

Tjänsteutlåtande

Kommunkansliet

Till Kommunstyrelsen

Datum 2022-01-31

Dnr KS 2022/0008

Yttrande till Förvaltningsrätten i Stockholm, i mål nr 35602-21, angående laglighetsprövning enligt kommunallagen avseende Österåkers Kommunfullmäktiges beslut gällande försäljning av fastigheten Berga 6:35, KF § 9:7

Sammanfattning

Österåkers Kommunfullmäktige fattade 2021-12-13 beslut om ”Godkännande av Armada Kommunfastigheter AB:s försäljning av fastigheten Berga 6:35 till Nystad Stadsutveckling AB”, KF § 9:7, dnr. KS 2020/0259.

Kommunfullmäktiges beslut i nämnda ärende har därefter överklagats till Förvaltningsrätten i Stockholm, som förelagt Österåkers kommun att inkomma med yttrande senast 2022-02-10.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen beslutar

1. Till Förvaltningsrätten i Stockholm, i mål nr 35602-21, överlämna yttrande i enlighet med förvaltningens tjänsteutlåtande inklusive bilagor, daterat 2022-01-31, innebärande att Österåkers kommun bestrider överklagandet och yrkar att Förvaltningsrätten avslår detta,
2. Hemställa till Förvaltningsrätten i Stockholm, i mål nr 35602-21, om en skyndsam handläggning, med hänvisning till att den grund som Klaganden anför i sitt överklagande är något som domstolen är förhindrad att pröva samt att det är av stor vikt för Österåkers kommun att snarast kunna fullgöra sina åtaganden, vilka syftar till att säkerställa Österåkers kommuns skolverksamhet.
3. Omedelbart justera protokollet avseende beslut om yttrande till Förvaltningsrätten i Stockholm, i mål nr 35602-21, angående laglighetsprövning enligt Kommunallagen.

Bakgrund

Österåkers kommunfullmäktige har 2021-12-13, i ärende med dnr KS 2020/0259, behandlat ett ärende, som innebär att Kommunfullmäktige genom beslut KF § 9:7 lämnat sitt medgivande till att låta det kommunala bolaget Armada Kommunfastigheter AB försälja den av bolaget ägda fastigheten Berga 6:35 till externt bolag, Nystad Stadsutveckling AB 556113-3375, med syftet att möjliggöra för en extern skolverleverantör att etablera sig i Österåkers kommun (Aktbil. 7).

Tjänsteutlåtande

Kommunfullmäktiges beslut har föregåtts av Kommunstyrelsens beredning, i enlighet med Kommunallagens (KL) regelverk om beredningstvång, (jfr. KL 5kap. 26 §), vilket bl. a. inbegriper beaktandet av två marknadsmässiga värderingar av nämnda fastighet – Vårdeutlåtande från Svefa 2021-04-19 (Aktbil. 9) respektive Forum fastighetsekonomi 2021-03-25 (Aktbil. 10).

Kommunfullmäktiges beslut (KF § 9:7) har därefter överklagats till Förvaltningsrätten i Stockholm, som förelagt Österåkers kommun att skriftligen yttra sig senast 2022-02-10 (Aktbil 34).

Klaganden yrkar dels att Förvaltningsrätten i Stockholm ska upphäva Kommunfullmäktiges beslut KF § 9:7, dels att Förvaltningsrätten beslutar om inhibition, dvs att Kommunfullmäktiges beslut ej får verkställas.

Vad beträffar det senare har Förvaltningsrätten redan 2022-01-12 fattat beslut om att avslå yrkandet om inhibition (Bilaga 1), något som talar för att Kommunfullmäktiges beslut är lagenligt.

Inställning till överklagandet

Med anledning av att Kommunfullmäktiges beslut KF § 9:7, angående ”Godkännande av Armada Kommunfastigheter AB:s försäljning av fastigheten Berga 6:35 till Nystad Stadsutveckling AB”, har överklagats föreslår Kommunstyrelsens förvaltning att Kommunstyrelsen beslutar om att bestrida överklagandet i mål nr 35602-21 gällande laglighetsprövning och yrkar att Förvaltningsrätten avslår detta.

Utveckling av kommunens talan

Rättsliga utgångspunkter

Vid laglighetsprövning enligt Kommunallagen (KL) skall domstolen endast bedöma det överklagade beslutets laglighet och inte dess sakliga innehåll eller lämplighet. Enligt KL 13 Kap. 8 § skall följaktligen ett kommunalt beslut upphävas endast 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.

