsmässig avgäld är betydligt högre än den av Staden tillämpade nivån. De skillnader som finns mellan jämförelseobjekten och den i målet aktuella markanvisningen torde snarast innebära att marknadsmässig avgäld är högre än vad som tillämpats för jämförelseobjekten.
- (iii) En bedömning baserat på en fackmannamässig avkastningskalkyl visar att marknadsmässig avgäld torde uppgå till omkring 440 kr per kvm BTA och i alla händelser väsentligt överstiga den av Staden tillämpade avgäldsnivån.

- 2.2.5.2 Sammantaget talar den av Klaganden förebringade utredningen mycket starkt för att den av Staden tillämpade avgäldsnivån om 204 kr per kvm BTA inte är förenlig med principen om att transaktioner mellan det allmänna och privata företag ska ske på marknadsmässiga villkor.

2.3 **Stadens förfarande**

- 2.3.1 Staden har i sitt yttrande generellt hänvisat bl.a. till att Staden tillämpar ett flertal olika metoder för markanvisningar, att det står fritt för alla att ansöka om anvisningar och att valet av viss exploatör motiveras. I denna del ska endast i korthet noteras att Klaganden inte delar den bild Staden kommunicerar avseende

processen för markanvisning. Klaganden har under en följd av år, utan framgång, sökt få insyn i hur processen går till och skälen till att mark anvisas till viss exploatör. Det finns ett flertal exempel på att Klaganden uttryckt intresse för viss mark och sökt få till stånd en dialog med exploateringskontoret rörande potentiell exploatering, varvid det meddelats att det för närvarande inte är aktuellt med någon anvisning för berörd mark. Detta till trots har det inte långt därefter visat sig att exploateringskontoret gått vidare med att föreslå markanvisning till annan aktör. Klagandens uppfattning är således att Stadens nuvarande metodik för att tilldela mark präglas av bristande transparens och ett till synes godtyckligt urval av vilka aktörer som exploateringskontoret väljer att inleda närmare dialog om markanvisning med.

2.4 Bevisbörda

- 2.4.1 I mål om laglighetsprövning ankommer det i och för sig primärt på klaganden att visa att kommunens beslut strider mot lag. Denna bevisbörda kan emellertid i vissa situationer övergå till kommunen. Detta torde vara fallet när det riktats anmärkningar mot beslutet som visar eller i vart fall ger befogad anledning till tvivel om beslutets riktighet. Kommunen måste i en sådan situation anses ha ett ansvar att bemöta anmärkningarna och förebbringa underlag för sitt beslut (se t.ex. RÅ 2010 ref. 119).
- 2.4.2 Klaganden noterar i detta avseende att det riktats anmärkningar mot det överklagade beslutet som visar eller i vart fall med styrka talar för att det i strid med lag fattats beslut om att upplåta mark till underpris. I en sådan situation torde det inte finns utrymme för någon annan bedömning än att bevisbördan avseende beslutets förenlighet med lag övergått till Staden, eller att bevisbördan i vart fall får anses som delad på det sättet att Staden har ett ansvar för att bemöta och lämna rimliga förklaringar till de omständigheter som framförts. Staden har emellertid inte bemött anmärkningarna i sak trots att Staden rimligen borde ha alla möjligheter att göra detta.

Dag som ovan


Tobias Bengtsson


Karin Göransson