



Handläggare: Björn Köhlmark
Region Innerstad
Markbyrå
Tel: 508 263 48
bjorn.kohlmark@gfk.stockholm.se

2001-01-31

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Överklagande av nämndens beslut för kv Smyrna på Östermalm

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar detta tjänsteutlåtande som svar till länsrätten i mål nr 21880-00.
2. Beslut i detta ärende justeras omedelbart för att svar skall kunna avges inom stipulerad tid.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Staden och Stockholm Vatten AB har med Siab AB träffat avtal om försäljning av mark inom kvarteret Smyrna m m för exploatering. Avtalet godkändes av kommunfullmäktige den 9 september 1996. Tilläggsavtal till avtalet har godkänts av gatu- och fastighetsnämnden den 31 oktober 2000 varigenom tidigare avtalad upplåtelseform för de blivande bostäderna ändras från hyresrätt till bostadsrätt. Stadens andel av köpeskillingen ändras från 10.300.000 kronor till 14.100.000 kronor. Tilläggsavtalet skall underställas kommunfullmäktige för godkännande.

Nämndens beslut har överklagats av Per Olof Fredriksson som anser att beslutet innebär ett individuellt inriktat stöd till enskild näringsidkare utan att synnerliga skäl föreligger och att gatu- och fastighetsnämnden överskridit sina befogenheter då man försöker upphäva ett av kommunfullmäktige fattat beslut.

\\web01\inetpub\gfk.yourvoice.se\work\2001-02-20\Tjut\15.doc

Bilaga 1: Skrivelse med överklagande

Bilaga 2: Förslag till yttrande

Stadsledningskontoret, juridiska avdelningen, anför i förslag till yttrande över överklagandet att det aktuella nämndbeslutet är av rent förberedande art då avtalet skall godkännas av fullmäktige och därför inte kan överklagas enligt kommunallagen.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Kommunfullmäktige godkände den 9 september 1996 avtal mellan staden och Stockholm Vatten AB å ena sidan och Siab AB å andra sidan om köp och exploatering av blivande fastighet inom kvarteret Smyrna. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 31 oktober 2000 att godkänna tilläggsavtal nr 3 till nämnda avtal. Tilläggsavtalet innebär huvudsakligen att bostäderna som avses bli byggda inom den blivande fastigheten kommer att upplåtas med bostadsrätt i stället för som tidigare avtalats med hyresrätt. Till följd härav ökas köpeskillingen som Siab skall erlægga från 32.000.000 kronor till 43.375.000 kronor. Siab AB ägs numera av NCC AB. Stadens andel härav uppgår till 10.300.000 kronor respektive 14.100.000 kronor.

Nämnden beslöt vidare att underställa kommunfullmäktige tilläggsavtalet för godkännande senast den 1 mars 2001.

Överklagande

Gatu- och fastighetsnämndens beslut enligt ovan har överklagats av Per Olof Fredriksson som yrkar att nämndens beslut upphävs i enlighet med 10 kap 8 § punkterna 3 och 4 i kommunallagen. Som skäl anføres dels att beslutet i strid mot 2 kap 8 § kommunallagen innebär ett individuellt inriktat stöd till enskilda näringsidkare utan att synnerliga skäl föreligger, dels att gatu- och fastighetsnämnden överskridit sina befogenheter då man i efterhand försöker upphäva ett av kommunfullmäktige fattat beslut.

Klaganden anser att staden gynnar NCC AB ekonomiskt genom att den ökade köpeskillingen till följd av ändring till upplåtelseformen bostadsrätt är för låg. Jämförelse har härvid gjorts med fastighetsprisstatistik från stadsdelen.

Kopia av skrivelse från Per Olof Fredriksson till länsrätten bifogas, bilaga 1.

Förslag till yttrande

Stadsledningskontoret, juridiska avdelningen, har översänt förslag till yttrande över aktuellt överklagande, bilaga 2. I yttrandet anføres följande.

Som framgår av gatu- och fastighetsnämndens beslut den 31 oktober 2000 skall tilläggsavtalet avseende den aktuella försäljningen underställas kommunfullmäktige. Det överklagade nämndbeslutet är därför av rent förberedande art och därför inte överklagbart enligt 10 kap 2 § punkt 2 kommunallagen. Gatu- och fastighetsnämnden föreslås därför yrka att länsrätten avvisar överklagandet.

Vidare föreslås nämnden bestrida klagandens yrkanden. För det fall länsrätten trots det anförda skulle uppta överklagandet till prövning i sak föreslås att nämnden hemställer om tillfälle att få utveckla talan för bestridandet.

Kontorets synpunkter/förslag

Mot bakgrund av juridiska avdelningens förslag till yttrande finner gatu- och fastighetskontoret nu ingen anledning att närmare kommentera vad som anförs i klagoskrivelsen. Kort kan dock följande påpekas.

Om upplåtelse av bostadslägenheterna skett med hyresrätt enligt avtalet om köp och försäljning skall beaktas möjligheten för de boende att bilda bostadsrättsförening för att därefter förvärva den blivande fastigheten. I detta fall skulle staden helt gå miste om ersättning för mervärdet vid övergång till upplåtelseformen bostadsrätt. Genom det träffade tilläggsavtalet får staden del av detta mervärde.

Kontoret återkommer till nämnden om länsrätten upptar överklagandet till prövning eller om ärendet förs till högre instans.

Gatu- och fastighetskontoret föreslår att detta tjänsteutlåtande med bilagt förslag till yttrande överlämnas och återopas som svar till länsrätten.

SLUT