



Danderyds kommun  
Box 66  
182 05 Djursholm

Lovisa Eriksson ./ Danderyds kommun  
angående **laglighetsprövning enligt kommunallagen**

---

**Möjlighet att lämna yttrande**

Ni får tillfälle att yttra er över innehållet i de bifogade handlingarna.

Om ni vill yttra er ska yttrandet vara skriftligt och komma in till domstolen **senast den 22 oktober 2018**.

**Att skicka handlingar till domstolen**

Kom ihåg att alltid ange målnumret 14790-18 och vem som är avsändare.

Domstolen tar gärna emot inlagor via e-post. Handlingar som skickas via e-post behöver inte skickas på annat sätt.

Vid frågor går det bra att kontakta domstolen per telefon eller e-post.

Jenny Ekström, domstolshandläggare  
Telefon 08-561 68002

Bifogade aktbilagor: 30



FÖRVALTNINGSRÄTTEN I STOCKHOLM	
2018 -09- 26	
Målnr:.....	14790-18
Aktbil:.....	30 Avd: 33

Till: Förvaltningsrätten i Stockholm  
[forvaltningsrattenistockholm@dom.se](mailto:forvaltningsrattenistockholm@dom.se)

**Klagande/avsändare:** Lovisa Eriksson, Stockholmsvägen 110, 182 61 Djursholm.  
[lovisa.eriksson@telia.com](mailto:lovisa.eriksson@telia.com). Tel 0708/857909. Personnr: 701224-0102

**Saken: Mål 14790-18 Avdelning 33 Yttrande angående laglighetsprövning enligt kommunallagen** Överklagande av Kommunfullmäktiges i Danderyds Kommun beslut Försäljning av del av fastigheten Ginnungagap 2 för uppförande av vård- och omsorgsboende, § 59, 11/6-18.

**Yrkande:** Beslutet har inte tillkommit i laga ordning och strider mot lagen, jag yrkar därmed att förvaltningsrätten upphäver Kommunfullmäktiges i Danderyds kommun beslut i enlighet med Kommunallagen 13 kap 8 §, p. 1 och 4.

---

Danderyds kommun bestrider mitt överklagande av Kommunfullmäktiges i Danderyds Kommun beslut Försäljning av del av fastigheten Ginnungagap 2 för uppförande av vård- och omsorgsboende, § 59, 11/6-18, och hemställer att det ska avslås.

Jag vill härmed ytterligare förtydliga de ståndpunkter och yrkande jag redogjort för i mitt tidigare överklagande med beaktande av synpunkter Kommunen anfört.

## 1 Ärendets beredning

Kommunens uppfattning är att det inte finns några krav på kvaliteten i beredningen, utan att det i stället är Kommunfullmäktige som avgör om beredningen ger tillräckligt underlag för att fatta beslut. Kommunfullmäktige har ansett att beredningen inte är tillräcklig, därav begärdes minoritetsåterremiss i ärendet den 5/2-18. När ärendet sedan kom tillbaka till Kommunfullmäktige den 7/5-18, med smärre ändringar men utan svar på åtta frågor av tio, måste samma situation anses föreligga, att ärendet inte är tillräckligt berett. Lagstiftarens intention, vid införandet om regler om minoritetsåterremiss, måste ha varit att säkerställa att bristfälliga underlag kompletteras och att de frågor, som Kommunfullmäktige velat ha svar på genom sin återremiss, också besvaras. De frågor Kommunfullmäktige remitterar måste besvaras för att ärendet ska kunna anses vara komplett, det är själva poängen med minoritetsåterremiss. Det kan inte vara lagstiftarens vilja att de frågor som Kommunfullmäktige bestämmer att återremittera inte skall besvaras. Det demokratiska syftet med bestämmelsen är i så fall urholkat. Ärendet är inte berett och därmed i strid med Kommunallagen 6 kap 13§ p.1,3 och 4.

