



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 3 januari 2019**.

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.

Keriman Peksen, Domstolshandläggare
Telefon 08-561 68002

Bifogade aktbilagor: 37

FÖRVALTNINGSRÄTTEN I STOCKHOLM	
2018 -12- 07	
Målnr:.....	14790-18
Aktbil:.....	37 Avd: 33

Till: Förvaltningsrätten i Stockholm

Avd33.fst@dom.se

Klagande/avsändare: Lovisa Eriksson, Stockholmsvägen 110, 182 61 Djursholm.

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 samt yttrande, med beaktande av synpunkter Kommunen anfört.

1. Försäljning till underpris i strid mot 2 kap 8 § KL och statsstödsreglerna

Kommunen har inte säkerställt att det kommer att byggas vård- och omsorgsboende samt korttidsboende på tomten, och inte bostäder: Kommunen påstår i sitt senaste yttrande att ”Det aktuella avtalet bygger på förutsättningen att en ny detaljplan ska antas för området i enlighet med dess bilaga 2” och hänvisar därmed indirekt till § 2 i avtalet som säger att ”Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att ny detaljplan för Kv Ginnungagap i Djursholm, nedan kallad Detaljplanen, antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med bifogad princip för plankarta, Bilaga 2.” Detta är en mycket vag formulering som inbjuder till oklarheter och gränsdragningsproblem eftersom begreppet ”i huvudsaklig överensstämmelse” är flytande. I och med denna formulering har kommunen på intet sätt säkerställt att medborgarnas intresse av vård- och omsorgsboende och korttidsboende kommer att tillgodoses, och det är högst osäkert att det verkligen är så att ”i huvudsaklig överensstämmelse” innebär att det bara kommer att finnas möjlighet att bygga de tänkta vårdboendena på marken, och inte vanliga bostäder. Formuleringen är som gjord för att invägga Danderydsborna i tron att vårdboendena kommer att uppföras, när ordalydelsen i själva verket inte garanterar detta överhuvudtaget. När marken väl övergått i köparens ägo, och om köparen eller den som träder i köparens ställe väljer att i stället använda marken för att bygga bostäder, är det Kommunen som i så fall måste starta en process för att hävda avtalsbrott. Då sitter kommunen fast i en långvarig process och Danderydsborna får inte sitt boende. Mark för bostäder är mer värd än mark för vård- och omsorgsboende, därför är försäljningen en försäljning till underpris och strider mot 2 kap 8§ KL.

Kommunen har inte säkerställt att tillräckligt mycket mark kommer att finnas kvar för ett korttidsboende i den storlek Danderydsborna behöver på den ännu icke fastighetsbildade intilliggande tomten: Vidare anger plankartan bara de tänkta ungefärliga gränserna för tomten för vård- och omsorgsboende samt tomten för korttidsboende, inte heller här har kommunen säkerställt att tillräckligt med mark finns kvar för korttidsboendet kommunen har tänkt bygga. Det osäkert formulerade avtalet säger i § 3.1 ”Korttidsboendets exakta omfattning och lokalisering bestäms under framtagandet av Detaljplanen.” Men eftersom så många parametrar i avtalet är oklara är det uppenbart att köparen av marken har ett övertag i den förhandlingssituation som kommer att uppstå med kommunen: köparen har mycket goda förhandlingsmöjligheter vad gäller bestämmandet av storleken på sin tomt eftersom fastighetsbildning ännu inte är gjord, köparen har alla kort på handen eftersom inget vite finns med i avtalet om inget byggs eller inte byggs på många år. Utöver detta har

köparen ett klart övertag i förhållande till Kommunen och därmed indirekt gentemot Danderydsborna när det gäller att förhandla med kommunen om storleken på byggrätten på marken samt uppdelningen av densamma på de två tomterna. Det ligger i köparens intresse att få så mycket byggrätt på sin mark som möjligt, och kommunen har inga påtryckningsmöjligheter för att säkerställa alla sina intressen eftersom inget vite finns och många avtalsvillkor är ofullständiga och skall förhandlas med motparten. Ett avtalsbrott får överhuvudtaget inga ekonomiska konsekvenser för köparen.

Risk för att bygglov för bostäder kan utfärdas istället för bygglov för vård- och omsorgsboende:

Kommunen hävdar att det inte föreligger någon risk för att bygglov för bostäder måste beviljas eftersom aktuell detaljplan för området inte har någon löpande genomförandetid och ett arbete har inletts angående ändring av detaljplanen till vårdändamål (D), därmed skulle byggnadsnämnden ha möjlighet att besluta att ärendet om lov inte får avgöras förrän planarbetet har avslutats i enlighet med 9 kap 28§ PBL. Felaktigt är att planarbete inletts för att göra om tomten till vårdändamål (D), det framgår av samrådshandlingen från den 10 november 2014, (<https://www.danderyd.se/Global/Bygga,%20bo,%20miljö/pågående%20detaljplaner/Ginnungagap%201%20o%202/>

Planbeskrivning_Ginnungagap_samråd.pdf), att användningen av marken fortsätter att vara bostäder inom hela kvarteret Ginnungagap som i nuvarande plan, men byggrätten utökas (se under rubriken Planförslaget, s. 9/12). Det är vidare osäkert om man kan hävda att planarbete verkligen pågår i den bemärkelse som skulle kunna aktualisera tillämpningen av 9 kap 28§ PBL.

