

**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. ./ Stockholm kommun angående laglighetsprövning enligt kommunallagen

Förvaltningsrätten har förelagt Stockholms kommun att inge yttrande med anledning av Botrygg Älvsjö AB:s yttrande, aktbilaga 16. Som svar på föreläggandet får staden anföra följande.

Staden vidhåller sitt bestridande. Vad klaganden anfört i sin senaste inlägga föranleder inte någon annan inställning.

Staden vidhåller att det är fråga om verkställighet av kommunfullmäktiges beslut om avgälder. Exploateringsnämnden är, vid markanvisning för senare upplåtelse av tomträtt, bunden att följa kommunfullmäktiges beslut om tomträttsavgälder. Kommunfullmäktiges senaste beslut, av den 20 mars 2017, har vunnit laga kraft.

Som staden tidigare framhållit innebär inte exploateringsnämndens beslut om markanvisning någon upplåtelse av tomträtt eller överlåtelse av mark utan enbart en ensamrätt att under en viss tid förhandla om den senare upplåtelsen. 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 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.

Exploateringskontoret  
Stora projekt

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 266 78  
Växel 08-508 276 00  
maria.jager@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se

Vidare framgår av stadens markanvisningspolicy 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 att det sker en transaktion. Enbart en rätt att förhandla kan aldrig innebära någon sådant stöd.

När det finns ett beslut om markanvisning innebär det att avtal om upplåtelse av tomträtt kan träffas på delegation inom exploateringskontoret, i enlighet med den delegationsordning som gäller för exploateringskontoret. Beslutet på delegation måste emellertid anmälas i efterhand i exploateringsnämnden och det kan bli föremål för laglighetsprövning.

Tilldelning av markanvisning sker utan otillbörlig hänsyn och i enlighet med den markanvisningspolicy som är antagen av kommunfullmäktige. Staden tillämpar ett flertal metoder för att på ett effektivt sätt fördela mark till de aktörer som söker markanvisning. Samtidigt strävar staden efter att uppnå målen om ett långsiktigt byggande. Staden tar vid markanvisning hänsyn till byggherrens ekonomi, stabilitet och intresse av långsiktig förvaltning.

Alla kan söka markanvisning. Den som är intresserad av markanvisning får ansöka om det till exploateringskontoret. Alla inkomna markanvisningar registreras. Av markanvisningspolicy framgår att det i princip förekommer fyra olika sätt för markanvisning. Direktanvisning används när en byggherre själv föreslår ett projekt, och vid behov skissat upp möjligheterna att bebygga platsen och förslaget bedöms vara bra. Direktanvisning efter jämförelseförfarande kan användas när flera byggherrar sökt markanvisning på i princip samma plats. Ett antal byggherrar kan då ombes att skissa på byggnadsvolymer och gestaltningsideer och andra särskilda förutsättningar som krävs för projektet. I båda formerna av direktanvisning bedöms förslagen av kontoret och sammanvägs med stadens krav. Motiven till anvisning (och en bedömning av byggherrarnas förslag) redovisas till exploateringsnämnden.

Ett beslut om markanvisning föregås således av en beredning inom exploateringskontoret. Under beredningen görs en bedömning av innehållet i de olika förslagen. Av exploateringskontorets tjänsteutlåtande framgår att Olov Lindgren AB inkommit med en markanvisningsansökan för det aktuella området. Förslaget bedömdes kunna ge cirka 80 hyreslägenheter samt lokaler för förskola samt eventuellt vissa kommersiella lokaler.

De anbud som klaganden åberopar inlämnades av tre byggbolag från Linköping den 18 respektive den 19 september 2017, det vill säga ett par dagar innan exploateringsnämndens beslut. Anbuden var mycket kortfattade och innehöll i stort sett enbart en anbudssumma. Med hänsyn till dessa omständigheter kan dessa anbud inte anses ge uttryck för ett marknadspris.

### **Sammanfattning**

Klaganden har inte visat att det överklagade beslutet är olagligt i något av de hänseenden som anges i 10 kap 8 § kommunallagen. Överklagandet ska därför lämnas utan bifall.