

LÄNSRÄTTEN I
ÖREBRO LÄN

BESLUT
2008-08-19
Meddelat i Örebro

Mål nr
1844-08 E
Rotel 6

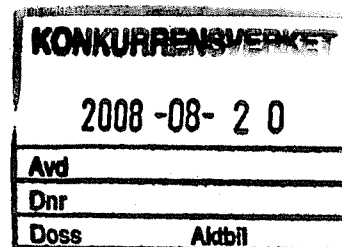
Maria Wetterholm

KLAGANDE

Marie Wirde, 490801-3388
Engelbrektskatan 20
702 12 ÖREBRO

MOTPART

Örebro kommun
Box 300 00
701 35 ÖREBRO



ÖVERKLAGAT BESLUT

Programnämnd Samhällsbyggnad i Örebro kommun
Beslut 2008-07-07, § 78, diarienummer 133-08

SAKEN

Laglighetsprövning enligt kommunallagen (1991:900); nu fråga om inhibition

Programnämnd Samhällsbyggnad i Örebro kommun beslutade den 7 juli 2008 att del av Örebro Garphyttan 2:7, benämnd Storstenshöjden, överläts och försäljs till Storstenshöjden AB enligt i huvudsakliga delar upprättat köpekontrakt.

Marie Wirde överklagar programnämndens beslut och yrkar att beslutet upphävs samt inhibition av beslutet. Till stöd för sin talan anför hon i huvudsak följande. Beslutet har fattats på otillräckligt underlag och har föregåtts av en bristfällig handläggning. Olika nämnder har haft tillgång till olika underlag för beslut. I underlaget saknas bl.a. uppgifter om kommunens/stadskansliets beräkningar av försäljningssummor, restvärden och vinst/förlust. De värderingar som utgjort underlag för beslut saknar väsentliga uppgifter. Värderingsunderlaget anges som preliminärt och det finns inga uppgifter om mark- och skogspris och kvantitet/yta, vilket medför att någon bedömningen av värderingen inte kan göras. Det restförda värdet om 5 733 765 kr har inte varit föremål för diskussion eller alternativa värderingar. Kommunen har hävdat att anläggningarna inte kan äsättas något värde på grund av eftersatt underhåll. Några uppgifter om vad detta bristfälliga underhåll består i och hur det har värderats har inte presenterats. Förslag till köpekontrakt har inte funnits tillgängligt före beslut i driftnämnderna. Först efter påstötning fanns ett sådant förslag vid programnämndens beslutssammanträde. Ärendet är inte berett i programnämnden före beslut. Dessutom togs beslutet på ett extrainkallat programnämndssammanträde den 7 juli 2008. Beslutet innehåller en hittills okänd formulering om att "Del av Örebro Garphyttan 2:7, benämnd

Dok.Id 50120

Postadress
Box 63
701 41 Örebro

Besöksadress
Drottninggatan 2

Telefon
019-16 77 50
E-post: lansratteniorebro@dom.se

Telefax
019-10 37 40

Expeditionstid
måndag – fredag
08:30-12:00
13:00-15:00

Storstenshöjden, överläts och försäljs till Storstenshöjden AB enligt i huvudsakliga delar enligt upprättat köpekontrakt". Detta torde betyda att köpekontraktet kan få ett annat innehåll än det presenterade. Vidare vill hon att rätten prövar om det överklagade beslutet borde ha fattats av kommunfullmäktige. Hon anser att beslutet är av större vikt för kommunen. Eftersom flera nämnder beslutat i frågan är kommunfullmäktige det korrekta organet för handläggning då kommunfullmäktige har att se till kommunövergripande angelägenheter. Hon vill också att länsrätten prövar om det överklagade beslutet strider mot kommunallagens regler om likhetsprincip mellan kommunmedlemmar och förbudet mot gynnande av enskild. Ett antal personer/företagare har visat intresse för att vara med i försäljningsdiskussionerna. Dessa har dock avvisats av kommunens representant/fastighetsnämndens ordförande. Örebro kommun har valt att bara förhandla med en intressent. Möjligheten att förhandla med andra intressenter har avfärdats med hänvisning till arrendet och att det skulle vara för kostsamt. Att sälja anläggningen med mark/skog för 1,6 miljoner kr när det restförda värdet hos kommunen är drygt 5 733 765 kr plus värdet av mark/skog kan anses vara ett direkt stöd till köparen, vilket strider mot likhetsprincipen. Det finns risk att försäljningen inte följer gällande EG-rätt, enligt vilken prissättning vid försäljning av kommunal egendom, lös eller fast, ideella rättigheter m.m. som huvudregel alltid skall ske enligt marknadsvärdet. Avsteg från denna princip kan göras om det finns särskilda skäl. Detta skall anmälas innan beslut om avsteg fattas, vilket dock inte skett. Kommunen har beslutat att inte tillämpa ett anbudsförfarande vid försäljningen med hänvisning till att arrendelagen ger företräde till köpet. Hon vill att länsrätten prövar detta tillvägagångssätt. Det kan också föreligga en jävssituation då blivande köpare kallats till beredningsmöten med tjänstemän och politiker före beslut om försäljning. Därigenom kan den blivande köparen ha fått fördelar i senare förhandling/försäljning, som vanligen inte tillkommer en köpare.

