

Förvaltningsrätten i Stockholm
Avdelning 34
avd34.fst@dom.se

Mål 4992-22 Jonna Trygg m.fl. ./ Stockholm kommun genom kommunstyrelsen

Förvaltningsrätten har förelagt Stockholms stad att inge yttrande med anledning av överklagande av Kommunfullmäktige i Stockholms stads beslut den 21 februari 2022, § 18.

1 Beslutet

Kommunfullmäktige i Stockholms stad beslutade den 21 februari 2022, § 18, om Skolfastigheter i Stockholm AB:s (SISAB) aktieförsäljning enligt följande.

1. Som svar på minoritetsåterremissen hänvisas till vad som sägs i utlåtandet.
2. Skolfastigheter i Stockholm AB får i uppdrag av Stockholms Stadshus AB att sälja fastigheten Borrsvängen 13 till Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB:s, (org.nr 559321- 4868) dotterbolag Erato 101 Samhällsfastigheter AB, (org.nr 559321-4884).
3. Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB:s, (org.nr 559321- 4868) försäljning av samtliga aktier i dotterbolaget Erato 101 Samhällsfastigheter AB, (org.nr 559321-4884) till IES Skolfastigheter AB (org.nr 559332-4931) med ett försäljningspris baserat på ett underliggande fastighetsvärde för fastigheten Borrsvängen 13 om 250,3 miljoner kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet (bilaga 2 till utlåtandet) godkänns.
4. Begränsningen i dotterbolaget Erato 101 Samhällsfastigheter AB:s, (org.nr 559321-4884) bolagsordning § 13 (bilaga 5 till utlåtandet), om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, upphör att gälla när IES Skolfastigheter AB (org.nr 559332-4931) tillträder aktierna i dotterbolaget Erato 101 Samhällsfastigheter AB, (org.nr 559321-4884). Därmed får bolagsordningen vid tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige.
5. Paragrafen justeras omedelbart.

2 Överklagandet

2.1 Klagande 1

Klagande 1 har yrkat att stadens beslut avseende avyttringen av SISAB:s fastighet Borrsvängen 13 genom bolagsförsäljning ska upphävas.

Klagande 1 har även yrkat att det överklagade beslutet ska inhiberas. Förvaltningsrätten har i beslut den 14 mars 2022 avslagit yrkandet om inhibition.

Till grund för sitt yrkande har klagande 1 gjort gällande att beslutet innebär ett otillåtet stöd till enskild näringsidkare (2 kap. 8 § kommunallagen). Till utveckling av talan har klagande 1 bland annat anfört att SISAB istället hade kunnat bygga om fastigheten för bostadsändamål och inbringa ett högre försäljningsvärde.

2.2 Klagande 2

Även klagande 2 har yrkat att stadens beslut avseende avyttringen av SISAB:s fastighet Borrsvängen 13 genom bolagsförsäljning ska upphävas.

Till grund för sitt yrkande har klagande 2 gjort gällande att beslutet innebär ett otillåtet stöd till enskild näringsidkare (2 kap. 8 § kommunallagen) och att beslutet därför ska upphävas med stöd av 13 kap. 8 § första stycket 2 punkten kommunallagen. Till utveckling av talan har klaganden 2 anfört att aktieöverlåtelseavtalet innebär långsiktiga hyresrelationer till IES förmån och en gynnsam bestämmelse om tilläggsköpeskillning.

3 Inställning och bemötande

Staden bestrider klagandens yrkande om att beslutet ska upphävas.

Vid laglighetsprövning enligt kommunallagen ska domstolen endast bedöma det överklagade beslutets laglighet. För laglighetsprövning gäller enligt 13 kap. 8 § kommunallagen att ett överklagat beslut ska upphävas, om

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

Frågor om beslutets lämplighet kan inte prövas inom ramen för laglighetsprövningen. Stadens beslut är inte olagligt i något av de hänseenden som anges i nämnda lagrum.

Såväl klagande 1 som klagande 2 gör gällande att beslutet innebär otillåtet stöd till enskild näringsidkare. Klagandena har inte anfört några omständigheter eller presenterat någon utredning som stöder påståendet. I mål om laglighetsprövning ankommer det i första hand på klaganden att visa att beslutet är olagligt. Det har klagandena inte gjort.

