



Kontaktperson
Sara Wiberg
Mark och värdering
Telefon: 08-508 270 54
sara.wiberg@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2006-02-16

Förslag till yttrande i anledning av laglighetsprövning av nämndens beslut av den 27 oktober 2005, § 10 och 11, angående försäljning av fastigheterna Stillbilden 10 och 11.

Förslag till beslut

1. Marknämnden beslutar att som yttrande till länsrätten i Stockholms Län överlämna och åberopa av juridiska avdelningen upprättat förslag.

Beslut i ärende justeras omedelbart med hänsyn till tidsfristen för yttrande till länsrätten.

Göran Långsved

Björn Bergebo
tf

UTLÅTANDE

Bakgrund

Marknämnden beslutade den 27 oktober 2005, § 10 och § 11 att godkänna förslag till köpeavtal angående friköp av fastigheterna Stillbilden 10 och Stillbilden 11 i Högdalens industriområde. Beslutet har överklagats av Stefan Holfve som, genom det av honom ägda bolaget Sesambarer AB, innehar tomträätten till fastigheten Blixtlampan 10 i Högdalens industriområde, se bilaga 1. Klaganden har anfört förvaltningsbesvär och begärt laglighetsprövning av nämndens beslut. Länsrätten har förelagt marknämnden att yttra sig över Stefan Holfves inlagor senast den 24 februari 2006.

Ärendet

Juridiska avdelningen har utarbetat ett förslag till yttrande, se bilaga 2.

Bilaga 1: Överklagande från Stefan Holfve

Bilaga 2: Förslag till yttrande

Staden yrkar att anført förvaltningsbesvär avvisas och att överklagandet i övrigt ska lämnas utan bifall.

Markkontorets förslag

Markkontoret föreslår att juridiska avdelningens förslag till yttrande ges in med anledning av länsrättens föreläggande.

SLUT

Länsrätten i Stockholms län
Rotel 221
Box 171 06
104 62 STOCKHOLM

Mål nr 26636-05 rotel 221;

Stefan Holfve ./ Stockholms kommun ang laglighetsprövning m.m

Länsrätten har förelagt Stockholms kommun genom dess marknämnd, nedan kallad staden, att yttra sig över innehållet i handlingar, som bifogats föreläggandet, aktbilagorna 1, 3, 4 och 11.

Staden får härmed anföra följande.

Besluten

Stockholms markkontor föreslog i tjänsteutlåtanden av den 3 oktober 2005, ett för vardera fastighetsförsäljning, följande.

Marknämnden godkänner förslag till köpeavtal angående friköp av fastigheten Stillbilden 10 respektive fastigheten Stillbilden 11.

Vid sammanträde den 27 oktober 2005 beslöt Stockholm marknämnd enligt kontorets förslag, § 10 och § 11. Besluten har nu överklagats.

Stadens inställning

Staden yrkar att anført förvaltningsbesvär avvisas. De överklagade besluten rör stadens markförvaltning och innebär ett godkännande av civilrättsliga avtal mellan staden som markägare och Lundagrossisten Bo Johansson AB som tomträttshavare om friköp av resp. fastighet. Besluten rör inte klaganden och har inte karaktären av myndighetsutövning. Det är således inte fråga om beslut som kan bli föremål för förvaltningsbesvär. Enligt 10 kap. 3 § kommunallagen (KL) utesluter laglighetsprövning förvaltningsbesvär.

Staden bestrider klagandens yrkande, som det får förstås, om att besluten skall upphävas. Besluten är inte olagliga i något av de hänseenden som anges i 10 kap 8 § KL. Överklagandet skall därför lämnas utan bifall.

Grunder för överklagandet

Klaganden har, som denne själv uppgett, som grund för överklagandet åberopat otillbörlig prissättning. Som det får förstås har klaganden som grund för sin talan åberopat att besluten

skall upphävas eftersom de strider mot lag eller annan författning och de inte har tillkommit i laga ordning.

Klaganden har anfört huvudsakligen följande omständigheter.

Det pris som kommunen krävt är för högt och detta kommer påverka markvärderingen för industritomtmark på ett otillbörligt sätt. Med åberopande av en dom i Svea Hovrätt hävdas att priset - 1 300 kr per kvm tomtarea (TA) - efter en lägesjämförelse måste anses otillbörligt högt för fastigheterna Stillbilden 10 och Stillbilden 11. Det finns ingen marknad i dess rätta bemärkelse för industritomtmark och det strider mot konkurrenslagen att i en dominerande ställning på en marknad tillämpa oskäligen villkor. Friköpsaffärer görs upp till oförmånliga villkor till tomträttshavarens nackdel. Marknaden för friköp av tomträttsmark är totalt behärskad av kommunens godtycke. Det otillbörliga tryck som ligger på tomträttsinnehavarens axlar när förhandlingar om friköp görs är närmast att likna utpressning. Det strider mot Europakonventionen att belägga den enskilde en så tung avgifts-, skatte- och processbörd. Klaganden åberopar ett sakkunnighetsutlåtande avseende skälig avgäldsrenta och gör gällande att den tillämpade avgäldsrentan om 3,75 % är för hög och att ett "överuttag" skett. Klaganden påstår vidare att ordningen för handläggning och prövning av tomträttsmål inte sällan medför resultatet att i ett och samma industriområde uppstår omotiverade skillnader mellan jämförbara objekt och att detta strider mot konkurrenslagen.

