

Länsrätten i Stockholms län
Avd 2
Box 171 06
104 62 STOCKHOLM

M å l n r 1 2 9 1 5 - 0 3 r o t e l 2 2 4

Brf Pärmen m fl ./.. Stockholms kommun ang laglighetsprövning

Länsrätten har förelagt Stockholms kommun att yttra sig med anledning av Bostadsrättsföreningen Pärmen, Jan Gregorssons, Annika Lundius, Boel Erikssons och Sonja Erikssons överklaganden av Stockholms gatu- och fastighetsnämnds beslut den 10 juni 2003, § 10, om överenskommelse om exploatering för bostäder inom del av fastigheten Munklägret 13 på Kungsholmen med Jan Kruhsberg.

Stockholms kommun genom dess gatu- och fastighetsnämnd, härafter kallad staden, får härmed anföra följande.

Beslutet

Stockholms gatu- och fastighetskontor föreslog i ett tjänsteutlåtande den 22 maj 2003 följande.

1. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse mellan nämnden och Jan Kruhsberg avseende Munklägret, i enlighet med vad som anges i kontorets utlåtande.
2. Nämnden godkänner investeringsutgifter om 9,5 miljoner kr enligt kontorets utlåtande och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet (genomförandebeslut).
3. Nämnden beslutar att omedelbart justera beslutet.

Genom det överklagade beslutet beslöt gatu- och fastighetsnämnden enligt kontorets förslag.

Stadens inställning

Staden bestrider de klagandes yrkanden om att beslutet skall upphävas. Enligt stadens mening är beslutet inte olagligt i något av de hänseenden som anges i 10 kap 8 § kommunallagen. Överklagandena skall därför lämnas utan bifall.

I första hand skall dock avvisning av överklaganden ske i enlighet med vad staden anför nedan.

Hemställan om avvisning av överklaganden

Avvisning av för sent inkommet överklagande (Sonja Eriksson)

Varje överklagande av det aktuella beslutet skall, med tillämpning av 10 kap 6 § kommunallagen, ha inkommit till länsrätten senast den 3 juli 2003 för att kunna bli föremål för prövning. Sonja Eriksson har för sin del överklagat beslutet först genom att underteckna en kompletterande inlaga i målet, vilken inkom till länsrätten den 1 september 2003, d v s efter klagotidens utgång. Hennes överklagande skall därför avvisas.

Avvisning av överklaganden avseende nya omständigheter anförda efter klagotidens utgång.

Enligt 10 kap 10 § kommunallagen får domstolen inte beakta andra omständigheter än sådana som en klagande har hänvisat till före klagotidens utgång. Klagotiden i detta mål löpte ut den 3 juli 2003, se bifogad anslagshandling bilaga 1.

De klagande har i en kompletterande inlaga av den 1 september 2003 anført omständigheter som de inte hänvisat till tidigare.

I den kompletterande inlagan har klagandena ”bestritt att beslutet tillkommit i laga ordning och att tillräckliga och synnerliga skäl för beslutet föreligger”. De har därvid hänvisat till att det i beslutsprotokoll för det överklagade beslutet – och för ett beslut av Stockholms kommunfullmäktige den 14 maj 2001 – saknas motiveringar respektive klargöranden beträffande i inlagan angivna avseenden, nämligen: varför kommunen skall ekonomiskt stödja en enskilds näringsverksamhet; att just Jan Kruhsberg är exploatör i projektet; upphandling av exploatör och byggnadsarbeten för skolan och priset för dessa arbeten; storleken på kommunens bidrag ”när det gäller det ekonomiska stödet till Kruhsbergs byggnadsprojekt”. Vidare har de klagande gjort gällande att underlagen (till båda besluten) innehåller väsentliga brister vad gäller konsekvensbeskrivning bl a från miljö- och trafiksynpunkt samt slutligen anført

synpunkter beträffande Stockholms kommunfullmäktiges beslut om återkallande av omprövning av detaljplanen för området samt lämpligheten av byggnationen på platsen.

Samtliga ovan nämnda omständigheter utgör sådana nya omständigheter som inte kan beaktas av länsrätten vid laglighetsprövningen eftersom de har anförts först efter klagotidens utgång. Överklagandena skall därför avvisas i dessa delar.

Avvisning med stöd av 10 kap 3 § kommunallagen och 7 kap 5 § lagen om offentlig upphandling

Enligt 10 kap 3 § kommunallagen gäller inte föreskrifterna om laglighetsprövning om det i lag eller annan författning finns särskilda föreskrifter om överklagande. Av 7 kap 5 § lagen (1992:1528) om offentlig upphandling (LOU) följer att ett beslut på vilket LOU är tillämplig inte får överklagas genom laglighetsprövning.

