

Till
Förvaltningsrätten i Stockholm
Tegeluddsvägen 1
115 41 Stockholm

Mål nr. 14350-15 Avdelning 33

Bemötande av Danderyds kommuns yttrande, kommunstyrelsen 2015-08-31 § 107

Klagande: Siv Sahlström, ledamot av kommunfullmäktige i Danderyd, nedan benämnd Klaganden.

Saken: Laglighetsprövning enligt kommunallagen (KL 1991:900)

Överklagat beslut: Klaganden vidhåller sitt yrkande att förvaltningsrätten upphäver kommunfullmäktiges beslut.

Inledning

I bemötandet hänvisas till överklagandet och tidigare inskickade bilagor på följande sätt (ÖK punkt x, bilaga z). Jag kommer också fortsättningsvis att skriva klaganden i stället för jag eftersom jag finner det motbjudande att skriva jag hela tiden (där fick jag till fyra jag i samma mening). Hoppas domstolen med det har förståelse för mitt val. Nedan kursiveras citat från kommunens yttrande för bättre läsbarhet.

Nya bilagor 14-17

Omständigheter

Kommunstyrelsen skriver *”Den verksamhet som avses bedrivas överensstämmer med kommunens intentioner för platsen och är planerlig.”*

Det är riktigt att den aktuella fastigheten är planlagd för idrottsändamål. Ett godkännande av köpeavtalet innebär dock att kommunfullmäktige också godkänner nyttjanderättsavtalet för utomhustennisbanorna. Kommunstyrelsens beslut är i denna del villkorat av att fullmäktige godkänner köpeavtalet. En ny detaljplan för del av Djursholm 2:421 måste göras. Man kan inte se försäljningen av fastigheten som fristående från dessa omständigheter eftersom de är en förutsättning för genomförandet av verksamheten.

(Bilaga 2, 2b, 3 och 7)

Ärendets beredning

Kommunstyrelsen skriver *”Kommunallagens beredningstvång innebär att ett ärende utöver kommunstyrelsens behandling även måste beredas av en nämnd vars verksamhetsområde berörs”.*
”Klagande har gjort gällande att bestämmelsen åsidosätts då ärendet enbart beretts av kommunstyrelsen.”

Klaganden vidhåller att ärendet inte omfattas av undantagen i KL 5 kap §§ 29-32 a och måste beredas **(ÖK punkt 1)**

”Kommunen som politisk organisation framträder tydligt genom de strikta beredningskraven. Ytterst handlar det om att upprätthålla medborgarnas förtroende för fullmäktiges beslut.”

”Beredningen syftar till att ge fullmäktige ett tillförlitligt och allsidigt belyst underlag för besluten” (sid 358 och 359 i Kommunallagen med kommentarer och praxis femte upplagan 2011).

I sitt yttrande skriver kommunstyrelsen *”Vidare har kommunfullmäktige bemyndigat kommunstyrelsen att inom av kommunfullmäktige fastställd kostnadsram och andra riktlinjer beträffande belopp och villkor i övrigt försälja kommunal fastighet.”*

Något köpeavtal har inte ingåtts och kan inte ingås utan ett fullmäktigebeslut. Det finns inte någon ”kostnadsram” eller ”andra riktlinjer” som medger det. Därför har ärendet också förts till kommunfullmäktige för att fullmäktige skall ta ställning till om marken får säljas i enlighet med det förslag som lagts fram.

Kommunen har genom sin hantering av ärendet visat att beredning krävs

Kommunstyrelsen skriver *”Att ta ställning till blir då huruvida avtalet som reglerar förutsättningar för fastighetens överlåtelse i sig innebär att någon nämnd påverkas på sådant sätt att det kommunala beredningstvånget hade förutsatt nämnds hörande.”*

Kommunen har genom sin tidigare hantering av ”idrottstomten” uttryckligen påpekat att beredning krävs. Det gjorde man bland annat genom brevet som kommunstyrelsens ordförande sände till IFK Stocksund. Han skriver ”Marken är planlagd för idrottsändamål och skulle därför lämpa sig för uppförandet av en permanent fotbollshall, men det måste utredas mer i detalj vilket jag också konstaterat vid våra tidigare kontakter. Exempel på frågor som måste studeras närmare är uppförande av omklädningsrum, parkeringsmöjligheter, anslutning av el (fjärrvärme?) och VA.” Det som ansågs nödvändigt att utreda för en fotbollshall är lika nödvändigt att utreda för en tennishall.

(ÖK punkt 1.4 och 6, bilaga 5).

Brevet har använts som bevismaterial för att bland annat påvisa att det inte går att utan särskild utredning bygga en fotbollshall på ”idrottstomten”, trots att detaljplanen medger uppförande av en sådan, dels i Nacka tingsrätt, Mark- och miljödomstolen dels i Svea Hovrätt, Mark- och miljööverdomstolen, mål nr P 7171-14.

