

Enköping 2020-11-04

## Laglighetsprövning av markanvisningsavtal

Laglighetsprövning önskas av §78 "Centrum 13:5 och 13:6 – beslut om markanvisning", fattat av Enköpings kommunstyrelses Plex-utskott (plan-, mark- och exploateringsfrågor) den 8 oktober 2020, se bilaga 1.

FÖRVALTNINGSRÄTTEN I UPPSALA
Enhet 2
2020-11-04
2020-11-04
8047-20
AKTBIL: 3

Jag önskar att förvaltningsrätten prövar om beslutet om detta markanvisningsavtal utan öppet anbudsförfarande är förenligt med kommunallagen enligt:

- 13 kap 8§ om ett organs rätt att fatta beslut

Jag anser att beslutet bryter mot ett tidigare beslut i fullmäktige om att uppdra till kommunstyrelsen att verkställa en markanvisningstävling för denna fastighet (bilaga 2 och 3).

- 2 kap 3§ om att behandla alla medlemmar lika enligt likställighetsprincipen

Jag anser det visat att alla som anmält intresse för denna markanvisning inte fått samma möjlighet att delta i processen, och att ett hemlighetsmakeri försvårat för andra (bilaga 4).

- 2 kap 8§ om individuellt riktat stöd till enskilda näringsidkare

Jag anser dels att kommunen inte visat att det avtalade priset på marken är marknadsmässigt, dels att priset underskrider marknadsvärdet och därmed är ett individuellt riktat stöd till enskilda näringsidkare som det inte angivits särskilda skäl för. Det är allvarligt då anbudsförfarande saknas (bilaga 5).

§ Dessutom vill jag ha prövat om Enköpings kommun varit skyldig att underrätta EU-kommissionen om det aktuella stödet enligt EU:s statsstödsregler och att avvakta med verkställandet av detta beslut - jmf exempelvis RÅ 2010:119 ([lagen.nu/dom/ra/2010:119](https://lagen.nu/dom/ra/2010:119)) - samt om beslutet är förenligt med annan lag, exempelvis svensk lag 2013:388 om tillämpning av Europeiska unionens statsstödsregler. (bilaga 6)

Jag anser att kommunen med detta markanvisningsavtal stöttar en ekonomisk verksamhet med offentliga medel och att det leder till att mottagaren får en otillåten fördel jämfört med andra.

### Bakgrund

Enköpings kommun köpte fastigheten Centrum 13:5 och 13:6 (den så kallade statt-tomten) av Peab år 2016 för 11,6 mkr. Köpesumman baserades på byggrätten i gällande detaljplan, där en oberoende värdering angav värdet av byggrätten till 3000 kr/kvm BTA för bostäder och 2000 kr/kvm BTA för handel (bilaga 7 och 8). Kommunens inriktning är att utöka byggrätten i ny detaljplan och möjliggöra att ett hotell med tillhörande verksamhet åter kan etableras på platsen, kombinerat med bostäder.

Kommunstyrelsens Plex-utskott gav 2018 förvaltningen i uppdrag att ta fram underlag för en markanvisningstävling (bilaga 3), i syfte att med full transparens enligt kommunens riktlinjer för markanvisning efterhöra marknadens bästa förslag och pris för fastigheten. Kommunfullmäktige gav den 3 december 2018 kommunstyrelsen i uppdrag att enligt övergripande verksamhetsplan för 2019 verkställa den markanvisningstävlingen (bilaga 2).

I det beslut som nu anmäls för laglighetsprövning har den beslutade markanvisningstävlingen inte ägt rum. I stället har ett företag tilldelats markanvisningen utan att konkurrensutsättas. Markanvisningen har inte följt kommunens riktlinjer för markanvisningar, vilket fått till följd att andra intressenter inte fått samma möjlighet att delta i processen fullt ut.

Såväl beslutsunderlag som protokoll saknar uppgift om hur det avtalade markpriset tagits fram. Enligt muntliga uppgifter från förvaltningen finns en nyligen gjord, oberoende värdering av byggrätten för hotell respektive kontor. Markanvisningsavtalets pris underskrider den värderingen.

Byggrätten för bostäder uppges sakna aktuell, oberoende värdering. Det avtalade priset för bostäder är 27 procent lägre än den värdering som gjordes då kommunen köpte fastigheten för fyra år sedan. I förhållande till aktuella jämförbara försäljningar i centrum är priset 45 procent lägre.

Utifrån de jämförelserna är det avtalade priset på marken 4,35 mkr respektive 8,7 mkr för lågt.