Klagandena har i och för sig inte gjort gällande att det överklagade beslutet skulle innehålla några felaktigheter ur upphandlingssynpunkt. Staden får ändå påpeka att det när det gäller beslutets innebörd i upphandlingshänseende - utöver att det föreligger hinder mot att beakta sådana omständigheter eftersom de anförts för sent –inte finns någon möjlighet till prövning av sådana omständigheter inom ramen för detta mål om laglighetsprövning. Överklagandena i denna del skall alltså avvisas även med stöd av 10 kap 3 § kommunallagen och 7 kap 5 § LOU.

Grunder för överklagandena

De klagande har i sin överklagandeskrift, som inkom till länsrätten den 3 juli 2003, som det får förstås som grund för sin talan åberopat att beslutet skall upphävas eftersom beslutet hänför sig till något som inte är en kommunal angelägenhet (10 kap 8 § 2 punkten kommunallagen).

Klagandena har i överklagandeskriften anfört huvudsakligen följande omständigheter. Beslutet strider mot kommunallagens bestämmelser om den kommunala kompetensen. En enskild gynnas av beslutet innebärande att kommunen med skattemedel subventionerar enskild investering och affärsverksamhet. Subventionering av ett enskilt affärsprojekt kan inte anses vara förenligt med vad som skall vara en angelägenhet för kommunen, särskilt som kommunens åtagande innebär mycket betydande utgifter för kommunen, som i vart fall inte står i rimlig proportion till kommuninvånarnas nytta.

Bemötande i sak

Bakgrund

Staden äger fastigheten Munklägret 13 belägen på Kungsholmen i Stockholms kommun. Fastigheten är upplåten med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB (kallat SISAB). SISAB är ett av staden helägt bolag. Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fast egendom och tomträtt som huvudsakligen används till skolor och annan kommunal verksamhet företrädesvis inom socialtjänst, fritid och kultur.

Fastigheten/tomträten, vars markareal uppgår till drygt 8 500 kvm, används idag för skolgård och skollokaler, vilka SISAB upplåter med hyresrätt till staden såsom huvudman för den kommunala Eiraskolan. En del av tomträttens område använder SISAB som parkeringsplats.

Enligt gällande detaljplan för kvarteret Munklägret - Dp 87100A, som vann laga kraft 1992 – gäller att ett markområde om ca 710 kvm inom fastigheten Munklägret 13, får bebyggas med bostäder med lokaler i bottenvåningen.

Det överklagade beslutet avser genomförande av nybyggnation av bostäder i enlighet med detaljplanen (byggrätten utnyttjas dock inte fullt ut).

Bostadsprojektet innebär att området avstyckas från den fastighet som SISAB är tomträttshavare till för att bilda en ny fastighet, vilken staden kommer att upplåta med tomträtt till Jan Kruhsberg. Jan Kruhsberg kommer som tomträttshavare och byggherre att uppföra och äga den nya bostadsbebyggelsen. Bostäderna, och skollokal i bottenvåningen, skall upplåtas med hyresrätt.

Påståendet att beslutet hänför sig till något som inte är en kommunal angelägenhet

Att besluta om hur stadens mark skall användas och hur byggnationen skall utvecklas omfattas av den kommunala kompetensen. Markpolitik och frågor om kommunens bostadsförsörjning är kommunala angelägenheter i enlighet med 2 kap 1 § kommunallagen.

Enligt reglementet för Stockholms gatu- och fastighetsnämnd har nämnden till uppgift bl a att handha förvaltningen av stadens fastigheter, frågor om överlåtelse eller upplåtelse av fastigheter och tomträtter samt

stadens markexploaterings- och husbyggnadsverksamhet. Till nämndens uppgifter hör också bl a att genomföra gällande detaljplaner avseende allmänna platser och annans stadens mark som står under nämndens förvaltning samt att vidtaga åtgärder för att möta den efterfrågan på mark, bostäder och lokaler som staden anses böra tillgodose.

Det överklagade beslutet innebär ett beslut rörande stadens markförvaltning och bostadsförsörjning och omfattas därmed av den kommunala kompetensen.

Det förhållande, som klagandena anfört, att det aktuella bostadsprojektet endast innebär ett tillskott av ett drygt tjugotal lägenheter, innebär inte att beslutet faller utanför den kommunala kompetensen enligt 2 kap 1 § eller strider mot någon annan bestämmelse i kommunallagen.

Påståendet om subvention av enskilda affärsverksamhet

De klagande grundar sina överklaganden på missuppfattningen att den investeringsutgift om 9,5 miljoner kr som gatu- och fasthetsnämnden godkänt, tillkommer Jan Kruhsberg och innebär ett sådant individuellt inriktat ekonomiskt stöd till enskilda näringsverksamhet som avses i 2 kap 8 § andra stycket kommunallagen.

Investeringen om 9,5 miljoner kr avser, vilket framgår av tjänsteutlåtandet av den 22 maj 2003, dels stadens kostnader för markens iordningställande för avsedd användning (bostäder), dels erforderlig kompensation till SISAB.

