

Till
Förvaltningsrätten i Stockholm
Tegeluddsvägen 1
115 41 Stockholm

Ansökan om laglighetsprövning med yrkande om inhibition

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

Saken: Laglighetsprövning enligt kommunallagen (KL 1991:900)

Överklagat beslut: Kommunfullmäktiges i Danderyd beslut av den 8 juni 2015 § 47

”Kommunfullmäktige beslutar att godkänna förslag till köpeavtal för del av Djursholm 2:421 med Good to Great Tennis Properties AB”, nedan benämnt Företaget. **Bilaga 1**

Yrkanden

Klaganden yrkar att förvaltningsrätten upphäver kommunfullmäktiges beslut.

Klaganden yrkar att Nyttjanderättsavtalet för del av Djursholm 2:421 med Good to Great Property AB, som i kommunstyrelsen villkorats av fullmäktiges, nu överklagade, beslut om köpeavtalet inte får godkännas intill dess målet om laglighetsprövning avgjorts. **Bilaga 7, sid 2.**

Klaganden yrkar även på interimistiskt förbud för kommunen att verkställa det överklagade beslutet till dess att målet om laglighetsprövning avgjorts eller domstol förordnar om något annat.

Grunder för yrkandena

1. Ärendet är inte berett i enlighet med KL 5 kap 26 §

Alla ärenden som fullmäktige avgör måste först ha beretts av nämnd vars verksamhetsområde ärendet berör. Urvalet måste göras på sakliga grunder. Enligt förarbetena bör nämnder som sköter obligatoriska uppgifter enligt speciallagstiftning endast undantagsvis förbigås.

Ärendet har inte varit hos någon nämnd för beredning. Kommunfullmäktige har inte fått det underlag som krävs inför beslutet.

Kommunallagens bestämmelser om undantag från beredningstvånget är tydliga. Alla ärenden som inte omfattas av undantagen i KL 5 kap §§ 29-32 a måste beredas.

Ärendet borde remitterats till följande nämnder:

1.1 Byggnadsnämnden, som sköter obligatoriska uppgifter enligt speciallagstiftning, kan inte förbigås. Tennisanläggningen ska innehålla 29 bostäder med allytor. Det måste klarläggas om bostäder ryms inom den gällande detaljplanen.

Vid kommunstyrelsens sammanträde 2015-05-18 § 79 beslutade kommunstyrelsens majoritet ge byggnadsnämnden i uppdrag att utarbeta ett förslag till detaljplan för del av Djursholm 2:421 i enlighet med tjänsteutlåtandet KS 2015-02-24. **Bilaga 2.**

Området är i dag i detaljplan parkmark. Det ingår i en av Stockholms gröna kilar, Rösjökilen, som är ett sammanhängande naturområde. Kilens svagaste länk är mellan Rinkeby- och Altorpsskogarna. Schaktning och hårdgörning av ytorna inom detta område kommer också att påverka vattenavrinningen genom hela kommunen med försämrad vattenkvalitet och risk för översvämningar som följd.

Eftersom denna planändring för tennisbanor är en förutsättning för den verksamhet Företaget ska bygga upp måste en detaljplaneändring eller under alla förhållanden en miljökonsekvensutredning göras innan kommunen säljer mark till

Företaget. Detta särskilt som det i tjänsteutlåtande 2015-02-24 står ”Intill dess en ny detaljplan finns har Good to Great Tennis Academy för avsikt att söka tillfälligt bygglov”. **Bilaga 2 b**

1.2 Miljö- och hälsoskyddsnämnden, som också sköter obligatoriska uppgifter enligt speciallagstiftning, kan inte heller förbigås. Marken är förorenad. I detta område ligger en gammal deponi. Vad som genom åren kastats på platsen är inte utrett. Dock är det känt att förutom kommunen också Danderydsborna tidigare använt detta område för att göra sig av med eget avfall.

I tjänsteutlåtandet 2015-04-20 står bland annat ”Kommunledningskontoret har samrått med Miljö- och hälsa om resultatet av markundersökningen.” **Bilaga 3.**

Det faktum att ”kontoret samrått” med tjänstemän på ”Miljö och hälsa” gör inte att facknämnden, i detta fall miljö- och hälsoskyddsnämnden, kan undantas från sedvanlig beredning av ett ärende som hör till nämndens ansvarsområde.

