

Förvaltningsrätten i Stockholm

Mål nr 11021-13, enhet 11

Urban Ryadal m.fl ./. Stockholms kommun

Stockholms kommun har förelagts att yttra sig över Urban Ryadals m.fl. överklagande av Stockholms exploateringsnämnds beslut den 18 april 2013, § 24. I anledning därav får staden anföra följande.

Det överklagade beslutet

Stockholms exploateringsnämnd beslutade den 18 april 2013, § 24, följande.

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för kontors- och centrumändamål inom fastigheten Södermalm 7:87 till Atrium Ljungberg AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
2. Exploateringsnämnden godkänner utkast till sidoavtal till gällande tomträttsavtal för fastigheten Tranbodarne 12 och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.

Överklagandet

Klagandena har yrkat att stadens beslut ska upphävas.

Till stöd för sitt yrkande har klagandena bland annat gjort gällande att beslutet är olagligt med hänvisning till kommunallagens bestämmelser i 2 kap 2 § att alla stadens medlemmar ska behandlas lika om det inte finns sakliga skäl för annat, 2 kap 3 § att kommuner inte får fatta beslut med tillbakaverkande kraft som är till nackdel för stadens medlemmar, 2 kap 8 § att individuellt riktat stöd till enskilda

näringsidkare bara får lämnas om det finns synnerliga skäl samt 8 kap 1 § om god ekonomisk hushållning. Klagandena har också gjort gällande att exploateringsnämnden överskridit sina befogenheter och att stadens överenskommelse med Atrium Ljungberg AB strider mot stadens policy för markanvisningar. Vidare har klagandena gjort gällande att beslutet strider mot lagen (2007:1091) om offentlig upphandling, LOU, EU:s statsstödsregler samt att markanvisningen till Atrium Ljungberg AB och nedsättningen av tomträttsavgälden för tomträtten till fastigheten Tranbodarne 12 (Glashuset) utgör bestickning.

Inställning

Staden bestrider klagandenas yrkanden om att beslutet ska upphävas.

Omständigheter

En laglighetsprövning kan endast angripas på de grunder som anges i 10 kap 8 § kommunallagen. Vad klagandena anfört om beslutets lämplighet kan således inte prövas inom ramen för laglighetsprövningen. Stadens beslut är inte olagligt i något av de hänseenden som anges i nämnda lagrum.

Vad gäller beslutets innebörd hänvisas till handlingarna i ärendet, tjänsteutlåtande av den 28 mars 2013, dnr E2013-513-00583.

I mål om laglighetsprövning ankommer det i första hand på klaganden att visa att beslutet är olagligt. Det har klagandena inte gjort.

Vad först gäller påståendet om att beslutet strider mot likställighetsprincipen kan sägas följande. Den i 2 kap 2 § kommunallagen lagstadgade likställighetsprincipen är endast tillämplig i förhållandet mellan staden och dess medlemmar. För principens tillämpning krävs således att staden träder i direkt kontakt med sina medlemmar i denna deras egenskap, antingen genom att tillhandahålla dem prestationer av olika slag eller genom att ta ut ekonomiska bidrag av dem. Likställighetsprincipen gäller därför inte när en kommun köper eller säljer fastigheter etc., se Lena Dalman m.fl. Kommunallagen med kommentarer och praxis, femte

upplagan, 2011 s.70. Likställighetsprincipen är därför inte tillämplig på det överklagade beslutet.

Beträffande påståendet att beslutet strider mot 2 kap 3 § kommunallagen om att kommuner inte får fatta beslut med tillbakaverkande kraft som är till nackdel för stadens medlemmar kan sägas följande. Det kommunala retroaktivitetsförbudet innebär att en kommun inte får retroaktivt återkalla förmåner för medlemmarna eller att med retroaktiv verkan besluta om nya eller förhöjda pålagor för dem, a.a. s. 77. Bestämmelsen är därför inte tillämplig på det överklagade beslutet.

Beträffande påståendet att beslutet innebär stöd till enskild näringsidkare kan sägas följande. Exploateringsnämnden har bland annat till uppgift att handha stadens markexploaterings- och byggnadsverksamhet. Staden har inte haft för avsikt att gynna en enskild näringsidkare.

