



Stockholms kommun

Parter: Bostadsrättsföreningen Stomatol-Huset ./ Stockholm kommun

Målet gäller: laglighetsprövning enligt kommunallagen

Domstolen har fått in ett överklagande för prövning. Överklagandet följer med detta brev.

Svara på överklagandet

Lämna in ett skriftligt svar till domstolen och tala om ifall ni går med på eller motsätter er det som begärs i överklagandet. Om ni motsätter er – förklara varför.

Vill ni lägga fram några bevis ska ni tala om det. Förklara vad ni vill visa med varje bevis. Skicka in de skriftliga bevis som inte redan finns i målet.

Svara i tid

Domstolen måste ha svaret **senast den 26 januari 2023**. När tiden har gått ut kan domstolen komma att avgöra målet även om ni inte har svarat.

När ni skickar in svaret

Kom ihåg att uppge målnummer 23068-22. Skicka gärna in handlingarna till domstolen digitalt, helst i PDF-format. De behöver då inte lämnas på annat sätt. På www.domstol.se/skickadigitalt finns information om hur ni kan lämna in handlingar digitalt.

Har ni frågor?

På webbplatsen finns information om domstolen och om handläggningen. Kontakta oss gärna vid frågor – ni når oss via e-post avd5.fst@dom.se eller per telefon 08-561 68040.

Faisal Karimi

Bifogade handlingar: aktbilaga 1

Stockholm den 23 november 2022

Förvaltningsrätten i Stockholm

ÖVERKLAGANDE

Klagande: Bostadsrättsföreningen Stomatol-Huset, 769604-3713
Klevgränd 1 B
116 46 Stockholm

2601 18

FÖRVALTNINGSRÄTTEN I STOCKHOLM	
2022 -11- 24	
Föregående arbetsdags post	
Målnr:.....	
Aktbil:.....	Avd:.....

Motpart: Stockholms stad
Stadshuset
105 35 Stockholm

FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I STOCKHOLM
Avdelning 5

INKOM: 2022-11-24
MÅLNR: 23068-22
AKTBIL: 1

Överklagat

beslut: Exploateringsnämndens i Stockholm stad beslut 2022-10-20, § 19, **bilaga 1**
Dnr E2022-01402

Saken: Laglighetsprövning enligt kommunallagen

1. YRKANDE

1.1 Bostadsrättsföreningen Stomatol-Huset ("**Föreningen**"), genom undertecknade ställföreträdare (registreringsbevis bifogas, **bilaga 2**), yrkar härmed att förvaltningsrätten upphäver det överklagade beslutet.

2. GRUNDER

2.1 Beslutet strider mot genomförandeförbudet i artikel 108.3 fördraget om Europeiska unionens funktionssätt ("**EUF-fördraget**") samt 12 § lagen (2013:388) om tillämpning av Europeiska unionens statsstödsregler eftersom beslutet innebär statligt stöd som inte anmälts på föreskrivet sätt. Beslutet strider vidare mot 2 kap. 8 § andra stycket kommunallagen (2017:725), "**KL**", eftersom det innebär att individuellt riktat stöd ska utges till enskild näringsidkare utan att det finns synnerliga skäl för det. Beslutet strider därmed

mot lag eller annan författning och ska upphävas enligt 13 kap. 8 § KL.