Kommunen anför i yttrande över yrkandet om inhibition i huvudsak följande. Klaganden har åberopat otillräckligt underlag, brister i handläggningen och brister i beredningen av det aktuella beslutet. Kommunen gör gällande att programnämnden Samhällsbyggnad är det organ som slutligt har haft att ta ställning till frågan om försäljning av Storstenshöjden. Det har alltså inte varit fråga om ett fullmäktigebeslut med det beredningstvång som följer härav. För de kommunala nämnderna föreligger vare sig något beredningstvång eller något kommunalrättsligt krav i övrigt ifråga om beslutsunderlag. Det oaktat har beslutet i programnämnden föregåtts av behandling av ärendet i fastighetsnämnden samt fritids- och turistnämnden. Någon rättslig skyldighet att låta ett beslutssammanträde för ett visst ärende föregås av ett beredningssammanträde i samma nämnd föreligger inte. – Klaganden har åberopat bristande överensstämmelse mellan meddelat beslut och köpekontraktet för fastigheten. Programnämnden har genom dess reglemente, som fastställs av kommunfullmäktige, rätt att överlåta och förvärva fastigheter för en köpeskilling som utgör högst tio (10) miljoner kr. Programnämnden har endast att ta ställning till de väsentliga villkoren för en försäljning och har vid en över-

låtelse av fast egendom ingen skyldighet att i förväg upprätta ett förslag till köpekontrakt. Att senare upprätta och underteckna ett köpekontrakt utgör en normal verkställighet av beslutet. I detta fall har dock vid beslutstillfället förelegat ett upprättat och framförhandlat förslag till köpekontrakt, som nämnden haft att ta ställning till. – Klaganden har anfört att beslutet rätteligen borde ha fattats av kommunfullmäktige. Av 3 kap. 9 och 10 §§ kommunallagen (KL) framgår att kommunfullmäktige får uppdra åt en nämnd att i fullmäktiges ställe besluta i ett visst ärende eller en viss grupp av ärenden. Ett sådant uppdrag eller bemyndigande kan enligt 6 kap. 32 § KL lämnas i ett reglemente. Som ovan nämnts har kommunfullmäktige i reglemente för programnämnd Samhällsbyggnad uppdragit åt programnämnden att överlåta och förvärva fastigheter för en köpeskillning om högst tio (10) miljoner kr. Köpeskillningen för Storstenshöjden – 1,6 miljoner kr – faller inom ramen för nämndens delegationsbemyndigande i reglementet. Det faktum att två nämnder omfattats av beredningen och blivit hörda innan programnämnden fattat sitt beslut är inte, som klaganden hävdar, en omständighet som i sig skall medföra en fullmäktigebehandling av ärendet. – Det har av klaganden gjorts gällande att beslutet är oförenligt med den kommunalrättsliga likställighetsprincipen, att beslutet utgör ett obehörigt gynnande av enskild och att beslutet är oförenligt med EU-normen vad gäller köpeskillningen för fastigheten. Kommunen bestrider att beslutet är oförenligt med den kommunala likställighetsprincipen enligt 2 kap. 2 § KL. Härvid får kommunen hänvisa till följande uttalande av regeringen (departementschefen) i förarbetena till den nuvarande kommunallagen (prop. 1990/01:117 s. 150): Likställighetsprincipen gäller bara gentemot kommunens eller landstingets egna medlemmar. Dessutom krävs det för principens tillämplighet att kommunen eller landstinget träder i direkt kontakt med sina medlemmar i denna deras egenskap. Sålunda gäller principen inte när en kommun eller ett landsting anställer personal, köper eller säljer fastigheter etc. Klaganden har i denna del inte åberopat någon omständighet som kan medföra beslutets upphävande enligt kommunens uppfattning. Kommunen bestrider vidare, om klaganden menar att köparen genom en alltför låg köpeskillning skulle vara gynnad på ett obehörigt sätt, att beslutet utgör ett gynnande av enskild. Här åberopar kommunen utförd värdering av den sålda egendomen. Värderingen har på ett objektvt och korrekt sätt fastslagit att marknadsvärdet för det sålda markområdet utgör 1,6 miljoner kr. Detta belopp överensstämmer med köpeskillningen. Värdeutlåtandet ger stöd för att köpeskillningen på ett riktigt sätt speglar marknadsvärdet för den sålda egendomen. Värdeutlåtandet ger också stöd för att det överklagade beslutet är förenligt med EU-norm och EG-fördrag, enligt vilka en fastighetsöverlåtelse kan ske med stöd av en oberoende expertvärdering. – Klaganden har framfört att försäljningen skett underhand utan anbudstävlan. Inom ramen för den kommunala kompetensen har en kommun stor frihet att i sin verksamhet försälja fast egendom. Denna betydande kommunalrättsliga kompetens innefattar även prissättning, d.v.s. bestämmande av köpeskillning. Någon rättslig skyldighet att låta fastigheten bli föremål för en anbudstävlan föreligger inte. En kommunal fastighet kan säljas underhand och kommunen förutsätts uppträda affärsmässigt även i ett sådant fall. Det åberopade värdeintyget ger