Överklagandet

Klaganden yrkar att Förvaltningsrätten ska upphäva Österåkers kommunfullmäktiges beslut om att godkänna det kommunala bolaget Armada Kommunfastigheter AB:s försäljning av fastigheten Berga 6:35 till Nystad Stadsutveckling AB.

Klaganden anför som stöd för sitt yrkande en rad *omständigheter* vilka förevarit under beredningen av det ärende vilket ligger till grund för Kommunfullmäktiges beslut.

Tjänsteutlåtande

Klaganden anför huvudsakligen följande:

1. på vilket sätt ärendet redovisats – hänsyn taget till gällande sekretess under beredningsprocessen,
2. påståenden om marknadsvärderingarnas opartiskhet,
3. konstaterande om att visst yrkande röstats ned i samband med Kommunstyrelsens beslutsfattande,
4. hänvisningar till vad som debatterats på Facebook, samt
5. att de politiker som ska fatta det slutgiltiga beslutet har försetts med ett bristfälligt underlag.

Som *grund* för överklagandet anför Klaganden följande (citatt):

”Då ärendet ej redovisats med grunder för de ändringar som föregått värderingsprocessen för den slutliga värderingen och att därmed försett de politiker som ska fatta det slutgiltiga beslutet med bristfälligt underlag, och att det ej tillförts en tredje oberoende värdering, trots krav från Roslagspartiet vid kommunstyrelsens sammanträde 2021-12-01 (se bif. protokoll , Bil. Nr 4), skall därför kommunfullmäktiges beslut upphävas (Se Bil. Nr 6)
Inhibition av verkställigheten för beslutet i KF yrkas då fastighetsaffären efter besvärstiden gått ut kan genomföras och därmed vinna laga kraft.”

Kommunens bemötande av Klagandens yrkande, omständigheter samt grunder

Kommunen bestrider överklagandet och yrkar att Förvaltningsrätten avslår detta, med hänvisning till det har kommit till på lagligt sätt, beslutet rör något som är en angelägenhet för kommunen, det organ som har fattat beslutet har haft rätt att göra det, samt att beslutet inte strider mot lag eller annan författning. Kommunen vill även understryka att det beslutsunderlag, som legat till grund för Kommunfullmäktiges beslut, inte i något avseende är bristfälligt.

Vad beträffar de omständigheter som Klaganden anför gällande sekretess hänvisar Kommunen till att detta har prövats av Kammarrätten i Stockholm, som genom dom i mål nr. 1338-21 meddelad i Stockholm 2021-05-31, har avslagit ett överklagande av Kommunens beslut, i ärende dnr. KS 2021/0035, om att lämna ut sekretessbelagda handlingar med förbehåll enligt Offentlighets- och sekretesslagen (OSL) (Bilaga 2).

Beträffande Klagandens påståenden om marknadsvärderingarnas opartiskhet anför Kommunen följande, nämligen att Kommunen inte säljer fastigheter till underpris och att utgångspunkten för kommunens agerande vid försäljningar bl. a. är EU:s statsstödsregler (Jfr artikel 107 – 109 EUF-fördraget) samt Kommunallagens krav på god ekonomisk hushållning och förbud att gynna enskilda näringsidkare. Det innebär i sig att eventuella försäljningar av kommunägda fastigheter ska ske till marknadspris, varför Kommunen, genom sitt helägda bolag Armada Kommunfastigheter AB, har låtit utföra två värderingar av den aktuella fastigheten Berga 6:35, närmare bestämt en värdering utförd av SVEFA AB (Aktbil. 9) samt en annan värdering utförd av Forum Fastighetsekonomi AB (Aktbil. 10).

Tjänsteutlåtande

Kommunen vill här påtala att det inte finns några bestämmelser som ställer krav på hur många värderingar som måste göras för att kunna bedöma huruvida ett marknadsmässigt värde anses föreligga. Kommunen har under beredningen av ärendet, inför Kommunfullmäktiges beslut, funnit att två värderingar varit tillräckligt och det är också därför som Kommunstyrelsen, enligt demokratiska principer och bestämmelser, avslagit ett yrkande om att en tredje värdering skulle genomföras.

