



FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I STOCKHOLM
Allmänna avdelningen
Enhet 16

DOM
2013-10-28
Meddelad i
Stockholm

Mål nr
27272-12

KLAGANDE

Lennart CHRISTOFFER Sjögren
Sofielundsvägen 3 A Lgh 1001
191 47 Sollentuna

MOTPART

Sollentuna kommun

Ombud: Advokat Magnus Josefsson
Mannheimer Swartling Advokatbyrå AB
Box 1711
111 87 Stockholm

ÖVERKLAGAT BESLUT

Sollentuna kommuns beslut 2012-11-28, § 221

SAKEN

Laglighetsprövning enligt kommunallagen (1991:900) – KL

FÖRVALTNINGSRÄTTENS AVGÖRANDE

Förvaltningsrätten bifaller överklagandet och upphäver det överklagade beslutet.

Dok.Id 395938

Postadress

115 76 Stockholm

Besöksadress

Tegeluddsvägen 1

Telefon

08-561 680 00

E-post:

forvaltningsrattenistockholm@dom.se

Telefax

08-561 680 01

Expeditionstid

måndag – fredag

09:00-15:00

YRKANDEN M.M.

Bakgrund

Under hösten 2009 påbörjades detaljplaneläggningen av fastigheten Edsberg 11:26 i Sollentuna kommun. Kommunstyrelsen plan- och fastighetsutskott beslutade i februari 2010 att detaljplanen även skulle skapa en byggrätt om 1 000- 2000 kvadratmeter bostäder på närliggande fastighet, Edsberg 11:25, och att området med byggrätten skulle bytas mot del av Edsberg 11:26 (Grindstugan). Då markbytet inte blev aktuellt, aktualiserades förvärv av en del av fastigheten 11:26.

Kommunstyrelsen beslutade den 28 november 2012 att godkänna köpeavtal med Edsberg Park Fastigheter AB (bolaget) för köpeskillingen 8,25 Mkr avseende förvärv av del av fastigheten Edsberg 11:26 (Grindstugan).

Yrkanden

Christoffer Sjögren överklagar beslutet och yrkar att beslutet ska upphävas. Han anför bl.a. följande. Beslutet strider mot likställighetsprincipen och förbudet mot stöd till enskild näringsidkare enligt KL. Beslutet innebär även att kommunen ger ett otillåtet statsstöd enligt EU:s bestämmelser. Kommunen lät göra en markvärdering av den aktuella delen i januari 2012 där bolaget som utförde markvärderingen kom fram till att den aktuella delen är värd 2,1 Mkr. Köpeskillingen överskrider därmed kraftigt marknadsvärdet och innefattar därför ett stöd till enskild näringsidkare på drygt 6 Mkr. Att köpeskillingen avviker så kraftigt mot marknadsvärdet tyder på att syftet med affären inte är ett köp av fastigheten utan att ge ett dolt stöd till en privat näringsidkare. Att det är ett företagsstöd styrks även av att kommunen tidigare avyttrat fastigheten med motiveringen att det inte

finns något skäl att äga den. Köpet handlar därför inte om att kommunen är angelägen om att besitta fastigheten. Enligt 2 kap. 8 § andra stycket KL, är det förbjudet för en kommun att ge ett riktat stöd till enskild näringsidkare. I detta fall föreligger inga synnerliga skäl som försvarar handlingen. Kommunen har en uttalad princip att sälja fastigheter till marknadspris. Inte heller vid fastighetsköp finns något som tyder på att kommunen brukar erlagga högre köpeskillning än marknadspriset. Beslutet innebär att kommunens köp är väsentligt högre än marknadspriset och strider därmed mot KL:s likställighetsprincip (2 kap. 2 § KL) som vilar på att alla ska behandlas lika. Vidare är ett offentligt stöd som uppfyller samtliga rekvisit i art. 107.1 FEUF förbjudet. Det aktuella beslutet innebär ett stöd som utgår selektivt. Det snedvrider konkurrensen och bryter därmed mot EU:s stadsstödsregler. Kommunen har inte ansökt hos eller fått godkännande av kommissionen. Ett offentligt stöd i detta fall får därför inte lämnas.