Beslutet innebär att staden kommer att upplåta marken med tomträtt till Jan Kruhsberg. Marken upplåts iordningställd och klar att användas för sitt ändamål, allt i enlighet med vad som är sedvanligt vid tomträtt för bostäder. Vilka kostnader staden har för att marken iordningställs är irrelevant för tomträttshavaren. Tomträttshavare betalar en årlig tomträttsavgäld till staden. Avgälden i detta fall är bestämd i enlighet med den fastställda avgäld för bostadsändamål som gäller generellt i staden vid alla nyupplåtelse för flerbostadshus. Avgälden baseras på reglerna i jordabalken och motsvarar en skälig ränta på markens värde. Klagandena har ej ens påstått att avgälden skulle vara felaktigt bestämd.

De kostnader som staden har för att marken iordningställs är bl a erforderliga kostnader för sanering av marken, omläggning av ledningar, anslutningsavgifter, fastighetsbildning, stadens egna administrations- och utredningskostnader samt grundläggningsbidrag till byggherren. Det kan härvid särskilt noteras beträffande grundläggningsbidraget att detta utgår i enlighet med riktlinjer fastställda av Stockholms

kommunfullmäktige vid nybyggnation av bostäder på mark som staden upplåter med tomträtt. Syftet är att möjliggöra bostadsbyggnation även på mark med sämre grundförhållanden och att jämställa grundförhållandena med ”normaltomten”.

Kompensationen till SISAB görs med anledning av att SISAB i egenskap av tomträttshavare till Munklägret 13 påverkas av exploateringen genom att mark frångår Munklägret 13 och då en gavel byggs för på en av SISAB:s byggnader.

Det förhållande att Jan Kruhsberg i egenskap av tomträttshavare och byggherre till exploateringsområdet, mot ersättning kommer att utföra viss markupprustning och ombyggnad av skollokal, innebär inte att han otillbörligen gynnas eller erhåller ett stöd i den mening som avses i 2 kap 8 § andra stycket.

Av det ovan anförda framgår att stadens investering om 9,5 miljoner kr, som alltså består i kostnader för markens iordningställande och kompensation till tomträttshavaren SISAB, inte innebär något otillbörligt gynnande av Jan Kruhsberg eller ett individuellt inriktat ekonomiskt stöd åt hans enskilda näringsverksamhet.

Nya omständigheter anförda av klagandena

I enlighet med vad staden tidigare har anfört, hävdar staden att de nya omständigheter som klagandena hänvisat till i sin inlaga som inkom till länsrätten den 1 september 2003 skall avvisas. För den händelse länsrätten ändå upptar omständigheterna till bedömning, får staden i korthet anförda följande.

Av beslutet framgår tydligt att, tvärt emot vad klagandena påstår, det är beloppet om 9,5 miljoner kr som godkänts som investering.

Det föreligger ingen skyldighet för gatu- och fastighetsnämnden att ange någon motivering i sina beslut. Ej heller finns några lagstadgade krav beträffande omfattning eller kvalitet på nämndens underlag för beslut. Det kan dock konstateras att ärendet har beretts på normalt sätt, vilket framgår av bl a tjänsteutlåtandet 2003-05-22.

När det gäller valet av Jan Kruhsberg som tomträttshavare och exploatör för marken får anföras att staden som markägare är fri att upplåta tomträtt utan upphandlingsförfarande. Vidare gäller att i den mån den klagande skall anses göra gällande att beslutet innebär något fel i upphandlingshänseende – vilket staden i sak bestrider – detta bara kan prövas i särskild

ordning enligt lagen om offentlig upphandling och alltså inte kan bedömas i detta mål om laglighetsprövning.

När det gäller klagandenas resonemang kring ”synnerliga skäl” för beslutet hänvisar staden till att beslutet inte innebär något individuellt inriktat stöd till enskild näringsverksamhet, varför något krav på synnerliga skäl alltså inte föreligger.

Klagandenas uppgifter om kringboendes och stadsdelsnämndens avstyrkande av beslut, torde hänföra sig till ett beslut av stadsbyggnadsnämnden i en bygglovsprövning. Uppgifterna saknar relevans för detta laglighetsprövningsmål.

Det nu överklagade beslutet innebär att markanvändning och byggnation inom stadens fastighet skall genomföras i enlighet med den för området gällande detaljplanen En laglighetsprövning enligt 10 kap 8 § kommunallagen avser endast beslutets laglighet, inte dess lämplighet. Bedömningar av vad som är lämplig användning av mark och byggnation avgörs genom detaljplaneprocess och bygglovsprövning, och kan inte bli föremål för någon prövning i mål om laglighetsprövning. Kommunfullmäktigebesluten rörande detaljplanen för området kan inte prövas i detta mål.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis hävdar staden att överklagandena skall avvisas i enlighet med vad som anförts ovan samt att klagandena inte har anförts några omständigheter som medför att det överklagande beslutet i något av de hänseenden som anges i 10 kap 8 § kommunallagen kan anses olagligt. Överklagandena skall därför lämnas utan bifall.