



**FÖRVALTNINGSRÄTTEN  
I STOCKHOLM**  
Avdelning 8

**DOM**  
2022-10-28  
Meddelad i Stockholm

Mål nr  
35602-21

**KLAGANDE**

Hans-Göran Hellberg, [REDACTED]

**MOTPART**

Österåkers kommun

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Kommunfullmäktige i Österåkers kommuns beslut 2021-12-13, KF § 9:7

**SAKEN**

Laglighetsprövning enligt kommunallagen

---

**FÖRVALTNINGSRÄTTENS AVGÖRANDE**

Förvaltningsrätten avslår överklagandet.

**YRKANDEN M.M.**

**Kommunfullmäktige i Österåkers kommun** (kommunen) beslutade den 13 december 2021, KF § 9:7, att godkänna att Armada Kommunfastigheter AB (bolaget) försäljer fastigheten Berga 6:35 till Nystad Stadsutveckling AB med de förutsättningar som beskrivs i bolagets styrelsemötesprotokoll från den 20 maj 2021.

**Hans-Göran Hellberg** yrkar att förvaltningsrätten upphäver beslutet och för fram bl.a. följande. Grunderna för de ändringar som föregått värderingsprocessen har inte redovisats och beslutsfattarna har därför försetts med ett bristfälligt underlag. Bolaget har låtit fastigheten värderas av två värderingsinstitut och kommunstyrelsen fick möjlighet att se värderingarna mot att en sekretessförbindelse undertecknades. När hela förslaget nu presenteras framgår att man under förhandlingarna har beställt uppdateringar av värderingsutlåtandena för att erhålla ett marknadsmässigt värde och komma överens med köparen. Detta medför att värderingarna inte kan ses som opartiska. En ledamot i kommunstyrelsen yrkade att det skulle genomföras en tredje opartisk värdering vilket röstades ner. Kommunstyrelsens ordförande uppgav i kommunfullmäktige att en enhällig bolagsstyrelse hade fattat beslut om att godkänna försäljningen av fastigheten för 60 miljoner kr, vilket skulle vara ett medelvärde av de två värderingarna. Detta påstående bestrids dock av en styrelseledamot i bolaget.

**Kommunen** anser att överklagandet ska avslås och tillägger bl.a. följande. Utgångspunkten för kommunens agerande vid försäljning är bl.a. EU:s statsstödsregler och kommunallagens krav på god ekonomisk hushållning och förbud mot att gynna enskilda näringsidkare. Eventuella försäljningar av kommunägda fastigheter ska ske till marknadspris, varför kommunen genom bolaget har låtit utföra två värderingar av den aktuella fastigheten. Det finns inte några krav på hur många värderingar som måste göras för att kommunen

ska kunna bedöma huruvida ett marknadsmässigt värde föreligger. Kommunen har under beredningen funnit att två värderingar är tillräckligt. Lagstiftningen ställer inte heller några krav på beredningens kvalitet.

### SKÄLEN FÖR AVGÖRANDET

Förvaltningsrätten har att pröva överklagandet i den ordning som anges i 13 kap. kommunallagen (2017:725), KL. Detta innebär dels att endast det överklagade beslutets laglighet och inte dess lämplighet kan prövas, dels att prövningen endast omfattar om beslutet ska upphävas eller inte. I 13 kap 8 § KL anges på vilka grunder ett kommunalt beslut kan upphävas.

Enligt 13 kap. 8 § KL ska ett överklagat beslut upphävas, om

1. det inte har kommit till på lagligt sätt,
2. beslutet rör något som inte är en angelägenhet för kommunen,
3. det organ som har fattat beslutet inte har haft rätt att göra det, eller
4. beslutet annars strider mot lag eller annan författning.

