

**Handläggare**  
Gustaf Nord  
08-508 868 95Förvaltningsrätten i Stockholm  
Att. Avd 5  
115 76 Stockholm

## Yttrande i mål nr 23068-22

### **Bostadsrättsföreningen Stomatol-Huset ./. Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd ("Staden") angående laglighetsprövning enligt kommunallagen**

Förvaltningsrätten har förelagt Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd att inge yttrande med anledning av överklagande av nämndens beslut den 20 oktober 2022, § 19. Med anledning härav får Staden anföra följande.

### **Det överklagade beslutet**

Stockholms exploateringsnämnd beslutade den 20 oktober 2022, § 19, om markanvisning enligt följande.

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för hotell inom fastigheten Södermalm 7:87 till Centrum Anno 1647 AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar fastigheten Ormen 9 till Centrum Anno 1647 AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Hotell kv Ormen T-station Slussen upp till 2 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.

### **Överklagandet**

Brf Stomatol-huset (härefter klaganden) har överklagat beslutet och yrkat på att det ska upphävas.

Som grund för sitt yrkande framför klaganden att 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. Vidare framför klaganden att beslutet strider mot 2 kap. 8 § andra stycket kommunallagen (2017:725).

Klaganden hävdar att beslutet strider mot genomförandeförbudet i EUF-Fördraget och EU:s statsstödsregler eftersom beslutet påstås innebära statligt stöd som inte anmälts på föreskrivet sätt. Klaganden hävdar att beslutet innebär att stadens fastighet Ormen 9 (Sjömanshemmet) kan komma att överlåtas till ett pris under dess marknadsmässiga värde. Klaganden påstår att ingen oberoende värdering ska ha utförts inför försäljningen.

Klaganden hävdar att beslutet strider mot kommunallagen eftersom beslutet påstås innebära att individuellt riktat stöd utges till enskild näringsidkare utan att det finns synnerliga skäl för det. Klaganden påtalar även att köparen enligt markanvisningsavtalet har rätt till kompensation för extraordinära kostnader och menar att det skulle innebära att staden lämnar en betydande ekonomisk förmån till bolaget.

## **Stadens inställning**

Staden bestrider klagandens yrkande om att beslutet ska upphävas.

## **Bemötande av överklagandet**

### **Inledning**

Vid laglighetsprövning enligt kommunallagen (2017:726) ska domstolen endast bedöma det överklagade beslutets laglighet och inte dess lämplighet. Enligt 13 kap. 8 § kommunallagen ska vid laglighetsprövning ett överklagat beslut upphävas om

1. det inte har kommit till på lagligt sätt,
2. beslutet rör något som inte är en angelägenhet för kommunen eller landstinget,
3. det organ som har fattat beslutet inte har haft rätt att göra det, eller
4. beslutet annars strider mot lag eller annan författning.

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

bestrider att det föreligger någon grund för upphävande av beslutet.

## Bakgrund

Det hör till exploateringsnämndens uppgifter att handha Stockholms kommuns markexploateringsverksamhet och att vidta olika åtgärder för att möta den efterfrågan på mark, bostäder och lokaler för olika ändamål som kommunen anser bör tillgodoses.

Det nu överklagade beslutet är ett s.k. markanvisningsbeslut. Inför planering av ny bebyggelse anvisar Staden genom markanvisningsbeslut mark till olika intressenter i enlighet med Stockholms kommuns markanvisningspolicy, bilaga 1. Policyn har antagits av kommunfullmäktige den 15 december 2015.

En markanvisning är en option att under viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med Staden om förutsättningarna för genomförande av ny bostadsexploatering eller annan exploatering inom ett visst markområde som staden äger.

Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Om någon överenskommelse inte träffas inom denna tid är markanvisningen förfallen. Beslutet om markanvisning innebär således inte någon överlåtelse av mark.

## Det nu aktuella beslutet

De aktuella markanvisningarna har beslutats i enlighet med de principer som följer av kommunens markanvisningspolicy.

Bakgrunden till och beslutets närmare innebörd hänvisas till exploateringskontorets tjänsteutlåtande av den 20 oktober 2022, E2022-01402, som låg till grund för nämndens beslut, se bilaga 2.

Fastställandet av markens marknadsvärde har skett genom oberoende expertvärdering. Fastigheten Ormen 9 har värderats av extern oberoende värderingsman, se bilaga 3. Vad gäller berörd del av fastigheten Södermalm 7:87 har Staden genomfört en oberoende expertvärdering inom sin värderingsenhet på exploateringskontorets avdelning för mark- och värdering. Värderingen godkändes av samma kontors expertråd för

fastighetsfrågor den 13 oktober 2022. 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 37589-10. Något inslag av statligt stöd i samband med fastställandet av marknadsvärdet föreligger därmed inte och således inte heller någon anmälningsskyldighet enligt EU:s statsstödsregler.

Den oberoende värderaren av fastigheten Ormen 9 har, till följd av byggnadens skyddsbestämmelser, landat i att ”nyttjande som kontor torde kunna tillåtas och synes vara den i dagsläget mest sannolika och ekonomiskt mest effektiva användningen”. Fastigheten är således värderad som kontor och inte som bostadsfastighet som klagandens jämförelseobjekt.

Vad avser kompensation för extraordinära kostnader vill staden påpeka att den överklagande beslutet innebär att staden ska ingå två olika marksanvisningsavtal med bolaget, ett för fastigheten Ormen 9 (Sjömanshemmet) och ett för hotellbyggrätt inom fastigheten Södermalm 7:87. Skrivelsen om kompensation för extraordinära kostnader återfinns inte i markanvisningsavtalet för Ormen 9 (Sjömanshemmet), utan enbart i markanvisningsavtalet för hotellbyggrätten. Ingen kompensation ska således utgå till bolaget för extraordinära kostnader på Ormen 9.

Beträffande berörd del av fastigheten Södermalm 7:87 kan förväntas att vid bebyggandet uppkommer merkostnader i förhållande till vad som är normalt i Stockholms innerstad. Skälet till detta är bl.a. att bebyggelsen ska uppföras på en befintlig tunnelbanestation med pågående trafik, se sid 4 i tjänsteutlåtandet. De förväntade merkostnaderna är emellertid inte närmare kvantifierade idag. Kontoret har därför valt att värdera marken som om den inte vore belastad av några extraordinära kostnader, varvid konstaterats att ett pris på 25 000 kr/kvm BTA inte understiger markens marknadsvärde i ett sådant förutsatt skick. Om detta pris, i enlighet med vad som medges i markanvisningsavtalet, justeras ned med utgångspunkt från verifierade merkostnader för byggnation på platsen fås en nivå som inte understiger markens marknadsvärde vid de förutsättningar som där faktiskt råder.

Överenskommet pris för marken är marknadsmässigt och utgör inte ett otillåtet statsstöd. Även i övrigt har staden agerat marknadsmässigt och något individuellt riktat stöd har inte

lämnats. Beslutet strider alltså varken mot EU:s statsstödsregler eller mot bestämmelsen i 2 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 13 kap. 8 § kommunallagen. Överklagandet ska därför lämnas utan bifall.

### **Bilagor**

1. Markanvisningspolicy 2015
2. Exploateringskontorets tjänsteutlåtande, Dnr E2022-01402
3. Värdering av fastigheten Ormen 9