## 2 Försäljning till underpris i strid mot 2 kap 8 § KL

Jag hävdar att de två gjorda värdeutlåtandena inte är relevanta eftersom de utgår från annan användning av marken. En primär förutsättning för värdering av marken är att det beskrivna planförslaget har vunnit laga kraft med kompletteringen *att endast vårdboende tillåts* (min kursivering) (Forum fastighets ekonomi ABs värdebedömning, s 1). Nai Svefa anger i sin värdering att "Bedömt värde förutsätter att lagakraftvunnen detaljplan finns för ovan angivet ändamål", dvs. vård- och omsorgsboende. (Nai Svefas värdering s 3). Båda värdeutlåtandena utgår alltså ifrån att detaljplanen ska vara ändrad från nuvarande bostäder (B) till vård (D), för att de ska vara relevanta. Danderyds kommun har inte gjort denna ändring av detaljplanen trots att man haft flera år på sig att göra detta. Detta innebär en försäljning av tomten till underpris eftersom en tomt för bostadsändamål med en byggrätt på 7 000 m<sup>2</sup> är betydligt mer värd än samma tomt för vårdändamål. Det är Danderydsborna som förlorar stort på denna affär: skulle köparen, eller den som träder i köparens ställe, till Byggnadsnämnden inkomma med en bygglovsansökan om att få uppföra bostäder på marken kan inte Byggnadsnämnden neka detta, eftersom detta medges i gällande detaljplan. Byggnadsnämnden är nämligen skyldig att utfärda bygglov för bostäder för en tomt som är detaljplanerad för bostäder.

Slutsatsen blir att värderingarna inte är relevanta i detta fall eftersom de utgår ifrån en annan användning av marken, nämligen vård. Det finns bara två sätt att utesluta förekomsten av statligt stöd när en kommun säljer fastigheter enligt Kommissionen: Antingen genom försäljning till högstbjudande genom villkorslöst anbudsförfarande eller genom värdering av minst en oberoende värderingsman. Eftersom utförd värdering inte är tillämplig med tanke på att detaljplanen inte ändrats från bostäder (B) till vård (D), är det likställt med att kommunen sålt marken utan förevarande värdering. Danderyds kommun har således inte följt de förfaranderegler som ska följas när en fastighet säljs, ej heller har försäljningen notifierats till Kommissionen i enlighet med *Kommissionens meddelande om inslag av stöd vid statliga myndigheters försäljning av mark och byggnader*. Därmed måste avtalet om försäljning av tomten upphävas.

Köparen tar hela byggrätten för tomten, 7000 m<sup>2</sup> BTA, eftersom inget annat är avtalat. Kommunen skriver i sitt yttrande att "Med ledning av markvärdebedömningarna har kommunen bestämt den fasta köpeskillingen för Fastigheten till 42 000 000 kr vilket motsvarar 8 000 kr/kvm BTA *givet en*

*möjlig byggrätt om 5 250 m<sup>2</sup> BTA.*” (Min kursivering) Men detta stämmer inte, för ingenstans i avtalet med köparen finns angivet hur byggrätten ska delas upp mellan parterna. Inte heller i några av de underliggande dokumenten sägs något om hur byggrätten ska fördelas mellan köparen och Kommunen. Detta betyder att det inte finns någonting som säger att Kommunen kommer att ha någon byggrätt kvar överhuvudtaget till den resterande delen av tomten, vare sig i kvadratmeter eller i procentuell andel av kommande byggrätt i eventuell ny detaljplan. Eftersom Kommunen inte tagit tillvara på sina invånares intressen genom att säkerställa att en del av byggrätten kommer att finnas kvar för den resterande delen av tomten finns mycket stor risk att hela byggrätten tillfaller köparen, och då går Danderydsborna miste om korttidsboendet som kommunen hade för avsikt att bygga på den resterande delen av tomten. Det är viktigt att poängtera att om köparen, eller den som träder i köparens ställe efter exempelvis en försäljning, skulle inkomma med en ansökan om bygglov för bostäder på tomten, med en total BTA på 7000 kvm, kan inte byggnadsnämnden neka bygglov, eftersom detta medges av gällande detaljplan. Kommunen har därmed sålt mark detaljplanerad för byggande av 7000 kvm BTA bostäder till priset av mark för vårdboende, och detta är ett gynnande av enskild på skattebetalarnas bekostnad.

Kommunen menar att den varken har rätt eller skyldighet att beakta de bud som lämnats i markanvisningstävlingen eller eventuella överbud vid aktuellt intresseförfarande. Men Kommissionen är av en annan uppfattning (Se Kommissionens beslut av den 30 januari 2008 om det statliga stöd som Sverige har genomfört till förmån för Konsum Jämtland ekonomisk förening, 2008/366/EC). Det är inte så, som Kommunen låter påskina, att Kommunen kan välja det scenario man vill i ett läge där det inkommit marknadsmässigt bud på marken. Det är visserligen tillåtet att som ett alternativ till försäljning genom villkorslöst anbuds förfarande tillämpa en oberoende expertvärdering, men om en spekulant erbjuder ett högre pris än vad som framgår av värderingen anses detta bud bättre spegla marknadsvärdet än värderingen. Betydligt högre bud på marken har inkommit i markanvisningstävlingen, där en spekulant var villig att betala 16 000 kr/ kvm BTA, vilket ger ett marknadsvärde på 112 000 000 kr. Kommunen har sålt samma mark för 42 000 000 kr, och detta innebär att försäljningen är en försäljning till underpris och därmed ett stöd till enskild i strid med Kommunallagen 2 kap 8§ 2 st. Kommissionen skriver i beslutet jag hänvisar till ovan, att ”...skillnaden mellan budet och det faktiska försäljningspriset anses vara det bästa måttet på förlusten av statliga medel.”(stycke (59) i Kommissionens beslut 2008/366/EC).