I tjänsteutlåtandet står ”Provtagning på idrottstomten visar på låga halter av föroreningar och de föroreningar som påträffats utgör låg risk för människors hälsa vid vistelse på platsen.”

Det är skillnad på om marken ska användas enbart som sporthall eller om den som i detta fall också ska användas till bostäder för unga människor. Även om det skulle vara så att det är en låg risk att vistas på platsen innebär det inte automatiskt att det är en låg risk för människor att bo på platsen. Då ställs helt andra krav. Detta måste miljö- och hälsoskyddsnämnden ta ställning till.

Dessutom står det i köpeavtalet § 6 att ”Fastigheten är såvitt Kommunen känner till fri från föroreningar”. Uppgiften i avtalet är således felaktig. **Bilaga 4.**

Skälet till att en miljökonsekvensutredning måste genomföras har redovisats under 1.1. Detta ligger också inom miljö- och hälsoskyddsnämndens ansvarsområde.

1.3 Kultur- och fritidsnämnden borde också höras därför att det berör kommunens idrottsverksamhet. Ett beslut om utredning av en fotbollshall på Idrottstomten har fattats, men inte fullföljts. Vad får detta för konsekvenser för fotbollsföreningarna?

1.4 Tekniska nämnden behöver bland annat utreda VA, parkeringsfrågan och uppvärmningen av anläggningen.

Den 19 februari 2014 sände kommunstyrelsens ordförande ett brev till IFK Stocksund. I detta framgår bland annat att exempel på frågor som måste studeras närmare, innan den för idrottsändamål planlagda tomten kan tas i anspråk för en fotbollshall, är ”parkeringsmöjligheter, anslutning av el (fjärrvärme?) och VA”.

Bilaga 5.

Samma behov att utreda detta finns när det gäller en tennishall. Ingen av dessa frågor har utretts.

1.5 SL Det är risk för påverkan på den näraliggande Roslagsbanan om stora massor i detta instabila område ska schaktas bort i slutningen intill dess banvall. Därför borde sakkunniga inom SL tillfrågas om riskerna för banvallen. Skulle något hända kan det bli stora ekonomiska konsekvenser för kommunen.

2. Beslutet har inte tillkommit i laga ordning eftersom fullmäktige har undanhållits väsentlig information.

En värdering av den aktuella fastigheten gjordes av Bryggan Fastighetsekonomi 2014-11-28. Hanteringen av värderingen har skett i strid mot offentlighetsprincipen och i strid mot förtroendevaldas rättighet att få allt relevant material i ett ärende.

Bilaga 6.

När ärendet var uppe i kommunstyrelsens arbetsutskott begärde Klaganden att få se värderingen. Efter att ha läst den begärde hon att den skulle skickas ut tillsammans med handlingarna i ärendet. Den skickades då bara ut till kommunstyrelsen, kopierad på gult papper, vilket innebär att den är sekretessbelagd. Med hänvisning till att handlingen var sekretessbelagd samlades den sedan in vid kommunstyrelsens sammanträde.

I kommunstyrelsen yrkade Klaganden att värderingen av idrottstomten skulle sändas ut till kommunfullmäktiges ledamöter

och ersättare inför ärendets behandling i kommunfullmäktige den 8 juni. **Bilaga 7.**

Kommunstyrelsens ordförande yrkade avslag på denna begäran med motiveringen att ”det kan vara farligt för kommunen om det kommer ut”. Kommunstyrelsen beslöt efter votering att värderingen inte skulle få sändas ut.

