

Handläggare
Maria Jäger
08-508 266 78

Förvaltningsrätten i Stockholm
Avdelning 33
115 76 Stockholm

Mål nr 24739-17 Avdelning 33

Botrygg Älvsjö AB m.fl. ./ Stockholms kommun angående laglighetsprövning enligt kommunallagen

Förvaltningsrätten har förelagt Stockholms stad att inge yttrande med anledning av överklagande av Stockholms exploateringsnämnds beslut den 21 september 2017, § 37.

Beslutet

Stockholms exploateringsnämnd beslutade den 21 september 2017, § 37, om markanvisning för bostäder enligt följande.

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Södermalm 9:1 till Olov Lindgren AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 19,5 mnkr (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Överklagandet

Klaganden har yrkat att stadens beslut att anvisa mark för bostäder till Olov Lindgren AB ska upphävas.

Klaganden har även yrkat att det överklagade beslutet ska inhiberas. Förvaltningsrätten har i beslut den 30 oktober 2017 avslagit yrkandet om inhibition.

Till grund för sitt yrkande har klaganden gjort gällande att beslutet strider mot genomförandeförbudet i artikel 108.3 i

fördraget om Europeiska unionens funktionssätt och 12 § lag (2013:388) om tillämpning av Europeiska unionens statsstödsregler eftersom beslutet innebär statligt stöd som inte anmälts på föreskrivet sätt. Vidare har klaganden gjort gällande att beslutet strider mot 2 kap. 8 § kommunallagen eftersom det innebär att individuellt riktat stöd ska utges till enskild näringsidkare utan att det finns synnerliga skäl för det. Klaganden gör gällande att beslutet därför strider mot lag eller annan författning och därför enligt 10 kap. 8 § kommunallagen ska upphävas.

Inställning

Staden bestrider klagandens yrkande om att beslutet ska upphävas.

Omständigheter

Vid laglighetsprövning kan det överklagade beslutet endast angripas på de grunder som anges i 10 kap. 8 § kommunallagen. Frågor 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, Exploateringsnämndens tjänsteutlåtande av den 21 augusti 2017, E2017-02767.

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

Klaganden gör gällande att beslutet innebär stöd till enskild näringsidkare och att det strider mot EU:s statsstödsregler. Som det får förstås görs också gällande att beslutet strider mot likställighetsprincipen. Om detta kan sägas följande.

Den i 2 kap 2 § kommunallagen lagstadgade likställighetsprincipen är endast tillämplig på 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.

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

En markanvisning är en option att under viss tid och på vissa villkor ensam förhandla med staden om förutsättningar för genomförandet av ny bostadsbebyggelse eller annan exploatering inom ett visst markområde som staden äger. Den beslutade markanvisningen har – som framgår av ärendet – skett enligt de principer som följer av stadens markanvisningspolicy, som antagits den 15 december 2015. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Om någon överenskommelse inte träffas inom denna tid är markanvisningen förfallen. Beslutet om markanvisningen innebär således inte någon upplåtelse med tomträtt.

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. 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.

Tomträttsavgälden kommer som framgått att följa kommunfullmäktiges beslut. Fastställandet av tomträttsavgäld är således en ren verkställighet av kommunfullmäktiges beslut. Ett beslut som är av rent verkställande art kan inte överklagas, se 10 kap. 2 § 2 punkten kommunallagen.

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 anbuden

föranleder inte någon annan bedömning. Anbuderna är inte relevanta då staden som framgått ovan beräknar tomträttsavgälden i enlighet med kommunfullmäktiges beslut. Vidare är anbuderna mycket knapphändiga till sitt innehåll och kan inte bedömas som trovärdiga och seriösa. Det kan även nämnas att varje anbud från tredje man inte heller vid överlåtelse av mark kan läggas till grund för en bedömning av marknadsvärdet på marken, se t.ex. Tribunalens dom den 13 december 2011 i mål nr T244/08. Anbud att förvärva mark eller ingå en tomträttsupplåtelse är inte heller bindande.

Vad klaganden anfört föranleder mot bakgrund av det ovan anförda således inte att beslutet skulle vara olagligt i något av de hänseenden som avses i 10 kap 8 § kommunallagen.

Sammanfattning

I mål om laglighetsprövning ankommer det på klaganden att visa att beslutet är olagligt. Klaganden 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. Överklagandet ska därför lämnas utan bifall.