Det bör i sammanhanget även noteras att kravet på god ekonomisk hushållning även omfattar sådan verksamhet som bedrivs genom juridiska personer, vilket i det aktuella målet följaktligen även gäller för det av Österåkers kommun helägda kommunala bolaget, Armada Kommunfastigheter AB, (jfr. KL 10 Kap. 2 – 6 §§).

För Armada Kommunfastigheter AB gäller vidare de av Kommunfullmäktige antagna ägardirektiven, vilka bl. a. ställer krav på att bolaget måste inhämta ägarens, dvs. ytterst Kommunfullmäktiges, godkännande innan en försäljning av fast egendom sker (Bilaga 3), något som alltså skett genom det beslut av Kommunfullmäktige, som nu har överklagats till Förvaltningsrätten i Stockholm.

Vad beträffar de omständigheter, vilka Klaganden anför gällande det faktum att vissa yrkanden ej vunnit bifall vid Kommunstyrelsens behandling av ärendet, nöjer sig Kommunen med att konstatera att detta är ett uttryck för och ett resultat av behandlingen av förslag, vilka är föremål för demokratiskt beslutsfattande, så som reglerna är utformade genom framför allt Regeringsformen, kungjord genom KK 1974:152 och Kommunallagen 2017:725.

Vad Klaganden anför beträffande olika personers inlägg på s.k. sociala medier tillmåter Kommunen ingen betydelse för målet, varför det saknas anledning för Kommunen att bemöta överklagandet i denna del.

Kommunen tillbakavisar Klagandens påstående om att ”de politiker som ska fatta det slutgiltiga beslutet har försetts med ett bristfälligt underlag”. Utöver vad som ovan framförts, så återoppar Kommunen i denna del det faktum att lagstiftningen inte ställer några krav på beredningens kvalitet och att Förvaltningsrätten således är förhindrad att pröva beredningens kvalitet och allsidighet, så länge som föreskrivna kommunala organ deltagit i beredningen och ramen för beredningen och fullmäktiges ärende är densamma. (Jfr. KL 5 Kap. 26 -28 §§, särskilt Kommunallagen med kommentarer och praxis, sjätte upplagan 2022, sidorna 255 – 257, Adda AB, SKR).

Hemställan till Förvaltningsrätten i Stockholm

Avslutningsvis riktar Österåkers kommun en hemställan till Förvaltningsrätten i Stockholm, i mål nr 35602-21, om en skyndsam handläggning, med hänvisning till att den grund som Klaganden anför i sitt överklagande är något som domstolen är förhindrad att pröva samt att det är av stor vikt för Österåkers kommun att snarast kunna fullgöra sina åtaganden, vilka syftar till att säkerställa Österåkers kommuns skolverksamhet.

Förvaltningens slutsatser

Förvaltningen tillstyrker förslaget om yttrande till Förvaltningsrätten i Stockholm, i mål nr 35602-21, innebärande att Kommunen bestrider överklagandet och yrkar att Förvaltningsrätten avslår detta, med hänvisning till det har kommit till på lagligt sätt, beslutet rör något som är en angelägenhet för

Tjänsteutlåtande

Kommunen, det organ som har fattat beslutet har haft rätt att göra det, samt att beslutet inte strider mot lag eller annan författning.

Förvaltningen understryker särskilt det faktum att det beslutsunderlag, som legat till grund för Kommunfullmäktiges beslut, inte i något avseende är bristfälligt – sett ur ett rättsligt och formellt perspektiv

Förvaltningen tillstyrker även Kommunens hemställan till Förvaltningsrätten i Stockholm om en skyndsam handläggning med hänvisning till att den grund som Klaganden anför i sitt överklagande är något som domstolen är förhindrad att pröva samt att det är av stor vikt för Österåkers kommun att snarast kunna fullgöra sina åtaganden, vilka syftar till att säkerställa Österåkers kommuns skolverksamhet.

Bilagor

1. Förvaltningsrätten i Stockholm, Mål nr 35602-21, Beslut om att avslå yrkandet om inhibition, Meddelat i Stockholm 2022-01-12,
2. Kammarrätten i Stockholm, Mål nr 1338-21, Dom om att avslå överklagandet gällande rätt att ta del av allmän handling, meddelat i Stockholm 2021-05-31,
3. Ägardirektiv för bolagen inom Armadakoncernen, Österåkers kommun, Antagen av Kommunfullmäktige 2017-03-13, § 2:8, särskilt p. 10.