3. UTVECKLING AV TALAN

- 3.1 Det överklagade beslutet innebär bl.a. att exploateringsnämnden (**"Nämnden"**) anvisar fastigheten Ormen 9, dvs. det s.k. Sjömanshemmet vid Slussen, till Centrum Anno 1647 AB (**"Bolaget"**) och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 23 september 2022 (**"bilaga 3"**).
- 3.2 I samma beslut anvisar Nämnden mark för hotell inom fastigheten Södermalm 7:87 till Bolaget. Detta är tredje gången som Nämnden anvisar denna mark, sedan de två tidigare byggherrarna lämnat tillbaka markanvisningarna, då de bedömt att projektet inte bedömdes vara ekonomiskt genomförbart. För att öka genomförbarheten i projektet ingår nu grannfastigheten med Sjömanshotellet i markanvisningen.
- 3.3 Sjömanshotellet ägs av Stockholms stad och är uppfört på 1640-talet, varefter det har byggts om i omgångar. På 1860-talet byggdes en järnvägstunnel under byggnaden. Då byggnaden har synnerliga höga kulturhistoriska värden är den blåklassad, vilket innebär att den inte får förvanskas. Fastigheten berörs vidare av planbestämmelserna t2, u och q1, vilket bl.a. innebär att järnvägstunneln från 1860 inte får byggas om eller förvanskas.
- 3.4 Byggrätten på fastigheten Södermalm 7:87 är belägen ovanpå en befintlig tunnelbanestation.
- 3.5 Av tjänsteutlåtandet, som alltså är styrande för markanvisningsavtalet framgår bl.a. följande. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva del av Södermalm 7:87 för 25 000 kr per ljus BTA (prisnivå 2022-02-01). Bolaget ska även förvärva fastigheten Ormen 9 med Sjömanshotellet för 110 000 000 kr (prisnivå 2022-04-01). Vidare ska köpeskillingen justeras för påverkan på markpriset med anledning av merkostnader som är relaterade till omhändertagande av att området kan bebyggas med normala grundläggningsförhållanden samt att byggnation ska ske ovan trafikerad tunnelbanestation, intill tidigare bensinmack, på befintlig konstruktion.
- 3.6 I tjänsteutlåtandet anges också att stadens största utgift i projektet utgörs av kompensation till Bolaget för ovanligt höga byggkostnader, kopplade till att det är kostsamt att förstärka grundläggning och stomme ovanpå en befintlig tunnelbanestation.

3.7 Sjömanshemmet har en bruksarea om 1 200 m² enligt ”Inbjudan till jämförelseförfarande inför direktanvisning” (**bilaga 4**). Ett pris om 110 000 000 kr innebär 91 667 kr/m². För en unik byggnad från 1640-talet med en av Stockholms bästa vyer och ett unikt läge är detta ett mycket lågt pris.

3.8 Genom den oberoende marknadsplatsen Objektvisions webbsida (<https://objektvision.se/lista?ea=ac%3A180&t=101,103,107,104,102,105,108>) kan följande jämförelse göras; Vid Gärdet finns två bostadsfastigheter i ungefär samma storlek, 1 119 respektive 1 337 m², som värderas till 71 054 respektive 75 960 kr/m².

3.9 Hotellet vid slussen är ett s.k. AA-läge och Gärdet är mellan s.k. B- och C-lägen. (förklaring A B C-lägen finns på <https://objektvision.se/artiklar/ABC-l%C3%A4ge>)

3.10 Enligt objektvision är prisnivån följande för lokalhyror:
(<https://objektvision.se/marknadsstatistik/hyresniv%C3%A5er>)

Hyresnivåer kr/m² 2021

Läge	Kontor	Butik	Industri
AA	5 500 - 8 100		
A	3 500 - 7 160	1 750 - 8 000	1 000 - 1 600
B	2 500 - 4 200	1 500 - 4 800	825 - 1 200
C	1 250 - 3 000	1 000 - 2 200	750 - 1 050

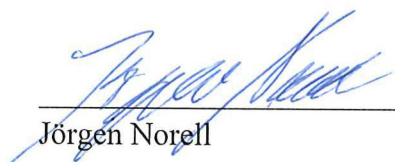
3.11 Snittpriset för ett AA-läge avseende kontor är 6 800 kr/m² och snittpriset för ett B/C-läge är 3 650 kr/m². AA-läget är alltså 86% högre än B/C-läget. Om snittpriset för fastigheterna på Gärdet ökas med 86% hamnar man på 135 723 kr/m². Applicerat på Sjömanshemmet skulle det innebära att köpeskillingen skulle vara 162 867 600 kr, dvs. 52 867 600 högre än den köpeskillning som staden begär.