Kommunstyrelsen gav byggnadsnämnden i uppdrag den 9 juni 2014 att ta fram ett förslag till detaljplan för området Ginnungagap varpå samråd hölls 13 november till 15 december 2014. Sedan dess har ingenting hänt i ärendet, det är tveksamt om man kan anse att ett arbete för ändring av detaljplanen verkligen pågår när samrådet avslutats för fyra år sedan och ingenting hänt sedan dess. Enligt kommunens egen hemsida förväntas ett ärende som handläggs enligt reglerna om enkelt planförfarande, vilket är det som gäller för detta ärende enligt samrådshandlingen, avslutas på mellan 6-12 månader. Den tiden har i detta ärende alltså överskridits med minst tre år, och därefter har inget planarbete skett överhuvudtaget.

Fördelning av byggrätten mellan parterna har ej gjorts, således stor risk för att ingen eller för liten byggrätt finns kvar till korttidsboendet: Kommunens eget tjänsteutlåtande för hur den räknat ut vad tomten är värd har ingen bäring på avtalet mellan parterna vad gäller uppdelningen av byggrätterna. Att kommunen i tjänsteutlåtandet 2018-03-09 KS 2013/0163 sid 4 under rubriken

”Markprissättning” utgår ifrån en byggrätt om 5 250 kvm BTA, utan något som helst stöd i avtalet med motparten, är ovidkommande. Uppdelningen av byggrätten om totalt 7000 kvm för hela tomten skulle ha bestämts i avtalet, det finns inget som säger att den proportionerligt måste följa den framtida fastighetsbildningen av de två tomterna, vilket kommunen verkar tro. Detta är ett naivt antagande kommunen gjort i förhållande till en stark motpart som i förhandlingen med kommunen har alla fördelar. Hade marken istället förblivit i kommunens ägo hade detta problem aldrig uppstått, uppdelningen av den så värdefulla byggrätten mellan de två tomterna hade skett mellan samma ägare, Danderyds kommun och alltså dess skattebetalare, vilket hade säkerställt den ekonomiska aspekten. Det avtal som nu föreligger mellan parterna riskerar att få stora negativa ekonomiska och praktiska konsekvenser för Danderydsborna och är därmed ett individuellt inriktat stöd till köparen i strid med 2 kap 8§ KL.

Väsentligen förändrade förutsättningar i avtalet mellan kommunen och Vectura fastigheter AB: En annan viktig aspekt är att tjänsteutlåtandena och den information Danderydsborna fått bygger på grundförutsättningen att vård- och omsorgsboendet ska drivas av systerföretaget till Vectura fastigheter AB, Aleris. Det framgår bla av tjänsteutlåtandet 2018-03-09 KS 2013/0163 sid 3 under rubriken Urvalsprocess, att Vectura fastigheter AB valts ut eftersom det visat ”...på stor erfarenhet, kapacitet och förmåga att i samverkan med systerbolaget Aleris utveckla liknande projekt för långsiktigt ägande och drift av vård- och omsorgsboende med god kvalitet. Att vårdverksamheten återfinns i samma koncern gör att Vectura fastigheter särskiljer sig bland de företag som anmält intresse. Kommunen har också goda erfarenheter sedan tidigare av vårdgivaren Aleris, som för närvarande driver Odinslunds äldreboende i Djursholm.” Att Aleris skulle driva äldreboendet har alltså varit en avgörande förutsättning för att Kommunen ingick avtalet med Vectura fastigheter AB. Vectura fastigheter AB har med all säkerhet känt till att detta har varit avgörande för kommunen och att kommunen inte hade ingått avtalet med Vectura fastigheter AB om inte Aleris skulle driva boendet. Det som hänt sedan Kommunfullmäktige fattat beslut i ärendet den 11 juni 2018 är dock att hela Aleris vårdverksamhet i oktober 2017 sålts till Ambea, före detta Carema. Vem som nu är tänkt att sköta vård- och omsorgsboende på Ginnungagap är oklart. Klart är dock att denna förändring utgör en väsentligen förändrad förutsättning av avtalet eftersom det faktum att Aleris skulle driva boendet var ett avtalsvillkor för kommunen, även om det inte framgår direkt av kontraktet. Denna oförutsägbara och därmed bristande förutsättning innebär att det ingångna avtalet mellan kommunen och Vectura fastigheter AB är ogiltigt i enlighet med förutsättningsläran och 36§ Avtalslagen.

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