Staffan Erlandsson
Kommundirektör



Peter Freme
Kanslichef

Expedieras



KLAGANDE

Hans-Göran Hellberg, 19511220-0133

MOTPART

Österåkers kommun

ÖVERKLAGAT BESLUT

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

SAKEN

Laglighetsprövning enligt kommunallagen; nu fråga om inhibition

FÖRVALTNINGSRÄTTENS AVGÖRANDE

Förvaltningsrätten avslår yrkandet om inhibition.

YRKANDEN M.M.

Kommunfullmäktige i Österåkers kommun (kommunen) beslutade den 13 december 2021, KF § 9:7, att godkänna att Armada Kommunfastigheter AB försäljer fastigheten Berga 6:35 till Nystad Stadsutveckling AB.

Hans Hellberg yrkar att det överklagade beslutet tills vidare inte ska gälla (inhibition) och för fram bl.a. följande. Ärendet har inte redovisats med grunder för de ändringar som föregått värderingsprocessen för den slutliga värderingen av fastigheten. Underlaget för beslut har därmed varit bristfälligt, varför beslutet ska upphävas.

SKÄLEN FÖR AVGÖRANDET

I 28 § förvaltningsprocesslagen (1971:291) anges att den domstol som ska pröva ett överklagande får besluta att det överklagade beslutet tills vidare inte ska gälla.

Av praxis (rättsfallet RÅ 1986 ref. 7) framgår att en bedömning av om inhibition bör meddelas i mål om laglighetsprövning grundas på ett preliminärt ställningstagande till frågan huruvida det överklagade beslutet är olagligt eller inte enligt de av klaganden åberopade omständigheterna. Det anges att inhibition endast bör komma ifråga om starka skäl talar för att beslutet är olagligt och förbudet är ägnat att förhindra att ett allmänt eller enskilt intresse åsamkas beaktansvärd skada.

Förvaltningsrätten bedömer, utifrån vad som hittills har kommit fram i målet, att det inte har kommit fram sådana starka skäl som gör att beslutet ska inhiberas. Yrkandet om inhibition ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

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

Karl Lundberg
Rådman

August Marinder Neuman 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 nyårs-afton, 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.



KLAGANDE

Ann-Christine Furustrand

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Österåkers kommuns beslut den 3 februari 2021 i ärende med
dnr KS 2021/0035, se bilaga A

SAKEN

Rätt att ta del av allmän handling

KAMMARRÄTTENS AVGÖRANDE

Kammarrätten avslår överklagandet.

YRKANDEN M.M.

Ann-Christine Furustrand yrkar att de begärda handlingarna som gäller två värderingar avseende fastigheten Berga 6:35 ska lämnas ut utan förbehåll och för fram bl.a. följande. Hon bestrider att det föreligger en risk att någon annan skulle kunna lida skada om uppgifterna görs allmänt tillgängliga. Det handlar om privat skolverksamhet som är hårt reglerad av offentligrättslig lagstiftning. Det är alltså inte fråga om sedvanlig affärsverksamhet eller affärsrörelse. De skäl som ligger bakom 19 kap. offentlighets- och sekretesslagen (2009:400), OSL, gör sig ej gällande i nu föreliggande situation. Några andra skäl som skulle kunna motivera sekretess och undantag från medborgarnas rätt att få del av vad som händer i kommunal förvaltning kan inte anses föreligga. Hon är orolig för att kommunen, som har privatiseringssyften, i samråd med skoletableraren försöker manipulera prissättningen. Det finns hög risk för otillåten subvention. Tyvärr finns det många exempel på utförsäljningar av allmän egendom till underpris som inte kunnat rättas till efteråt. Hon vill således skydda det allmännas intresse, genom att säkerställa att de värderingar och alla andra transaktioner som kommunen direkt eller indirekt utför i god tid tillgängliggörs för insyn och fri debatt. Insyn måste garanteras i början av en process för att den ska vara effektiv. Vid hennes första begäran vägrade kommunen helt att ge henne insyn. Först när hon begärde ett formellt beslut fick hon tillgång till värderingarna. Dock är hennes händer bundna av det beslutade förbehållet.