När klaganden begärde hos kommunjuristen att sekretessen skulle hävas visade det sig att handlingen inte är sekretessbelagd. Trots detta har den behandlats som om den vore sekretessbelagd, vilket innebär att de få som fått ta del av den också har hindrats från att informera sin fullmäktige-grupp och använda den offentligt, det vill säga informera sina uppdragsgivare, Danderydsborna. **Bilaga 8.**

3. Fullmäktiges kungörelserubrik är inte adekvat

På kommunfullmäktiges Kungörelse står:

”Försäljning av del av Djursholm 2:421 och upplåtelse av nyttjanderätt för tennisanläggning till Good to Great Property AB.” Nyttjanderättsavtalet behandlades dock inte i fullmäktige, det stannade i kommunstyrelsen. Danderydsborna har genom att de vilseletts av rubriceringen undandragits möjligheten att överklaga Nyttjanderättsavtalet i samband med fullmäktiges beslut. **Bilaga 9.**

4. Ärendet har hanterats i strid mot gällande beslut

Den 17 februari 2014 gav kommunstyrelsens arbetsutskott kommunledningskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för att använda ”idrottstomten” vid Rinkebyvägen till en permanent fotbollshall. Detta gjordes efter att IFK Stocksund frågat om de kunde få använda tomten för detta ändamål. **Bilaga 10**

Men samtidigt som kommunledningskontoret hade arbetsutskottets uppdrag att utreda ”idrottstomten” för en permanent fotbollshall ägnade de sig åt helt andra aktiviteter. Den 28 november 2014 gjordes en värdering av Bryggans Fastighetsekonomi för en

tennisanläggning på ”idrottstomten”. Under den tid kontoret hade som uppdrag att utreda lämpligheten av att använda ”idrottstomten” för permanent fotbollshall beställde samma tjänsteman, som skulle utreda detta, en värdering av marken för en kommersiell tennisanläggning. **Bilaga 6.**

Detta gjordes utan att något beslut om ändrat uppdrag hade fattats. Ärendet hade inte varit uppe för någon diskussion i kommunstyrelsen eller dess arbetsutskott sedan beslutet om utredning om fotbollshall fattades. Det hade inte heller tagits upp i den ordförandeberedning, som föregår kommunstyrelsens arbetsutskott och i vilken klaganden ingick.

5. Hanteringen strider mot allmänna kommunalrättsliga och förvaltningsrättsliga principer.

Samtidigt som kommunledningskontoret hade ovannämnda uppdrag från arbetsutskottet att utreda en permanent fotbollshall på ”idrottstomten” färdigställde kommunledningskontoret den 19 februari 2015 ett tjänsteutlåtande Dnr 2014/0351, som behandlades i kommunstyrelsens arbetsutskott den 16 mars.

Den 27 april återkom ärendet i kommunstyrelsens arbetsutskott med den nya dateringen 2015-04-20 Dnr 2014/0351. Tjänsteutlåtandets ursprungliga datum har tagits bort. Det har inte noterats att tjänsteutlåtandet är ett reviderat förslag, vilket kan leda till att två olika tjänsteutlåtanden kan åberopas i samma ärende.

Bilaga 3.

I tjänsteutlåtandet står Kommunledningskontoret har tagit fram förslag till köpeavtal för del av Djursholm 2:241 ”idrottstomten”. ”Kommunledningskontoret har också tagit fram ett förslag till nyttjanderättsavtal för de utomhustennisbanor som ligger utanför det område som ska säljas.” Observera formuleringen ”som ska säljas”. Något beslut om att marken ska säljas hade inte fattats.

Kommunledningskontoret har upptagit förhandlingar, låtit värdera marken, upprättat ett nyttjanderättsavtal, färdigt köpeavtal för

försäljning av marken till tennisanläggning, båda avtalen är påskrivna av motparten, samtidigt som de hade arbetsutskottets uppdrag att utreda förutsättningarna för en fotbollshall på "idrottstomten".

Kommunledningskontoret har i strid mot det uppdrag kommunstyrelsens arbetsutskott gav den 17 februari 2014 lagt fram ett helt annat förslag än det de hade i uppdrag att göra. Frågan om tennishall är inte beredd på det sätt som krävs inför beslut. Den har hanterats utan insyn och bakom ryggen på förtroendevalda, och därmed också bakom ryggen på övriga Danderydsbor, på vars uppdrag förtroendevalda arbetar.

