

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**

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 hemställan 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 "hemställan", 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 ge sken 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

## **Utan relevant underlag och med hemlighållen värdering drevs försäljning igenom i Danderyds fullmäktige**

Danderyds kommunfullmäktige har beslutat sälja den så kallade "idrottstomten" vid Danderyds gymnasium till ett kommersiellt företag för tennisproffs. Danderydscentern reserverade sig mot beslutet. Partiet vill att marken ska användas för Danderyds barn och ungdomar. Majoritetens (M, FP, KD) försäljning av marken har också genomförts på ett mycket uppseendeväckande sätt.

Alla ärenden måste beredas, men det har majoriteten hoppat över. Frågan om tennishall är inte beredd på det sätt som krävs inför beslut. Den har hanterats utan insyn och bakom ryggen på förtroendevalda säger oppositionsrådet Siv Sahlström (C). Ett beslut om att utreda en fotbollshall på idrottstomten har inte genomförts. I stället har man, i strid mot fattat beslut, förhandlat fram ett färdigt, redan påskrivet köpeavtal för en kommersiell tennisanläggning för elitidrottare.

Siv Sahlström begärde i fullmäktige att ärendet skulle återremitteras för att hanteras enligt gällande regler om beredning. Särskilt sensationellt är att den värdering kommunen gjort av tomtens hemlighållits för fullmäktige och påstått vara sekretessbelagd trots att den inte var det.

Att man inte heller lämnar ut marken för offentlig upphandling till andra intresserade idrottsföretag är anmärkningsvärt framhåller Siv Sahlström. Till råga på allt är värderingen gjord med utgångspunkt i hur mycket man gissar att köparen kan tjäna på sin verksamhet. Om vi säljer mark, ska vi se till att vi får rätt betalt, inte sälja utan konkurrens och till reapris.

För ytterligare information kontakta oppositionsrådet Siv Sahlström (C)  
Tfn direkt: 08-568 919 37 Mobil: 0734-60 50 37  
Privat: 070 660 30 26