### **Invändningar mot hanteringen av markanvisningen**

- Markanvisningen har inte hanterats och utannonserats i enlighet med kommunens egna riktlinjer för markanvisningar (bilaga 9).
  - Det är ifrågasatt om markanvisningen kungjorts så som riktlinjerna anger, så att alla som är intresserade kunnat anmäla sig till kommunens intresseregister. Jag hävdar att det inte gjorts. Om så skett bör kommunen kunna visa det.
  - Markanvisningen har inte föregåtts av ett öppet anbudsförfarande och saknar helt den "stora transparens" som riktlinjerna anger. Det saknas till exempel uppgifter som gör det trovärdigt att diskussioner förts med andra hotelloperatörer (annat än att "diskussioner fördes med flera hotelloperatörer på marknaden"), och det framkommer inte varför kommunen slutligen enbart förhandlat med det företag som fick anvisningen. Särskilt märkligt blir det då man i lokalpressen kunnat läsa (Enköpings-Posten den 19 oktober 2020) att en annan hotelloperatör i Enköping anmält intresse och mött kommunen i frågan, men inte fått någon återkoppling alls utan fick läsa om beslutet i lokalpressen.
  - I stället för den "stora transparens" som anges i kommunens riktlinjer har beslutet föregåtts av ett hemlighetsmakeri. Ärendet fanns inte ens på föredragningslistan inför beslutet, utan anmäldes av ordföranden på sittande möte (bilaga 10). Skälet uppgavs vara att ingen utomstående skulle få kännedom om förslaget innan det var beslutat. Politikerna i utskottet fick veta ordförandens avsikter endast några dagar före mötet, men fick ingen tjänsteskrivelse i förväg. De sista viktiga uppgifterna om markens värdering presenterades för politikerna muntligt på mötet. Det har inte framkommit någonstans varför det var så bråttom att besluta om denna markanvisning just på detta möte.
  - Frågan är om beslutet bland annat strider mot kommunallagens 2 kap 3§ om likställighetsprincipen.

- När Plex-utskottet den 8 oktober 2020 anvisade marken utan att ha genomfört en markanvisningstävling bröt utskottet mot det riktade uppdrag som kommunfullmäktige gav till kommunstyrelsen i 2019 års Verksamhetsplan: "Verkställ den markanvisningstävling som nämns i det så kallade centrumpusslet". Fullmäktigeuppdraget baseras på ett beslut i Plex-utskottet den 31 maj 2018, där förvaltningen fick i uppdrag att ta fram underlag för en markanvisningstävling. Fullmäktigeuppdraget är inte upphävt och därmed fortfarande gällande, men går nu inte att verkställa då markanvisningen är gjord på annat sätt (bilaga 2 och 3).

Frågan är därför om beslutet i Plex-utskottet den 8 oktober 2020 strider mot 13 kap 8§ om ett organs rätt att fatta beslut.

### Invändningar mot prissättningen

- I kommunens riktlinjer för markanvisningar står att följande principer för markprissättning ska gälla:

*"Som grund för prissättning av mark gäller marknadsvärdesprincipen. Det är inte tillåtet för kommuner att subventionera byggande genom att avsiktligt hålla nere markpriserna. Markpriset fastställs alltid genom att en oberoende värdering utförs, alternativt via villkorslöst anbudsförfarande i samband med markanvisningen".*

- Anbudsförfarande har inte förekommit i denna markanvisning. Därmed återstår kravet på oberoende värdering, vilket är i linje med kraven för att undvika otillåtet statsstöd enligt EU-reglerna. Ingen jämförande värdering har redovisats i beslutsunderlaget, i protokollet eller i markanvisningsavtalet. Prissättningen motiveras inte alls.
- Plex-utskottets förvaltning har i stället muntligt redovisat en extern, oberoende värdering enligt följande: 1000 kr/kvm BTA för hotell och 1500 kr/kvm BTA för kontor.

Priserna i markanvisningsavtalet är 800 kr/kvm BTA för hotell (20 procent under värderingen) och 1300 kr/kvm BTA för kontor (13 procent under värderingen).

- För bostäder finns ingen extern värdering gjord. Där hänvisar förvaltningen till resultatet av en mer än fem år gammal markanvisningstävling för ett område långt från centrum, till skillnad från statt-tomten som ligger på det attraktivaste läget i kommunen direkt vid stora torget i centrum. Dåvarande vinnande pris har justerats med index (inte ändrat marknadsvärde) så att priset för bostäder på statt-tomten nu satts till 2200 kr/kvm BTA.

Detta ska jämföras med den värdering som alltså gjordes av just statt-tomten 2016, där marknadsvärdet för bostäder angavs till 3000 kr/kvm BTA. Vidare är Enköping en av de kommuner i Sverige som de senaste åren haft landets högsta befolkningstillväxt. 2019 var Enköpings tillväxt bland de fem högsta i landet. Det avspeglar sig generellt på såväl bostadspriser som markpriser. Vid en nyligen, motsvarande markaffär i centrum uppges priset på byggrätten ha varit 4000 kr/kvm BTA. Den muntliga uppgiften ligger i linje med den värdeökning som skett i centrum sedan statt-tomten värderades för fyra år sedan.