Ärendet om tennishallen behandlades första gången i KSAU den 16 mars. Klaganden framhöll då att ärendet måste beredas i flera nämnder. Särskilt påpekades att marken är förorenad, vilket uppenbarligen var obekant, och att ärendet därför måste till miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Ärendet skickades efter KSAU oförändrat ut till kommunstyrelsens ledamöter inför sammanträdet den 30 mars och samtidigt till fullmäktiges ledamöter inför sammanträdet den 20 april. **(Bilaga 14 och 15)**

Vid kommunstyrelsens sammanträde den 30 mars lyfte ordföranden omedelbart före sammanträdet ut ärendet. Orsaken var att man höll på att utreda de av klaganden påpekade markföreningarna. Som framgår av handlingarna har ett stycke om miljöföreningar lagts till när ärendet kom till KSAU den 27 april. Detta utan att det noterats att tjänsteskrivelsen är reviderad. **(ÖK punkt 1.2 och 5, bilaga 3 och 14)**

I det köpeavtal som förelåg vid KSAU:s behandling den 16 mars och var med i utskicket till styrelsen och fullmäktige står i § 6 ”fastigheten är såvitt kommunen känner till fri från föreningar”. Denna paragraf har inför fullmäktiges behandling av ärendet den åttonde juni inte ändrats, trots att kommunens snabbutredning visar att det finns föreningar i marken. § 6 i avtalet är således felaktig. **(ÖK punkt 1.2, bilaga 3 och 4)**

Sammanfattning av detta avsnitt: **Kommunen har genom ovanstående hantering tydligt visat att i varje fall tekniska nämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden måste bereda ärendet. Klaganden vidhåller vad gäller beredningen även övriga punkter i överklagandet. (ÖK punkt 1.1 - 1.5)**

Handläggning av ärendet

Kommunstyrelsen skriver ”I överklagandena påstås att handläggningen har skett i strid mot givet uppdrag och att beslutet därför inte beretts på föreskrivet sätt. Kommunen konstaterar emellertid att förhållandet mellan tjänstemannaorganisationen och den politiska ledningen och fördelningen av arbetsuppgifter mellan de förtroendevalda och de anställda inte närmare regleras i kommunallagen. Som belysts i bl.a. betänkandet ”En kommunallag för framtiden” (SOU 2015:24) är i övrigt sällan fördelningen av ansvar och uppdrag formaliserad i skriftliga överenskommelser.”

Det är oklart vart kommunstyrelsen vill komma med denna för detta ärende ovidkommande utläggning. Kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU) fattade 2014-02-17 följande beslut ”Kommunstyrelsens arbetsutskott ger kommunledningskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för en permanent fotbollshall på den så kallade idrottstomten vid Rinkebyvägen.”

Kommunen är en politiskt styrd organisation. Uppdraget till kommunledningskontoret är i detta fall klart och formaliserat genom ovanstående beslut. Försöker kommunstyrelsen göra gällande att tjänstemän inom kommunen inte behöver följa av förtroendevalda fattade beslut? (**ÖK punkt 4, bilaga 10**)

Kommunstyrelsens ordförande har inte vid något tillfälle i KSAU, kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige sagt eller ens antytt att han i strid mot KSAU:s beslut gett andra direktiv till kommunledningskontoret. Och det skall han heller inte göra. Såväl förtroendevalda som tjänstemän skall följa fattade beslut.

Klaganden anser att det som skett är illojal maktanvändning (détournement de pouvoir). (**ÖK punkt 5**).

Kommunstyrelsen skriver ”*I överklagandena görs oriktigt gällande att företagets hemställen att få förvärva den aktuella tomten skulle vara behäftad med felaktigheter genom att inte ha ankomststämplats.*”

Under hanteringen av ärendet påpekade klaganden att ”Ansökan” inte var ankomststämplad. Detta framfördes också i den reservation som klaganden bifogade till fullmäktiges protokoll den 8 juni. Ingen har motsagt detta. (**Bilaga 17**)

Kommunstyrelsen har nu som bilaga bifogat en handling som är ankomststämplad. Det föreligger således två olika handlingar. Det hade varit tacknämligt om kommunstyrelsen redogjort för vad detta beror på i stället för att beskylla klaganden för oriktiga uppgifter. Det är dock inte den enda felaktigheten i Företagets ”hemställen”, som klaganden gör gällande, vilket kommunstyrelsen försöker ge intryck av. Det är för övrigt ingen

”hemställan”. Det finns ingen formell ansökan. Det framgår av brevet att det är skrivet och skickat till kommunen när saken redan är klar. **(ÖK punkt 8.1 och 8.2 bilaga 12, 13)**

Alla handlingar som inte är sekretessbelagda skickas alltid ut

Kommunstyrelsen skriver ”*Inför utskick till ett nämnd- respektive kommunfullmäktigesammanträde gör emellertid ordförande alltid ett urval av de handlingar som ska bifogas kallelse och kungörelse.*”

Genom att beskriva vad en ordförande **kan** göra inför ett nämnd- eller kommunfullmäktigemöte försöker kommunstyrelsen gesken av att det skett i detta fall och att det är praxis i Danderyd.