Österåkers kommun för vid överlämnande av överklagandet till kammarrätten fram bl.a. följande. Kommunstyrelsen har, i egenskap av ägarrepresentant i förhållande till Armada Kommunfastigheter AB (bolaget) den 11 januari 2021 fattat beslut om att rekommendera bolaget att fortsätta försäljningsdialogen avseende fastigheten Berga 6:35. Då förhandlingar mellan kommunens bolag och eventuella köpare inte är slutförda bedöms sekretess föreligga för kommunens affärs- och driftförhållanden. Om

innehållet i de aktuella värderingarna offentliggörs skulle förutsättningarna för de förhandlingar som bolaget redan har inlett med potentiella köpare av fastigheten försämrats. Värderingar av fastigheter med hyresintäkter är inte statiska utan kan under förhandlingens gång förändras med tillkommande eller avgående hyresavtal och med bedömningar av hyresavtalens långsiktighet. Ett tidigt offentliggörande av värderingarna skulle därför kunna komma påverka förväntningar, förhandlingsklimatet, men också andra aktörers ageranden. Detta skulle i sin tur kunna komma påverka både försäljningspris men också möjligheten att faktiskt slutföra affären.

SKÄLEN FÖR KAMMARRÄTTENS AVGÖRANDE

Tillämpliga bestämmelser m.m.

I 2 kap. 15 § första stycket tryckfrihetsförordningen (TF) anges att om en handling inte kan tillhandahållas utan att en sådan del därav som inte får lämnas ut röjs, ska den i övriga delar göras tillgänglig för sökanden i avskrift eller kopia. Av bestämmelsen följer att en begäran att få ta del av en allmän handling ska leda till att den beslutande myndigheten noggrant prövar vilka uppgifter i handlingen som kan lämnas ut. En detaljprövning av vilka delar i handlingarna som kan lämnas ut ska således ske.

I 10 kap. 14 § första stycket OSL anges att om en myndighet finner att sådan risk för skada, men eller annan olägenhet som enligt en bestämmelse om sekretess hindrar att en uppgift lämnas till en enskild kan undanröjas genom ett förbehåll som inskränker den enskildes rätt att lämna uppgiften vidare eller utnyttja den, ska myndigheten göra ett sådant förbehåll när uppgiften lämnas till den enskilde.

Enligt 19 kap. 1 § OSL gäller sekretess hos en myndighet för uppgift om affärs- eller driftförhållanden hos bolag som driver affärsverksamhet och där det allmänna genom myndigheten utövar ett bestämmande inflytande

eller bedriver revision, om det kan antas att någon som driver likartad rörelse gynnas på myndighetens bekostnad om uppgiften röjs.

Kammarrättens bedömning

Den i målet aktuella prövningen avser två värdeutlåtanden med värderingar av fastigheten Berga 6:35 vilka kommer att ingå i ett eventuellt framtida ärende gällande försäljning av fastigheten. Handlingarna har redan lämnats ut till Ann-Christine Furustrand med ett förbehåll som inskränker hennes rätt att lämna uppgifterna vidare eller annars förfoga över dem. Ann-Christine Furustrands begäran avser således utlämnande av handlingarna utan förbehåll.

Kammarrätten instämmer med Österåker kommuns bedömning att uppgifterna i värdeutlåtandena omfattas av sekretess. Ann-Christine Furustrands har redan fått ut handlingarna med förbehåll. Överklagandet ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B (formulär 2).

Ingela Fridström
kammarrättsråd
ordförande

Ann-Jeanette Eriksson
kammarrättsråd

Robert Johansson
kammarrättsråd
referent

Ricarda Lerjeborn Oudejans
kammarrättssekreterare
föredragande

Avdelningen Administration & Juridik

Datum 2021-02-03

Dnr KS 2021/0035 (2)✓

Till Ann-Christine Furustrand

Fritjof Thuns väg 11

184 31 Åkersberga

KAMMARRÄTTEN
I STOCKHOLM
Rotel 014KAMMARRÄTTEN
I STOCKHOLM
MÅLN: K38831
AKTBIL: 2

Ink. 2021-02-18.

Målnr.
Aktbil.

Utlämnande av allmän handling med förbehåll om sekretess, enligt Offentlighets- och sekretesslagen, 19 kap. 1 §

Sammanfattning

Till Kommunstyrelsens förvaltning, Österåkers kommun, har via e-post 2021-02-01 inkommit en begäran från Ann-Christine Furustrand om ett överklagbart beslut, gällande en begäran om att få ta del av allmän handling, enligt Tryckfrihetsförordningens (TF) bestämmelser.