3.1 Det aktuella beslutet och den underliggande transaktionen

Beslutet i kommunfullmäktige fattades vid sammanträde den 21 februari 2022. Ärendet hade behandlats vid ett tidigare sammanträde, den 31 januari 2022, där beslut om minoritetsåterremiss fattades. Vad gäller beslutets innebörd hänvisas därför till handlingarna i ärendet, *Utlåtande Rotel I, Rotel II (Dnr KS 2021/1242)*, Bilaga 1.

Den ifrågasatta transaktionen innebär i huvudsak att SISAB i steg 1 överlåter fastigheten Borrsvägen 13 till ett helägt dotterbolag. Därefter överläts i steg 2 aktierna i dotterbolaget till IES Skolfastigheter AB, ett dotterbolag till Internationella Engelska Skolan i Sverige AB (IES). Det är IES som idag bedriver skolverksamhet på fastigheten genom att hyra lokalerna av SISAB. Det huvudsakliga värdet i aktierna som överläts är värdet på den underliggande fastigheten Borrsvägen 13.

Inför de avtalsförhandlingar som SISAB genomförde med IES lät SISAB tre auktoriserade, välrenommerade och oberoende värderingsfirmor genomföra en värdering av fastigheten, Bilaga 2-4.

Värderare	Bedömt marknadsvärde
Savills Sweden AB	237 000 000 kr
Cushman & Wakefield	286 000 000 kr
Newsec Advise AB	228 000 000 kr

I aktieöverlåtelseavtalet sattes sedan det överenskomna fastighetsvärdet till genomsnittet av de tre marknadsvärdesvärderingarna, dvs. 250 333 333 kr. Köpeskillingen för aktierna justerades sedan för i huvudsak lösen av befintliga lån och skatteeffekter avseende latent skatt och sattes till 211 954 421 kr.

SISAB har således säkerställt att köpeskillingen för fastigheten och därmed aktierna uppgår till marknadsvärdet för desamma. Något stöd till enskild näringsidkare förekommer därmed inte.

Klagande 1 har gjort gällande att SISAB istället hade kunnat bebygga fastigheten med bostäder och betinga sig ett högre försäljningsvärde. Vilken användning som kommunen eller kommunens bolag bestämmer för en viss fastighet är en lämplighetsfråga och är inget som kan prövas inom ramen för en laglighetsprövning. Vidare framgår av detaljplan, som styr användning och verksamhet för Borrsvängen 13, att markanvändningen är bestämd till allmänt ändamål, d.v.s. en verksamhet av allmänt intresse. Det kan exempelvis vara en skola, idrottshall, bibliotek eller liknande.

Klagande 2 har anfört att aktieöverlåtelseavtalet innebär långsiktiga hyresrelationer till IES förmån och en gynnsam bestämmelse om tilläggsköpeskillning. När det gäller påståendet om långsiktig hyresrelation vet inte kommunen vad som avses. I aktieöverlåtelsen ingår inget långsiktigt hyresavtal. När det gäller regleringen med en tilläggsköpeskillning (avsnitt 3.3 i aktieöverlåtelseavtalet) är det snarast en för IES betungande bestämmelse, som begränsar IES möjlighet att fritt förfoga över aktierna och fastigheten. Om IES vidareförsäljer aktierna eller fastigheten inom 10 år från förvärvet utgår en tilläggsköpeskillning om 25 Mkr. Bestämmelsen kan närmast ses som ett vidareöverlåtelsevite. Syftet med bestämmelsen är att SISAB vill säkerställa att köparen är en långsiktig ägare av skolfastigheten. Om de offentligrättsliga förutsättningarna för IES att bedriva sin skolverksamhet i framtiden skulle försämrats eller omöjliggöras bör dock köparen kunna sälja aktierna eller fastigheten utan ett sådant vite/tilläggsköpeskillning, eftersom grunden för bolagets verksamhet då inte existerar. Även i en sådan situation medför detaljplanens reglering av allmänt ändamål att den framtida användningen av fastigheten inte kan ändras utan att det föregås av en ändring av detaljplanen.

Vad klagandena anfört föranleder mot bakgrund av det ovan anförda således inte att beslutet skulle innebära ett otillåtet stöd till enskild.

3.2 Sammanfattning

I mål om laglighetsprövning ankommer det på klaganden att visa att beslutet är olagligt. Klaganden har inte anfört någon omständighet som medför att det överklagade beslutet kan anses olagligt i något av de hänseenden som anges i 13 kap 8 § kommunallagen. Överklagandet ska därför lämnas utan bifall.