Såväl kommunens förtroendevalda som den kommunala förvaltningen har att följa lagar, regler och fattade beslut. Så har inte skett i detta fall. Det är illojal maktutövning. Förfaringsättet strider mot allmänna kommunalrättsliga och förvaltningsrättsliga principer.

6. Samma utredning krävs för tennishall

Den 17 februari 2014 beslöt kommunstyrelsens arbetsutskott, som ovan beskrivits, ge kommunledningskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för att använda "idrottstomten" vid Rinkebyvägen till en permanent fotbollshall.

Efter beslutet skrev kommunstyrelsens ordförande till IFK Stocksund "Exempel på frågor som måste studeras närmare är uppförande av omklädningsrum, parkeringsmöjligheter, anslutning av el (fjärrvärme?) och VA". **Bilaga 5.** Ingen av dessa utredningar har gjorts. Samma behov av utredning krävs naturligtvis också för en tennisanläggning, när det gäller parkeringsmöjligheter, VA och anslutning av el, på samma område som fotbollshallen skulle ligga.

7. När förhandlingar och avtal med Företaget var klara kom fotbollshallen upp i arbetsutskottet

Den 16 mars 2015, när tjänsteutlåtandet om tennishallen var klart, togs ärendet om uppdrag att utreda förutsättningarna för en fotbollshall på "idrottstomten" upp i kommunstyrelsens arbetsutskott. Beslutsförslaget löd "Kommunstyrelsens arbetsutskott lägger redovisningen till handlingarna." Ärendet har en kortfattad beskrivning av de uppgifter som var väl kända redan när uppdraget gavs i februari 2014. **Bilaga 11.**

Ingenting nytt hade tillkommit. De detaljplanemässiga förutsättningarna var väl kända när beslutet om vidare utredning fattades, liksom att IFK Stocksund önskade en högre hall än detaljplanen medger. Det var inte något som behövde utredas. En enkel kontakt med stadsarkitekten hade gett vid handen att man kan göra ett tillägg till detaljplanen som medger en större höjd. I detta område borde det knappast störa någon. Ingen av de ovan nämnda utredningarna som kommunstyrelsens ordförande i sitt brev till IFK Stocksund ansåg nödvändiga hade gjorts.

8.1 Ingen formell ansökan från Företaget som vill köpa marken finns i beslutsunderlaget

I ett brev med rubriken "Ansökan Danderyd" daterat Järfälla den 4 december 2014, alltså efter att värderingen gjorts av Bryggans fastighetsekonomi, står på slutet av brevet "Total tomtyta som Good to Great Center **kommer att ta i anspråk** (min fetstilsmarkering) uppgår till 12 000 kvm varav hallbyggnad inklusive entresol uppgår till 10 500 kvm". Avsikten är att med start under 2015 uppföra anläggningen. **Bilaga 12**

Brevet är inte enligt reglerna ankomststämplat i kommunen. Det är alltså en handling som behandlats vid sidan av det system som anger hur inkommande offentliga handlingar ska hanteras. Någon formell ansökan om att få köpa fastigheten finns inte i utskickat underlag till fullmäktige.

8.2 Olika benämningar på Företaget

I beslutet anges att motparten är Good to Great Tennis Properties AB och att den fastighet det gäller är del av Djursholm 2:241. I

köpeavtalet heter företaget Good to Great World Tennis Properties AB och den fastighet det gäller del av Djursholm 2:421. Före namnteckningen på det underskrivna avtalet står "För Good to great Tennis Properties AB".

Efter underskriften i brevet benämnt "Ansökan" står Good to Great Tennis Academy. Så frågan är vilket företag kommunen egentligen har förhandlat och skrivit kontrakt med och vilken fastighet man anser att man ska sälja.

Enligt uppgifter på nätet heter bolaget Good to Great Tennis Properties AB. "Bolaget ska äga och förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet" enligt bolagsbeskrivningen. Företaget är inte registrerat som arbetsgivare, har inte betalt F-skatt och är inte momsregistrerat. **Bilaga 13.**

9. Marken ska säljas till högstbjudande alternativt till det pris en realistiskt gjord värdering redovisar

Fastigheten ifråga planlades för idrottsändamål 2006 för att Danderydsborna skulle kunna ha tillgång till den för idrottsändamål vid framtida behov. Tomten är på 12 000 kvadratmeter och ska säljas för 5 160 000 kronor. Det ger ett pris på 430 kronor kvadratmetern. Det gäller försäljning av mark till ett rent kommersiellt företag till ett subventionerat pris. Ett företag som kommer att bedriva en elitidrottsverksamhet som inte kommer att gynna Danderyds barn och ungdomar. Danderyds mark säljs alltså ut till rabatterat pris till ett kommersiellt företag.