De aktuella allmänna handlingarna omfattar två stycken värderingar avseende fastigheten Berga 6:35, vilka kommer att ingå i ett *eventuellt* framtida ärende, gällande Kommunfullmäktiges slutliga godkännande om försäljning av nämnda fastighet.

Beslutanderätten i utlämnandefrågan enligt TF, är av Kommunstyrelsen delegerad till kanslichefen eller dennes ersättare Kommundirektören.

Beslut

Lämna ut de begärda handlingarna, två stycken värderingar avseende fastigheten Berga 6:35, till Ann-Christine Furustrand, med förbehåll om sekretess för dessa, med hänvisning till Offentlighets- och sekretesslagen, kapitel 19, "Sekretess till skydd för det allmännas ekonomiska intresse", särskilt under rubriken "Myndighetens affärsverksamhet m.m.", "Affärsförhållanden" § 1, varför tystnadsplikt föreligger för Ann-Christine Furustrand.

Bakgrund

Samhällsbyggnadsförvaltningen, som svarar under Kommunstyrelsen, har låtit genomföra två värderingar av fastigheten Berga 6:35, belägen i Österåkers kommun.

Värderingarna kommer att ligga till grund för ett eventuellt framtida förslag från kommunens helägda fastighetsbolag Armada Kommunfastigheter AB, till Kommunfullmäktige, angående försäljning av nämnda fastighet.

Motivering av beslutet

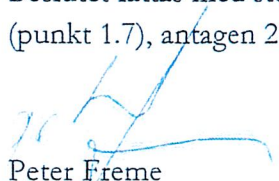
Förvaltningen, som har de allmänna handlingarna i sin vård, gör bedömningen att dessa omfattas av sekretess enligt Offentlighets- och sekretesslagen (OSL) kapitel 19, "Sekretess till skydd för det allmännas ekonomiska intresse", särskilt under rubriken "Myndighetens affärsverksamhet m.m.", "Affärsförhållanden", dvs. § 1.

Det finns externa värderingar av fastigheten Berga 6:35, som förvaltningen har låtit ta fram. Då förhandlingar mellan kommunens helägda bostadsbolag Armada Fastighets AB och eventuell köpare inte är slutförda bedöms sekretess föreligga för kommunens (myndighetens) affärsverks- och driftförhållanden, eftersom det kan antas att någon som driver likartad rörelse gynnas på myndighetens bekostnad om uppgiften röjs. Under motsvarande förutsättning gäller sekretess hos en myndighet för uppgift om affärs eller driftförhållanden hos kommunens bolag, som driver affärsverksamhet och där det allmänna genom myndigheten utövar det bestämmande inflytandet (OSL 19 kap. 1 §).

Om och när det blir aktuellt för Armada Kommunfastigheter AB att framlägga ett förslag till Kommunstyrelsen och Kommunfullmäktige om att godkänna ett förslag om försäljning av fastigheten Berga 6:35, kommer värderingar att vara en del av beslutsunderlaget – och därmed offentliggöras.

Beräknad tidpunkt för fullmäktige att ta ställning till Armada Kommunfastigheter AB:s eventuella förslag är våren 2021.

Beslutet fattas med stöd av Kommunstyrelsens gällande delegationsordning, (punkt 1.7), antagen 2020-01-08, KS § 1:28, Dnr. KS 2019/0304.



Peter Freme
Kanslichef

Bilagor

1. Två värderingar avseende fastigheten Berga 6:35.
2. Kommunstyrelsens delegationsordning, punkt 1.7
3. Besvärshänvisning

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Den som vill överklaga kammarrättens avgörande ska skriva till Högsta förvaltningsdomstolen. Skrivelsen ställs alltså till Högsta förvaltningsdomstolen *men ska skickas eller lämnas till kammarrätten*.

Överklagandet ska ha kommit in till kammarrätten *inom tre veckor* från den dag då klaganden fick del av beslutet. Om beslutet har meddelats vid en muntlig förhandling, eller det vid en sådan förhandling har angetts när beslutet kommer att meddelas, ska dock överklagandet ha kommit in inom tre veckor från den dag domstolens beslut meddelades.

Om sista dagen för överklagande infaller på en lördag, söndag eller helgdag, midsommar-, jul-, eller nyårsafton, räcker det att skrivelsen kommer in nästa vardag.