- 3.12 Värderingen ovan må vara lekmanmässig, men att marknadsvärdet är betydligt högre än 110 000 000 kr är uppenbart. I beslutet med tillhörande tjänsteutlåtandet och andra handlingar som Föreningen har tillgång till saknas helt redovisning av hur Nämnden har värderat fastigheten Ormen 9. Föreningen vill påminna om att staden kan ha bevisbördan för att beslutet är lagligt, om den inte kan redovisa underlaget för beslutet (jfr. RÅ 2010 ref. 119 I).
- 3.13 Utöver att köpeskillingen för Sjömanshemmet ligger långt under dess marknadsvärde har staden genom markanvisningen åtagit sig att stå för ovanligt höga byggnadskostnader, vilka med visshet kan antas att bli betydande. Utöver kostnader för förstärkning av grundläggning och stomme ovanpå en tunnelbanestation tillkommer närheten till den tidigare bensinstationen och det förhållandet att byggnation ska ske ovanför en järnvägstunnel, vilket får antas innebära ytterligare förstärkningar, inte minst då tunneln inte får förvanskas.
- 3.14 Den låga köpeskillingen och åtagandet att stå för höga byggkostnader innebär att staden redan genom markanvisningen lämnat en betydande ekonomisk förmån till Bolaget. Beslutet strider därför mot 2 kap. 8 § KL.
- 3.15 Som angetts ovan saknas en redogörelse för hur staden värderat fastigheten med Sjömanshotellet. Uppenbart är att det inte skett efter ett vederbörligen offentliggjort, öppet och villkorslöst anbudsförfarande. Utgångspunkten måste också vara att det inte heller har skett genom en oberoende värdering genomförd av en eller flera oberoende värderingsmän. Det har alltså inte skett någon värdering i enlighet med Europeiska kommissionens meddelande om inslag av stöd vid statliga myndigheters försäljning av mark och byggnader (97/C 209/03). Tillämpningen av något av dessa två förfaranden utesluter enligt kommissionen inslag av statligt stöd. Enligt meddelandet ska all överlåtelse som inte skett enligt något av dessa förfaranden, och som inte utgör stöd av mindre betydelse, anmälas till kommissionen.
- 3.16 Beslutet innebär alltså att ett stöd lämnas till Bolaget enligt EU:s statsstödsregler i artikel 107.1 EUF-fördraget. Av Kommissionens tillkännagivande om begreppet statligt stöd som avses i artikel 107.1 EUF-fördraget (2016/C 262/01) framgår att begreppet stöd omfattar varje förmån som ett företag inte skulle ha fått under normala marknadsförhållanden. Eftersom transaktionen inte är marknadsmässig, skulle den ha

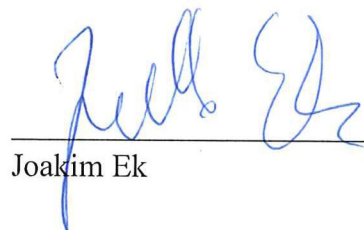
underrättats till och godkänts av EU-kommissionen enligt bestämmelserna i det s.k. genomförandeförbudet i artikel 108.3 EUF-fördraget och 12 § lagen (2013:388) om tillämpning av Europeiska unionens statsstödsregler. Det har inte skett.

3.17 Eftersom beslutet strider mot 2 kap. 8 KL, artikel 108.3 EUF-fördraget samt 12 § lagen (2013:388) om tillämpning av Europeiska unionens statsstödsregler ska beslutet upphävas i enlighet med 13 kap. 8 § KL.

För Bostadsrättsföreningen Stomatol-Huset



Jörgen Norell



Joakim Ek

BILAGOR

1. Det överklagade beslutet
2. Registreringsbevis
3. Tjänsteutlåtande
4. Inbjudan till jämförelseförfarande inför direktanvisning