Värderingen är gjord på fel premisser. Värderingen av marken är gjord utifrån principen om hur mycket man tror att Företaget har råd att betala, hur mycket Företaget ska kunna tjäna på sin verksamhet. Men som verksamhet har man till exempel inte räknat in hur mycket intäkter Företaget kommer att få av de 29 lägenheterna med allytor.

Dessutom säljs marken till ett pris under det som anges i värderingen. Värderingen anger 12 000 kvadratmeter gånger 500 kronor, vilket är 6 000 000 kronor. Köpeavtalet anger summan

5 160 000 kronor, alltså nästan 15 % lägre än vad värderingen anger.

Det räcker inte att göra en värdering av marken för att följa lagen. Man måste även sälja till det pris som värderingen anger. I detta fall 6 000 000 kronor. Lagen säger att man får sälja 5 % billigare än vad värderingen anger, men marken har enligt avtalet rabatterats med 15 % till 5 160 000 kronor (840 000 kronor), vilket inte är inom ramen för vad lagen anger.

Endast genom öppen konkurrens kan marken få rätt värde och Danderydsborna rätt betalt för sin mark. Endast genom öppen konkurrens ges andra eventuella intressenter, som vill bedriva kommersiell idrottsverksamhet, möjlighet att vara med och konkurrera om den attraktiva marken.

Marken är för lågt värderad eftersom man inte tar hänsyn till intäkter från de 29 studentlägenheterna, men även om man anser att värderingen är korrekt så rabatteras köpeskillingen med ytterligare 15 %. Det innebär ett otillåtet stöd med Danderydsbornas pengar till ett rent kommersiellt företag.

10. Inhibition

Mot bakgrund av de grunder som Klaganden stöder sin laglighetsprövning på och känd rättspraxis finns goda skäl att tro att fullmäktiges beslut kan komma att upphävas.

Det finns också skäl att tro att hanteringen av detta ärende kan bidra till att undergräva Danderydsbornas förtroende för den demokratiska processen och offentlighetsprincipen på vars grund vårt samhälle vilar. Den kan förorsaka att tilltron till förtroendevaldas och tjänstemäns respekt för beslut, lagar och regler, som de har att följa, tillfogas avsevärd skada.

Det förorsakar också Danderydsborna en ekonomisk skada om marken försäljs till underpris. De oklarheter som finns i detta

ärende kan senare komma att vålla Danderydsborna ännu större ekonomisk skada.

Motparten i denna affär är ett företag som ännu inte har någon verksamhet, men som nu avser att ägna sig åt ”att äga och förvalta fastigheter och därmed förenlig verksamhet”. Någon ekonomisk eller annan skada kan inte av de handlingar Klaganden tagit del av ses vara för handen.

Sammanfattning

Då kommunen inte följt de kommunalrättsliga reglerna när det gäller hanteringen av detta ärende och vill sälja mark, som värderats på felaktigt sätt och dessutom utöver det rabatterats med 15 % strider beslutet mot lag och/eller annan författning.

Kommunala beslut som strider mot lag eller annan författning ska upphävas. För att förhindra ännu större skada än den som redan skett kan inhibition användas för att försöka minimera skadan.

Danderyd den 5 juli 2015

Siv Sahlström
ledamot av kommunfullmäktige

Privat

Danarövägen 13, 182 56 Danderyd
Tfn Bostad: 08 753 12 35, mobil: 070 660 30 26
siv.sahlstrom@telia.com

Danderyds kommun

Tfn direkt: 08-568 919 37, Mobil: 0734-60 50 37
E.post: siv.sahlstrom@danderyd.se

Bilagor: 1-13