För att ett överklagande ska kunna tas upp i Högsta förvaltningsdomstolen krävs att *prövningstillstånd* meddelas. Högsta förvaltningsdomstolen lämnar prövningstillstånd om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas eller om det finns synnerliga skäl till sådan prövning, såsom att det finns grund för resning eller att målets utgång i kammarrätten uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

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

Skrivelsen med överklagande ska innehålla följande uppgifter;

1. den klagandes namn, person-/organisationsnummer, postadress, e-postadress och telefonnummer till bostaden och mobiltelefon. Dessutom ska 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 klaganden anlitar ombud, ska ombudets namn, postadress, e-postadress, telefonnummer till arbetsplatsen och mobiltelefonnummer anges. Om någon person- eller adressuppgift ändras är det viktigt att anmälan snarast görs till Högsta förvaltningsdomstolen
2. det beslut som överklagas med uppgift om kammarrättens namn, målnummer samt dagen för beslutet
3. de skäl som klaganden vill åberopa för sin begäran om att få prövningstillstånd
4. den ändring av kammarrättens beslut som klaganden vill få till stånd och skälen för detta
5. de bevis som klaganden vill åberopa och vad han/hon vill styrka med varje särskilt bevis.

Österåkers kommuns styrdokument

Ägardirektiv för bolagen inom Armadakoncernen, Österåkers kommun

Antagen av Kommunfullmäktige 2017-03-13, § 2:8

Dnr: KS 2016/0087

Kommentar: Ersätter tidigare ägardirektiv antagna av Kommunfullmäktige 2014-02-03, § 1:11

Ägardirektiv för samtliga bolag inom Österåkers kommuns fastighetskoncern. Armadakoncernen.

1. Ägaridé

Armadakoncernen ska bidra till Österåkers kommuns vision och stärka kommunens ambitioner att betraktas som en attraktiv kommun genom välskötta och väl underhållna bostäder och verksamhets lokaler med en hög anslutning till bredband.

2. Ekonomiska mål

För perioden 2017 – 2019 ska

- Armadakoncernen i genomsnitt ge en avkastning på 3 % på totalt kapital samt uppnå en soliditet på 6% på bokförda värden,
- Armada Bostäder AB i genomsnitt ge en avkastning på 5 % på totalt kapital samt uppnå en soliditet på 15 % på bokförda värden,
- Armada Kommunfastigheter AB i genomsnitt ge en avkastning på 0,1 % på totalt kapital.

Styrelsen för moderbolaget Armada Fastighets AB fastställer ekonomiska mål för varje enskilt bolag exklusive Armada Bostäder AB och Armada Kommunfastigheter AB inom ramen för ägarens krav på koncernen. Dock ska avkastningen i Armada Kommunfastigheter AB regelbundet återföras genom reparation och underhåll i bolagets fastigheter, varför ökningen av koncernens soliditet främst ska ske genom avyttring av fastigheter.

3. Övriga mål

Under perioden 2017 – 2021 ska Armada Bostäder AB tillsammans med övriga marknadsaktörer bygga och bidra till att 500 hyresrätter tillskapas i kommunen.

Inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar tillgodose bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar genom att förmedla lägenheter till Socialnämnden och Vård – och omsorgsnämnden utifrån nämnderna bedömt behov.

Armadakoncernen ska i takt med kommunens expansion skapa förutsättningar för att det byggs kommersiella lokaler i kommunen genom att t.ex. sälja byggbara tomter/fastigheter

4. Avyttring av fastigheter

För att stärka koncernens soliditet ska fastigheter som ligger utanför koncernens ändamål med bolagens verksamhet avyttras på marknadsmässiga grunder under 2017 och 2018.

Därutöver ska ytterligare fastighetsförsäljningar ske för att finansiera koncernens investeringar. Härigenom ska koncernens soliditet öka och belåning minska.

5. Utbyggnad av bredband

Österåker stadsnät AB ska verka för att 90% av hushållen i kommunen kan anslutas till bredband med en minimihastighet 100 Mbit/sek. Bolaget ska redovisa var och när utbyggnad sker samt finansiera utbyggnaden med medel som genereras inom Armadakoncernen.

Investeringar ska inte bara ses som kommunala strukturinvesteringar utan man ska även beakta lönsamhetskrav.

Dock ska bolaget ta ett helhetsansvar för det område som byggs ut så att så många intressenter som möjligt kan anslutas till nätet.

6. Kommunstyrelsens uppsiktsplikt

Armadakoncernen står under Kommunstyrelsens uppsikt.