Kommunens inställning

Kommunen bestrider bifall till överklagandet och anför bl.a. följande. Kommunen har försökt få till en uppgörelse med bolaget avseende ersättning för det intrång som detaljplanen medför vilket är det normala förfarandet inför denna typ av planläggning. Det ligger i linje med expropriationslagens regler om att en frivillig uppgörelse ska sökas i första hand innan tvångsmedel används. Parterna har nått en överenskommelse om ersättning i form av markbyte varigenom bolaget skulle erhålla byggrätt för bostäder. När detaljplanen för dess byggrätter inte kunde åstadkommas inom rimlig tid enades parterna om motsvarande värde i kronor. Kommunen har gjort bedömningen att värdet av byggrätterna utgör en skälig ersättning för det intrång detaljplanen orsakar på fastigheten Edsberg 11:26. Både kommunen och bolaget har låtit värdera den aktuella delen av fastigheten så som om den har en byggrätt för bostäder. Kommunens uppdragstagare kom fram till ett värde om 8–9 Mkr och

bolagets uppdragtagare kom fram till att den aktuella delen är värd 8,25 Mkr. Beslutet har fattats på objektiva grunder med beaktande av allmänintresset som finns att bevara den ifrågavarande bebyggelsen med omgivning. Beslutet har inte inneburit något otillbörligt gynnande av kommunmedlem och strider således inte mot likställighetsprincipen. Det är kommunens uppfattning att den likställighetsprincip som kommer till uttryck överhuvudtaget inte är tillämplig vid köp eller försäljning av mark. Beslutet har inte skett i syfte att understödja enskild näringsverksamhet enligt 2 kap. 8 § KL och inte heller påverkat samhandeln inom EU. Inga omständigheter har framförts som stödjer att den aktuella ersättningen uppfyller samhandelskriteriet. Kommunens beslut kan därför inte anses aktualisera reglerna om statligt stöd i art. 107 FEUF. Detta påstående är därför ogrundat.

SKÄLEN FÖR AVGÖRANDET

Det överklagade beslutet kan endast prövas i den för laglighetsprövning bestämda ordningen enligt 10 kap. KL. Därvid kan rätten inte bedöma lämpligheten och skäligheten i beslutet utan prövning kan endast ske i den begränsade omfattning som anges i 10 kap. 8 § nämnda lag.

Enligt 10 kap. 8 § KL ska ett överklagat beslut upphävas om

1. det inte har tillkommit i laga ordning,
2. beslutet hänför sig till något som inte är en angelägenhet för kommunen,
3. det organ som har fattat beslutet har överskridit sina befogenheter, eller
4. beslutet strider mot lag eller annan författning.

Något annat beslut får inte sättas i det överklagade beslutets ställe.

Likställighetsprincipen

Christoffer Sjögren anför att beslutet strider mot likställighetsprincipen.

Förvaltningsrätten konstaterar inledningsvis att likställighetsprincipen gäller endast gentemot kommunens egna medlemmar. Dessutom krävs för principens tillämplighet att kommunen träder i direkt kontakt med sina medlemmar i denna deras egenskap. Principen gäller därför inte när en kommun bl.a. köper eller säljer fastigheter (prop. 1990/91:117 s. 150). Förvaltningsrätten finner därför att det överklagade beslutet inte strider mot likställighetsprincipen i 2 kap. 2 § KL.

Stöd till enskild näringsidkare

Christoffer Sjögren anför vidare att beslutet strider mot 2 kap. 8 § KL, dvs. förbudet mot stöd till enskild näringsidkare. Enligt 2 kap. 8 § KL får kommuner och landsting genomföra åtgärder för att allmänt främja näringslivet i kommuner och landsting. Ett individuellt inriktat stöd får bara lämnas om det finns synnerliga skäl för det.

I utredningen i målet anges bl.a. följande. För att säkerställa fastighetens, Edsberg 11:26, kulturvärden avsåg kommunen att anta en detaljplan. Planen skulle innebära inskränkningar i bolagets dispositionsrätt över fastigheten och detaljplanen kunde därför inte antas utan bolagets godkännande. Då det förslag som bolaget lämnade inte godkändes av kommunen erbjöd kommunen i stället mark på närliggande fastigheten, Edsberg 11:25 i utbyte att kommunen förvärvade en del av Edsberg 11:26 och bolaget godkände detaljplanen för kvarvarande Edsberg, 11:26. Värdet av den mark kommunen erbjöd bestod av att kommunen på marken avsåg genom en ny detaljplan medge byggrätt om 1 000 – 2 000 kvm. Något avtal om markanvisning träffades dock inte. Kommunen anför att då

bolaget inte kunde godkänna detaljplanen om det inte fick mark med byggrätter enligt det föreslagna markanvisningsavtalet, skulle bolaget få ekonomisk kompensation för byggrätten.

Både kommunen och bolaget lät, under sommaren 2012, värdera den aktuella delen av fastigheten Edsberg 11:26 med antagande om byggrätt. Kommunens uppdragstagare kom fram till ett värde om 8 – 9 Mkr och bolagets till ett värde om 8, 25 Mkr. På uppdrag av kommunen hade samma del av fastigheten, Edsberg 11:26, i januari 2012 värderats till 2, 1 Mkr. Värderingen gjordes då utan antagande om byggrätt.