Klaganden åberopar jäv och anför att kommunen "styr markvärderingen på ett icke tillåtet sätt i eget intresse". Klaganden åberopar rättsprövning enligt lagen (1988:205) om rättsprövning av vissa förvaltningsbeslut och hävdar att tillämpningen av markpriset måste innebära brott mot Europakonventionens proportionalitetsprincip.

Klaganden begär muntlig förhandling i målet och åberopar som stöd härför Europakonventionen.

Bemötande i sak

Inledningsvis konstaterar staden att beslut om hur stadens mark skall användas och förvaltas omfattas av den kommunala kompetensen i 2 kap 1 § kommunallagen (KL). Enligt reglementet för Stockholms marknämnd (Kfs 2005:17) har nämnden bl a till uppgift att handha frågor om förvärv, överlåtelse eller upplåtelse av fastigheter, tomträtter och andra nyttjanderätter till fast egendom. De överklagade besluten strider inte mot den kommunala kompetensen i 2 kap 1 § KL. Eftersom det inte görs gällande att det är fråga om ett underpris är det inte heller fråga om ett kompetensöverskridande otillbörligt gynnande av enskild. Den kommunala likställighetsprincipen är inte tillämplig vid stadens markförvaltning.

I 13 kap jordabalken (JB) finns bestämmelser om tomträttsinstitutet. Av 13 kap 1 § följer att nyttjanderätt till fastighet kan upplåtas som tomträtt under obestämd tid för visst ändamål mot årlig avgäld i pengar. Enligt 13 kap 14 § JB kan tomträtt bringas att upphöra genom uppsägning från fastighetsägarens sida vid utgången av vissa tidsperioder. När det gäller industribebyggelse skall upplåtelsen vara minst 20 år. Uppsägning får endast ske om det är av vikt för fastighetsägaren att fastigheten används för bebyggelse av annan art eller annars på annat sätt än tidigare. Ägaren av marken kan dock under upplåtelsen försälja marken till tomträttshavaren, s.k. friköp, varvid tomträttsupplåtelsen och dess villkor beaktas.

Staden äger fastigheterna Stillbilden 10 och Stillbilden 11. Fastigheterna, som är belägna i Högdalens industriområde, är upplåtna med tomträtt till Lundagrossisten Bo Johansson AB. Ändamålet med upplåtelseerna är industrianvändning. I fastighetsdomstolen pågår för närvarande mål avseende omprövning av tomträttsavgälden för resp. tomträtt enligt bestämmelserna i 13 kap § 11 JB. Målen handläggs gemensamt (F 9922-01 och F 15675-02).

Fastighetsdomstolen skall fastställa ny avgäld för innevarande avgäldsperiod för resp. tomträtt. Avgälden skall bestämmas på grundval av det värde som marken äger vid tiden för omprövningen. Härvid skall hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som skall tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse. Enligt praxis skall markvärdet i princip antas motsvara ett tänkt saluvärde på marken i avröjt skick vid omprövningstillfället. Enligt förarbetena skall avgälden vid omregleringen bestämmas så att den motsvarar en skälig ränta på det uppskattade värdet.

Under rättegången i fastighetsdomstolen har staden och tomträttshavaren, Lundagrossisten Bo Johansson AB, träffat en överenskommelse om friköp av fastigheterna. Tomträttsmålen vilar i avvaktan på att friköpen kan genomföras.

I egenskap av markägare är staden oförhindrad att avveckla tomträtter genom försäljning av marken till tomträttsinnehavaren, s.k. friköp. Staden bestrider att det överenskomna markpriset, 1 300 kr per kvm TA, är för högt och att detta kommer att påverka markvärderingen för industritomtmark på ett otillbörligt sätt. Påståendet om att staden skulle ha en dominerade ställning som tillämpas med godtycke och att staden krävt visst pris för friköp bestrids bestämt. Någon tvångs- eller utpressningssituation i samband med förhandlingarna om friköp har självfallet inte förelegat. Vidare bestrids att det inte skulle finnas en marknad för industritomtmark.