också stöd för detta. – Klaganden har också anfört jäv genom att köparen deltagit i vissa beredningsmöten. En underhandsförsäljning med utformning av ett köpekontrakt förutsätter förhandlingskontakter med den tilltänkte köparen. Kommunen bestrider jäv i detta sammanhang. – Örebro kommun anser sammanfattningsvis att klaganden inte har åberopat några omständigheter som kan medföra beslutets upphävande enligt 10 kap. 8 § KL och hänvisar härvid till rättsfallet RÅ 1986 ref. 7. Enligt kommunens mening skall yrkandet om inhibition därför avslås. – Kommunen inger kommunfullmäktiges reglemente för programnämnd Samhällsbyggnad och värdeutlåtande avgivet av civilingenjören Jan Gustafsson den 30 oktober 2007.

SKÄL FÖR BESLUTET

Enligt 28 § förvaltningsprocesslagen (1971:291) kan domstol, som har att pröva besvär, förordna att det överklagade beslutet, om det annars skulle gälla omedelbart, tills vidare inte skall gälla (inhibition).

Regeringsrätten har i rättsfallet RÅ 1986 ref. 7 rörande förutsättningarna för inhibition i kommunalbesvärsmål (numera mål om laglighetsprövning) uttalat bl.a. följande. En bedömning av om inhibition bör meddelas i ett mål om kommunalbesvär måste grundas på ett preliminärt ståndpunktstagande till frågan huruvida det överklagade kommunala beslutet är olagligt eller ej enligt de av klaganden åberopade omständigheterna. Inhibition bör komma ifråga endast om starka skäl talar för att beslutet är olagligt och förbudet är ägnat att förhindra att ett allmänt eller enskilt intresse åsamkas beaktansvärd skada.

Länsrätten finner att vad Marie Wirde anfört i sitt överklagande inte utgör sådana skäl för inhibition som angivits i det föregående. Yrkandet om inhibition skall därför avslås.

BESLUT

Länsrätten – som senare kommer att avgöra målet slutligt – avslår yrkandet om inhibition.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (Dv 3109/1d)


Olle Sundberg



HUR MAN ÖVERKLAGAR - PRÖVNINGSTILLSTÅND

Den som vill överklaga länsrättens beslut skall skriva till Kammarrätten i Jönköping.

Skrivelsen skall dock skickas eller lämnas till länsrätten.

Överklagandet skall ha kommit in till länsrätten inom tre veckor från den dag då klaganden fick del av beslutet. Tiden för överklagandet för offentligpart räknas emellertid från den dag beslutet meddelades.

Om sista dagen för överklagandet infaller på lördag, söndag eller helgdag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton räcker det att skrivelsen kommer in nästa vardag.

För att ett överklagande skall kunna tas upp i kammarrätten fordras att prövningstillstånd meddelas. Kammarrätten lämnar prövningstillstånd om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas, anledning förekommer till ändring i det slut vartill länsrätten kommit eller det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står länsrättens beslut fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till kammarrätten varför man anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande skall innehålla

1. den klagandes namn, personnummer, yrke, postadress och telefonnummer. Dessutom skall adress och telefonnummer till arbetsplatsen och eventuell annan plats där klaganden kan nås för delgivning lämnas om dessa uppgifter inte tidigare uppgetts i målet. Om någon person- eller adressuppgift ändras är det viktigt att anmälan snarast görs till kammarrätten,
2. det beslut som överklagas med uppgift om länsrättens namn, målnummer samt dagen för beslutet,
3. de skäl som klaganden anger till stöd för begäran om prövningstillstånd,
4. den ändring av länsrättens beslut som klaganden vill få till stånd,
5. de bevis som klaganden vill åberopa och vad han/hon vill styrka med varje särskilt bevis.

Skrivelsen skall vara undertecknad av klaganden eller hans ombud. Adressen till länsrätten framgår av beslutet. Om klaganden anlitar ombud skall denne sända in fullmakt i original samt uppge sitt namn, adress och telefonnummer.