Så är inte fallet. Efter KSAU skickas **alla** handlingar som skall ligga till grund för beslut i såväl kommunstyrelsen som kommunfullmäktige ut samtidigt till hela styrelsen och hela fullmäktige. Kommunfullmäktiges ordförande är alltså inte inblandad i vilka handlingar som skickas ut.

Det har aldrig hänt att kommunstyrelsens ordförande gör en gallring i handlingarna. I maj i år när Danderyd skulle svara på hur omläggningen av trafiken skulle påverka Danderyd skickades till exempel 160 sidor tidtabeller för hela Stockholms län ut. **(Bilaga 16)**

Bryggans värdering sändes dock ut endast till kommunstyrelsen inför styrelsens sammanträde den 30 mars. Ärendet lyftes då som ovan beskrivits ut av ordföranden, men värderingen samlades in med hänvisning till att sekretess gällde. Handlingar som kopieras på gult papper innebär i Danderyd sekretess. Att de insamlas är också det brukliga. Så gällande praxis för sekretessbelagda handlingar följdes. **(ÖK punkt 2 och bilaga 6)**

Oavsett detta gällde det i kommunstyrelsen den 18 maj inte någon fråga om gallring utan avslag på ett direkt yrkande om att det viktiga underlaget, värderingen, som låg till grund för köpeavtalet, skulle sändas ut till kommunfullmäktige. **(Bilaga 7)**

En juridiskt sett allmän handling är antingen offentlig eller sekretessbelagd. Något mellanting finns inte. Det finns inte något lagstöd för att hantera en handling som inte är belagd med sekretess som om den vore sekretessbelagd. Hanteringen av värderingen har skett i strid mot offentlighetsprincipen och i strid mot förtroendevaldas rättighet att få allt relevant material i ett ärende.

Den nye kommunjuristen, som började sin anställning i mars 2015, har enligt egen uppgift inte varit inblandad i ärendet förrän klaganden begärde att sekretessen skulle hävas. **(ÖK punkt 2 och bilaga 8)**

Värderingen

Kommunstyrelsen skriver: *"Slutresultatet av förhandlingen med företaget står i god överensstämmelse med framtaget värderingsutlåtande"*.

Nej, det gör det inte. Slutresultatet av förhandlingen är att marken säljs 15 % under det pris värderingen kommit fram till. EU:s regler är mycket klara på denna punkt: Kommunal mark skall säljas till åtminstone det pris värderingen anger. Dock finns utrymme att sälja marken 5 % under det pris värderingen ger, och det framgår av **Kommissionens meddelande om inslag av stöd vid statliga myndigheters försäljning av mark och byggnader (97/C 209/03)**:

b) Felmarginal

Om det efter rimliga ansträngningar att sälja mark och byggnader till marknadspriset är uppenbart att det pris som fastställts av värderingsmannen inte kan erhållas, får en avvikelse på högst 5 % från detta pris anses överensstämma med marknadsvillkoren. Om det efter ytterligare en rimlig tidsperiod är uppenbart att fastigheten inte kan säljas till det pris som fastställts av värderingsmannen, reducerat med felmarginalen på 5 %, får en ny värdering genomföras. Denna värdering skall ta hänsyn till de erfarenheter som gjorts och de anbud som erhållits.

Kommunen skulle alltså ha avstått från att sälja marken i väntan på en ny värdering. Det är uppenbart att kommunen handlat i strid med gällande rätt i denna fråga. Att kommunstyrelsen säger *"Kommunen anser att detta pris är marknadsmässigt och väl förenligt med Bryggans bedömning av marknadspriset"* visar att man inte känner till ovanstående strikta regel om max 5 % avvikelse, från Europeiska Kommissionen.

Detta innebär misstankar om att kommunen sålt marken med statsstöd, alltså till subventionerat pris till en enskild företagare.

Kommunstyrelsen skriver: *"I överklagandena påstås vidare att värderingen inte tagit hänsyn till studentbostäder/övernattningsrum. Detta påstående är inte korrekt. I värderingsutlåtandets antagande finns detta angivet som en värderingsförutsättning"*.

Tidigare i tjänsteutlåtandet står att värderingsutlåtandet använt sig av en kalkyl där värdet på marken bland annat bestäms utifrån hyresbetalningsförmåga. Det är uppenbart att man i hyresbetalningsförmågan måste inkludera ALLA de intäkter köparen av marken kommer att få, utelämnar man intäkter blir värderingen för låg. I det här fallet har man i värderingens kalkyl "bilaga 4" i värderingen "Kalkyl Tennishall normal, sex banor" utelämnat intäkter av uthyrning av 29 studentbostäder/övernattningsrum, men däremot tagit med de intäkter man förväntas få av uthyrning av tennisbanor. Det är uppenbart att uthyrning av studentbostäder/övernattningsrum kommer att ge en stor intäkt till köparen av marken, oavsett om rum hyrs ut per natt, per vecka, för lägerverksamhet eller liknande. Bostäder i Danderyd är oerhört attraktiva. Men denna intäkt har utelämnats vilket innebär att värderingen är alldeles för låg och har gjorts på fel premisser. **(ÖK punkt 9 och bilaga 6)**

Danderyd den 27 september 2015

Siv Sahlström