Markanvisningen innebär en option för Atrium Ljungberg AB att ensam förhandla med staden om överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal för mark inom fastigheten Södermalm 7:87. Markanvisningsavtalet är förfallet om inte sådan överenskommelse träffas senast två år från det att detaljplanen för Slussen vinner laga kraft, Dp 2005-08976-54. Beslutet om markanvisningen innebär således inte någon fastighetsöverlåtelse.

Staden har genomfört en oberoende expervärdering inom sin värderingsenhet och stadens expertråd har godkänt ärendet. Värderingsenheten är inom staden organisatoriskt skild från projektverksamheten och värderaren är i och med detta oberoende, se Förvaltningsrättens i Stockholm dom den 16 juni 2011 i mål nr 37589-10.

Lennart Klaesson anför att marknadsvärdet för fastigheten Tranbodarne 12 enligt DTZ:s värdering är 52 062 kr per kvm varav tomtvärdet är 50 procent, 26 031 kr per kvm. Detta är en felaktig slutsats av utlåtandet. I utlåtandet finns ingen bedömning av fastighetens markvärde. Det förefaller som om Lennart Klaesson, när han påstår att markvärdets andel av tomträttens totalvärde anges till 50 procent, utgått från DTZ:s bedömning på sidan 12 i utlåtandet, att av en totalvärdeförändring utgör 50 procent en förändring av markvärdet. Detta innebär dock inte att markvärdet utgör 50

procent av hela totalvärdet. Markvärdets andel av detta värde är betydligt mindre.

Beträffande sidoavtalet till tomträttsavtalet för Tranbodarne 12 kan sägas följande. Värdet på tomträten kommer att påverkas negativt av det nya bebyggelsekvarteret framför Tranbodarne 12. Påverkan består huvudsakligen av att utsikten och byggnadens exponerade läge skymms. Eftersom tomträttsavgälden är en direkt funktion av fastighetens värde har tomträttshavaren enligt 13 kap 12 § 2 st. jordabalken rätt att påkalla jämkning av avgälden när tomträttens värde avsevärt minskas. Detta hade gällt även om markanvisningen skulle ha gjorts till en annan byggherre. Vidare kan det inte uteslutas att tomträttshavaren skulle väcka talan mot staden om ersättning för planskade enligt 14 kap. äldre plan- och bygglagen (1987:10). Även om stadens inställning är att tomträttshavaren inte har rätt till ersättning för planskade är utgången alltid oviss i en domstolsprocess. Nedsättningen av tomträttsavgälden i sidoavtalet motsvarar dels jämkning av tomträttsavgälden enligt 13 kap 12 § 2 st. jordabalken pga. den kommande värdeminskningen, dels en uppgörelse i en antaglig skadeståndstvist där utgången är oviss. Enligt praxis har sådan ersättning ansetts som kompetensenligt, se t.ex. RÅ 1977 Ab 176 samt RÅ 1997 ref. 55.

Lagen om offentlig upphandling är inte tillämplig på beslutet om markanvisning eller avtalet om nedsättning av tomträttsavgäld, 1 kap 6 § första stycket 1 punkten LOU. Inte heller statsstödsreglerna aktualiseras eftersom det av ärendet framgår att en värdering skett enligt de principer som automatiskt utesluter inslag av statligt stöd. Beslutet strider inte heller mot reglerna om god ekonomisk hushållning.

Klagandena har inte presenterat någon utredning till stöd för sina påståenden att markanvisningen skett till ett pris under marknadsvärdet. Vad klagandena anfört i övrigt föranleder inte att beslutet skulle vara olagligt i något av de hänseenden som avses i 10 kap 8 § kommunallagen.

Stadsledningskontoret
Juridiska avdelningen

105 35 STOCKHOLM
Telefon 08-50829747
Växel 08-50829000
Fax 08-50829670
eva.granbohm@stockholm.se
stockholm.se

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 10 kap 8 §

kommunallagen. Överklagandena ska därför lämnas utan bifall.

Stadsledningskontoret
Juridiska avdelningen

105 35 STOCKHOLM
Telefon 08-50829747
Växel 08-50829000
Fax 08-50829670
eva.granbohm@stockholm.se
stockholm.se