Kommunstyrelsen kan själv, eller genom andra som kommunen utser, granska bolagens räkenskaper och handlingar.

Bolagen ska hålla kommunen väl informerad om sin verksamhet och snarast översända protokoll från bolagsstämmor, årsredovisningar, delårsrapporter, revisionsrapporter och övriga handlingar som behövs för att Kommunstyrelsen ska kunna fullgöra sina skyldigheter.

Bolagen ska vid 3 tillfällen per år till Kommunstyrelsens Arbetsutskott, redovisa på vilket sätt bolaget uppfyller det kommunala ändamålet samt efterlever gällande ägardirektiv.

7. Samarbete mellan kommunen och bolagen

Armadakoncernen åläggs att ta det fulla fastighetsansvaret för de lokaler som Österåkers kommun hyr. Det innebär att Armadabolagen ansvarar för drift och skötsel av samtlig fast installerad utrustning som är relaterad till verksamhetens ändamål såsom t. ex. ribbstolar i gymnastiksalar, utrustning på skolgårdar, kylanläggningar vid idrottsanläggningar osv. För att effektivisera arbetet med upphandlingar ska Armada bolagens upphandlingar mot ersättning skötas av Österåkers kommuns upphandlingsenhet.

I samarbete med kommunen ska Armadakoncernens bolagsstruktur ses över under 2017 för att koncernen ska bli mer transparent.

I detta arbete ska särskild hänsyn till att samtliga fastigheter som kommunen hyr ska ligga i Armada Kommunfastigheter AB samt att minska antalet bolag inom Armadakoncernen.

8. Revision

Lekmannarevisorer utses av Kommunfullmäktige.

Årsstämman utser därutöver enligt Aktiebolagslagen minst en revisor.

Österåkers kommunkoncern har för avsikt att ha samma revisor/revisionsbolag i hela koncernen.

9. Ägardialog

Företrädare för bolagen och dess styrelser samt kommunen, ska löpande genomföra planerings- och uppföljningssamtal i en ägardialog om ekonomi och verksamhetsfrågor.

10. Kommunfullmäktiges informations- och yttranderätt

Om Kommunfullmäktige så begär ska ett informationsmöte ordnas i anslutning till sammanträde i Kommunfullmäktige.

Kommunfullmäktiges yttrande ska inhämtas innan bolagen fattar beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, t. ex.

- mål och riktlinjer för verksamheten,
- viktiga ekonomiska frågor.

Det åligger bolagen att säkerställa vad kommunen, genom Kommunstyrelsens Arbetsutskott, anser vara av principiell beskaffenhet samt att redovisa detta i enlighet med vad som avses i punkt 6.

Kommunfullmäktiges godkännande ska inhämtas i frågor som avser bilda, köpa eller sälja bolag eller andelar i bolag, köp och försäljning av fastigheter.

Kommunstyrelsen får i egenskap av företrädare för ägaren – Kommunfullmäktige – och under förutsättning att beslutet inte är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, besluta om godkännande av

- försäljning av egendom vars värde överstiger 30 mnkr
- försäljning eller bildande av bolag inom koncernen
- upptagande av nytt lån överstigande 30 mnkr
- beslut om investeringar överstigande 30 mnkr
- andra viktiga ekonomiska frågor.

11. Direktivrätt

Armadakoncernen ska följa de direktiv som utfärdas av Kommunfullmäktige i Österåkers kommun.

12. Övriga mål och policies

Armadakoncernens verksamhet ska bedrivas i enlighet med de mål avseende miljö och energianvändning som vid var tid gäller i Österåkers kommun.

De inriktningsmål, policies och riktlinjer för kommunala nämnders och förvaltningars agerande som fastställs av Kommunfullmäktige gäller för Armadakoncernen, när de inte står i strid med gällande lagstiftning.

13. Styrelsen: Ersättning och ersättares närvaro

Ersättning ska utgå till ledamöter och ersättare enligt de principer som fastställs av Kommunfullmäktige.

Ersättare kallas till styrelsemöten och har närvaro - och yttranderätt i enlighet med vad som gäller i kommunen i övrigt.

Kommundirektören ska vara adjungerad till Armadabolagens styrelser med yttranderätt.

14. Pantsättningsförbud

Bolagen äger ej rätt att pantsätta fast egendom eller aktier.

15. Giltighet

Dessa ägardirektiv träder i kraft 2018-05-26