### **3. Försäljning till underpris i strid mot statsstödsreglerna**

Kommunen menar att det pris som avtalats med köparen överstiger värderingarnas genomsnittspris. Kommunen anser att värderingarnas genomsnittspris är 7500 kr/kvm BTA. Fastigheten utgör vidare ett område av Ginnungagap 2 som ännu inte är fastighetsbildad men som omfattar ca 10 000 kvm. Kommunen vidhåller därefter i sitt yttrande att ”På fastigheten planeras en byggrätt om 5 250 kvm BTA. Hela Ginnungagap utgör ca 13 000 kvm, men resterande del dvs ca 3000 kvm ska behållas av kommunen för uppförande av korttidsboende och på denna del planeras en byggrätt om ca 1 750 kvm BTA”. Kommunen skriver vidare att ”Priset 42 000 000 kr är bestämt efter förutsättningen om en byggrätt på Fastigheten om 5 250 kvm BTA.” Dessa antaganden är inte korrekta eftersom de inte finns med i avtalsvillkoren med köparen, ej heller i underliggande tjänsteutlåtanden. Värdet på en tomt är i mycket stor utsträckning beroende av byggrättens storlek på tomten. Eftersom Kommunen inte avtalat om att behålla en del av byggrätten till korttidsboendet är risken stor att all byggrätt tillfaller köparen, och kommunen har inget att sätta emot detta. Således är värdet på den tomt som säljs lika med värdet för den totala byggrätten på tomten, dvs 7 000 m<sup>2</sup> BTA. Enligt medelvärdet på

värderingarna, som ju utgår ifrån tomtens byggrätt och inte dess storlek, är således tomten värd 50 000 000-52 500 000 kr. Priset 42 000 000 kr är således mer än 5% mindre än ett genomsnitt av värderingarna och är inte ett marknadspris och försäljningen strider således mot *Kommissionens meddelande om inslag av stöd vid statliga myndigheters försäljning av mark och byggnader (punkten 3 b)*. Försäljningen ska därmed upphävas.

Kommunen säger vidare i sitt yttrande "Vad gäller byggrättens storlek så finns denna angiven i planförslaget och här är det kommunen som har den slutliga bestämmanderätten genom sitt planmonopol". Denna information är irrelevant. Köparen har nämligen köpt tomten med nuvarande antagna plan, och planförslaget är inget annat än ett förslag som inte har någon betydelse för köparens rättigheter. Med nuvarande plan har köparen rätt att bygga upp till 7 000 kvm BTA bostäder.

#### Avslutningsvis

I sista stycket i Kommunens yttrande står: "Kommunen vill även särskilt poängtera att syftet med Avtalet är att skapa förutsättningar för tillkomsten av bostäder för särskilda grupper i kommunen helt i enlighet med vad som regleras i bostadsförsörjningslagen och i PBL." Om så verkligen hade varit fallet frågar jag mig varför man inte ändrade detaljplanen till vård (D) innan man sålde och styckade av tomten för korttidsboendet som är tänkt att ha en annan ägare, Kommunen, samt delat upp byggrätterna. Det kommunen i verkligheten gjort är att ha sålt en vacker tomt, en av de sista kommunen äger, i Danderyd, den kommun i Sverige som har dyrast mark, till reapris. Kommunen har till Danderydsborna utlovat ett särskilt boende som mycket möjligt i stället blir bostäder och därmed en vinst på tiotals miljoner kronor till köparen på skattebetalarnas bekostnad. Det tilltänkta korttidsboendet, som Danderydsborna också blivit lovade, riskerar att inte heller det byggas på avsedd plats gå grund av felaktig hantering, okunskap, bristfälliga underlag och undermåliga avtal med köparen. Det är ostridigt ett gynnande av enskild på Danderydsbornas bekostnad.

Mot bakgrund av ovan, samt mitt tidigare inskickade överklagande, yrkar jag att Förvaltningsrätten upphäver Kommunfullmäktiges i Danderyds kommun beslut i enlighet med Kommunallagen 13 kap 8 §, p. 1 och 4.