Förvaltningsrätten konstaterar att det av köpeavtalet mellan kommunen och bolaget framgår att det avser en del av fastighet Edsberg 11:26 och att köpeskillingen är 8,25 Mkr. Det framgår inte av avtalet att någon del av köpeskillingen ska anses vara ersättning för intrång i fastighet så som kommunen anför. Enligt förvaltningsrättens mening får utredningen i målet, särskilt innehållet i avtalet, anses visa att avtalet inneburit ett individuellt riktat stöd till bolaget eftersom kommunen förvärvat del av fastighet Edsberg 11:26 till ett överpris av drygt 6 Mkr. Förvaltningsrätten anser inte att det föreligger synnerliga skäl för att ändå godta stödet. Kommunstyrelsens beslut att godkänna det aktuella avtalet med bolaget strider därför mot 2 kap. 8 § KL.

Statsstöd

Christoffer Sjögren anför även att beslutet innebär att kommunen ger ett otillåtet statsstöd i strid mot EU:s bestämmelser.

Enligt artikel 107.1 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt är stöd om ges av en medlemsstat eller med hjälp av statliga medel av vilket slag det än är som nedvrider eller hotar att snedvrیدا konkurrensen genom

att gynna vissa företag eller viss produktion oförenligt med den gemensamma marknaden i den utsträckning det påverkar handeln mellan medlemsstaterna.

Av 6 § lagen (1994:1845) om tillämpningen av Europeiska unionens stadsstödsregler framgår att kommuner och landsting är skyldiga att lämna upplysningar till regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer om alla former av stöd som planeras och som kan bli föremål för prövning av Europeiska kommissionen. Några sådana upplysningar har följaktligen inte har gjorts av kommunen. Det överklagade beslutet strider även i detta hänseende mot lag.

Sammanfattningsvis anser förvaltningsrätten att det överklagade beslutet strider mot lag. Beslutet ska därför upphävas med stöd av 10 kap. 8 § KL. Överklagandet ska således bifallas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Detta beslut kan överklagas. Information om hur man överklagar finns i bilaga 1 (DV 3109/1A).

Kaija Hultquist

Rådman

I avgörandet har även de särskilda ledamöterna Karl Pfeifer och Sören Strand deltagit. Helena Boson har föredragit målet.



HUR MAN ÖVERKLAGAR - PRÖVNINGSTILLSTÅND

Den som vill överklaga förvaltningsrättens beslut ska skriva till Kammarrätten i Stockholm.

Skrivelsen ska dock skickas eller lämnas till förvaltningsrätten.

För att kammarrätten ska kunna ta upp Ert överklagande måste Er skrivelse ha kommit in till förvaltningsrätten **inom tre veckor** från den dag då Ni fick del av domen/beslutet. Om beslutet har meddelats vid en muntlig förhandling, eller det vid en sådan förhandling har angetts när beslutet kommer att meddelas, ska dock överklagandet ha kommit in inom tre veckor från den dag domstolens beslut meddelades. Om sista dagen för överklagande infaller på lördag, söndag eller helgdag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton räcker det att besvärshandlingen kommer in nästa vardag.

Om klaganden är en part som företräder det allmänna, ska överklagandet alltid ha kommit in inom tre veckor från den dag beslut meddelades.

För att ett överklagande ska kunna tas upp i kammarrätten fordras att **prövningstillstånd** meddelas. Kammarrätten lämnar prövningstillstånd om

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som förvaltningsrätten har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som förvaltningsrätten har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står förvaltningsrättens beslut fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till kammarrätten varför man anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla

1. Klagandens person-/organisationsnummer, postadress, e-postadress och telefonnummer till bostaden och mobiltelefon. Adress och telefonnummer till klagandens arbetsplats ska också anges samt eventuell annan adress där klaganden kan nå för delgivning. Om dessa uppgifter har lämnats tidigare i målet – och om de fortfarande är aktuella – behöver de inte uppges igen. Om klaganden anlitar ombud, ska ombudets namn, postadress, e-postadress, telefonnummer till arbetsplatsen och mobiltelefonnummer anges. Om någon person- eller adressuppgift ändras, ska ändringen utan dröjsmål anmälas till kammarrätten.
2. den dom/beslut som överklagas med uppgift om förvaltningsrättens namn, målnummer samt dagen för beslutet,
3. de skäl som klaganden anger till stöd för en begäran om prövningstillstånd,
4. den ändring av förvaltningsrättens dom/beslut som klaganden vill få till stånd,
5. de bevis som klaganden vill åberopa och vad han/hon vill styrka med varje särskilt bevis.

Adressen till förvaltningsrätten framgår av domen/beslutet.