Under rättegången visade tomträttshavaren intresse för att få friköpa fastigheterna. Med anledning härav bedömde avdelningen mark och värdering inom markkontoret ett marknadsmässigt pris för ifrågavarande mark upplåten med tomträtt. Värderingen, som avser värdetidpunkten oktober 2005, grundar sig på ett visst antal köp av obebyggd industritomtmark i Stockholms kommun i jämförbara lägen. Köpen ingår i ett ortsprismaterial som staden gett in och åberopar i tomträttsmålen avseende Stillbilden 10 och Stillbilden 11. Efter kort tids förhandlingar kom staden och tomträttshavaren överens om ett pris, 1 300 kr per kvm TA. I och med överenskommelserna om friköp får markpriset anses ge uttryck för ett marknadsmässigt markpris med beaktande av att marken var upplåten med tomträtt. Priset är inte för högt. Någon otillbörlig prissättning är det inte fråga om. Staden har rätt och även skyldighet att betinga sig det pris som tomträttshavaren är beredd att betala. Priset ger snarare uttryck för god förvaltning av stadens markinnehav. Ingen tomträttshavare är tvungen att friköpa sin tomträtt. Det finns alternativ, såsom att behålla tomträtten eller att överlåta densamma och förvärva annan obebyggd eller bebyggd industritomtmark. Det finns således en fungerande marknad för industritomtmark.

Klaganden åberopar en dom av den 1 april 2005 meddelad av Svea Hovrätt. Domen avser omprövning av avgäld för tomträtterna till fastigheterna Drivremmen 1 och Drivhjulet 4 i Västberga, Stockholms kommun. I domen fastställdes markvärdet 1 300 kr per kvm TA och värdetidpunkt var den 1 januari 2001. Domen, som har vunnit laga kraft, saknar relevans för en bedömning av vad som är ett marknadsmässigt pris på industrimark hösten 2005. Hovrättens dom skall ses mot bakgrund av det ortsprismaterial som fanns tillgängligt i dessa mål och det sätt på vilket parterna förde sin talan. En slutsats som kan dras av domen är att hovrätten anser att Högdalen och därmed jämförbara industriområden i Stockholm är likvärdiga med Västberga. Vidare konstaterar staden att friköpspris regelmässigt understiger priset för obebyggd industritomtmark som säljs på den öppna marknaden. Skälen är att det i sådant fall föreligger ett köparmonopol och att den realränta som ligger till grund för avgäldsräntan understiger ett marknadsmässigt direktavkastningskrav på mark.

Konkurrenslagen (1993:20), som har till syfte att undanröja och motverka hinder för en effektiv konkurrens i fråga om produktion av och handel med varor, tjänster och andra nyttigheter, är inte tillämplig i fråga om stadens förvaltning av sina fastigheter och saknar således relevans för denna laglighetsprövning. De överklagade besluten strider inte heller på något sätt mot Europakonventionen. Inte heller har konkurrenslagen någon relevans för systemet med hur tomträttsmål handläggs och prövas enligt JB. Som staden anført ovan omprövas avgäldens storlek i enlighet med bestämmelserna i 13 kap 11 § JB. Omprövningen sker i varje enskilt fall, för varje tomträtt, i enlighet med de förutsättningar som gäller för resp. tomträtt. Det kan således bli skillnader i fråga om avgäldens storlek inom samma industriområde. Det kan t ex bero på att det är olika omprövningstidpunkter för tomträterna eller olika grundläggningsförhållanden.

Det sakkunnighetsutlåtande som klaganden åberopar ingavs och åberopas av tomträttsshavaren i tomträttsmålen avseende Stillbilden 10 och Stillbilden 11. Utlåtandet har också ingivits i andra tomträttsmål. Det utgör således en partsinlaga i fråga om tomträttsshavarens uppfattning om avgäldsräntans storlek. Staden har en annan uppfattning i frågan, enligt vilken den nu tillämpade och på rättspraxis grundade nivån på avgäldsräntan inte är för hög. Något påstått överuttag har inte skett.

Staden, som konstaterar att klaganden inte anført några omständigheter till stöd för påstått jäv, bestrider att det skulle föreligga jäv. Inte heller föreligger grund för rättsprövning enligt lagen (1988:205) om rättsprövning av vissa förvaltningsbeslut. De överklagade besluten strider inte mot Europakonventionens proportionalitetsprincip.

Klaganden framför kritik mot tomträttsinstitutet. Klagandens synpunkter härvidlag rör lämplighetsfrågor som inte kan prövas inom ramen för en laglighetsprövning enligt 10 kap. 8 § KL. Klagandens övriga synpunkter saknar relevans för detta laglighetsprövningsmål.

Skäl för att hålla muntlig förhandling i målet föreligger inte.

Sammanfattning

Anført förvaltningsbesvär skall avvisas. Beträffande lagligheten har klaganden inte anført några omständigheter som medför att de överklagade besluten i något av de hänseenden som anges i 10 kap 8 § kommunallagen kan anses olagliga. Överklagandet skall därför lämnas utan bifall.