Genom det överklagade beslutet har kommunfullmäktige godkänt en försäljning av fastigheten Berga 6:35 till Nystad Stadsutveckling AB. För att det inte ska kunna ses som ett otillåtet individuellt inriktat stöd till enskilda näringsidkare enligt 2 kap. 8 § KL ska försäljningen av kommunal egendom ske till ett pris motsvarande egendomens marknadsvärde. Ett fastställande av värdet på en fastighet kan ske genom ett öppet anbudsförfarande eller genom en oberoende värdering (jfr RÅ 2010 ref. 119).

Hans-Göran Hellberg har gjort gällande att beslutet ska upphävas då det inte har gjorts en tredje opartisk värdering och att underlaget inför beslutet har varit bristfälligt. Av handlingarna i målet framgår att den aktuella fastigheten har varit föremål för två värderingar som genomförts av två olika bolag. Enligt förvaltningsrätten är inget annat visat än att värderingarna har varit oberoende

och att fastighetens värde har beräknats utifrån ett genomsnitt av de två värderingarna. Det som Hans-Göran Hellberg har fört fram om att det inte har genomförts en tredje opartisk värdering innebär enligt domstolens mening inte att det överklagade beslutet är olagligt.

Vid kommunala beslut finns vissa bestämmelser i kommunallagen om beredning av ärenden i kommunfullmäktige (jfr 5 kap. 26–38 §§ KL). Av handlingarna framgår att ärendet har beretts av kommunstyrelsen. Det uppställs dock inga krav på beslutsunderlagets omfattning eller kvalitet, utan det är fullmäktige som avgör om beredningen utgör ett tillräckligt underlag för att fatta beslut. Det som Hans-Göran Hellberg har fört fram i denna del utgör därför inte heller skäl att upphäva kommunfullmäktiges beslut.

Sammantaget bedömer förvaltningsrätten att Hans-Göran Hellberg inte har visat att det överklagade beslutet strider mot någon av de grunder som anges i 13 kap. 8 § KL. Överklagandet ska därför avslås.

### HUR MAN ÖVERKLAGAR

Detta avgörande kan överklagas. Information om hur man överklagar finns i bilaga 1 (FR-03).

Jonas Opperud

Tf. rådman

De särskilda ledamöterna Karl Pfeifer och Sverker Scheutz har också deltagit i avgörandet.

Föredragande juristen Jenny Julin har varit föredragande.



## Hur man överklagar

FR-03

Vill du att beslutet ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

### Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Tiden räknas oftast från den dag som du fick del av det skriftliga beslutet. I vissa fall räknas tiden i stället från beslutets datum. Det gäller om beslutet avkunnades vid en muntlig förhandling, eller om rätten vid förhandlingen gav besked om datum för beslutet.

För en part som företräder det allmänna (till exempel myndigheter) räknas tiden alltid från den dag domstolen meddelade beslutet.

Observera att överklagandet måste ha kommit in till domstolen när tiden går ut.

#### Vilken dag går tiden ut?

Sista dagen för överklagande är samma veckodag som tiden börjar räknas. Om du exempelvis fick del av beslutet måndagen den 2 mars går tiden ut måndagen den 23 mars.

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

### Så här gör du

1. Skriv förvaltningsrättens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att beslutet ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att kammarrätten ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.  
Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.  
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skicka eller lämna in överklagandet till förvaltningsrätten. Du hittar adressen i beslutet.

### Vad händer sedan?

Förvaltningsrätten kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att beslutet gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar förvaltningsrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till kammarrätten.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning kan även kammarrätten skicka brev på detta sätt.

## Prövningstillstånd i kammarrätten

När överklagandet kommer in till kammarrätten tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Kammarrätten ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att förvaltningsrätten dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om förvaltningsrätten dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rättstillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller det överklagade beslutet. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

## Vill du veta mer?

Ta kontakt med förvaltningsrätten om du har frågor. Adress och telefonnummer hittar du på första sidan i beslutet.

Mer information finns på [www.domstol.se](http://www.domstol.se).