- Priset i markanvisningsavtalet är 2200 kr/kvm BTA för bostäder, dvs 27 procent under värderingen av samma fastighet som gjordes 2016, och 45 procent under en nyligen gjord, motsvarande markaffär i centrum.
- Den byggrätt som markanvisningsavtalet anger som mål i en ny detaljplan är 8500-8700 kvm. Detaljplanen ska medge bland annat hotell och bostäder. Muntligt har angivits att fastigheten ska bebyggas till hälften med hotell, till hälften med bostäder.
- Med fördelningen 50/50 för hotell/bostäder och markanvisningsavtalets priser och byggrätter blir priset för fastigheten som mest 13.050.000 kr. Räknar man i stället med den värdering som förvaltningen sägs ha gjorts för hotell, samt värderingen från 2016 för bostäder på samma fastighet, blir priset 17.400.000 kr. Baserat på den markaffär som nyligen gjorts i centrum blir priset 21.750.000 kr.
- **Frågan är om prissättningen i markanvisningsavtalet därmed bryter mot KL 2 kap §8 om individuellt riktat stöd till enskilda näringsidkare, då prissättningen av mark för hotell och kontor är lägre än i en oberoende värdering. Prissättningen av mark för bostäder har inte föregåtts av ett öppet anbudsförfarande eller varit föremål för en oberoende värdering, och är betydligt lägre än i en fyra år gammal värdering.**

#### Invändningar mot utebliven anmälan om otillåtet statsstöd enligt EU:s statsstödsregler

- EU:s statsstödsregler finns i artiklarna 107-109 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (EUF-fördraget). Statsstödsreglerna innehåller gränser för medlemsstaternas, inklusive Sveriges, möjligheter att med offentliga medel få stödja en viss verksamhet.
- Statsstöd är när det offentliga, till exempel en kommun, stöttar en ekonomisk verksamhet med offentliga medel och det leder till att mottagaren får en fördel jämfört med andra aktörer på marknaden.
- Statsstöd är som huvudregel inte tillåtet. Det finns ett förbud mot att lämna statsstöd som inte godkänts av kommissionen eller utformats enligt vissa undantagsregler (artikel 108.3 EUF-fördraget). Förbudet kallas genomförandeförbudet. Statsstöd som lämnas i strid med genomförandeförbudet är olagligt enligt lagen (2013:388) om tillämpning av Europeiska unionens statsstödsregler
- Det är endast kommissionen som får godkänna statsstöd, och reglerna för statsstöd innehåller särskilda föreskrifter för hur medlemsstaterna kan kontakta kommissionen. I Sverige är det bara regeringen som kan kontakta kommissionen. Även om kommuner och regioner inte själva får sköta de direkta kontakterna med kommissionen måste de följa statsstödsreglerna. En kommun eller region som planerar att införa ett nytt statsstöd måste därför både ha kunskaper om regelverket och en plan för hur de följer kraven som följer av regelverket.
- Stat, kommun och region får inte vidta eller ändra en stödåtgärd förrän kommissionen har godkänt stödet. Genomförandeförbudet innebär att allt statsstöd måste anmälas till och godkännas av kommissionen (artikel 108.3 EUF-fördraget) om det inte utformas enligt vissa undantagsbestämmelser som kommissionen beslutat, innan det får lämnas. Statsstöd som lämnas i strid mot genomförandeförbudet är olagligt stöd.

- Jag anser att prissättningen i markanvisningsavtalet uppfyller EU:s samtliga fem kriterier i begreppet statsstöd. Därmed krävs EU-kommissionens godkännande, och Enköpings kommun ska anmäla det till regeringen som i sin tur anmäler stödet till EU-kommissionen för godkännande. Om stödet inte godkänns får stödet inte ges, och om det har givits ska det betalas tillbaka enligt lag 2013:388 om tillämpning av Europeiska unionens statsstödsregler.
- Med ledning av ovanstående och tillämpliga lagrum vill jag få prövat om Enköpings kommun uppfyllt alla förpliktelser enligt EU:s statsstödsregler och de svenska lagar som det berör, när det gäller nämnda beslut om markanvisning.

### Sammanfattande kommentar

Enköpings kommun har i olika sammanhang hävdat att denna markanvisning är lagenligt då vi befinner oss mitt i en pandemi, och att man därför måste räkna med att marknadspriset är lägre. Särskilt, menar man, är det svårt att hitta en hotelloperatör nu när den marknaden sviktat.

Mot det resonemanget kan invändas att det endast är hypotetiska antaganden. Eftersom markanvisningen inte konkurrensutsatts i ett anbudsförfarande, är det bara spekulationer. Vi vet inte om det finns andra intressenter som hade varit beredda att betala mer, och därmed inte hur pandemin påverkar priset.

I stället kan man ifrågasätta det lämpliga i att göra en riktad markanvisning utan ett brett anbudsförfarande just under en pandemi, om man nu är osäker på hur pandemin påverkar priset. Utlåtandet i den värdering som gjorts, om att priserna kan vara svåra att uppnå just nu, väcker frågan om varför kommunen måste sälja fastigheten just nu.

Det är tio år sedan stadshotellet revs, och snart två år sedan kommunfullmäktige gav kommunstyrelsen i uppdrag att verkställa en markanvisningstävling för statt-tomten. Det har inte framkommit något skäl till att denna markanvisning behöver beslutas just nu på detta sätt, med denna brådskas och detta hemlighetsmakeri. Mer än att det är angeläget att fastigheten bebyggs.

Det kan inte anses vara skäl nog till att bryta mot kommunallagen och EU:s statsstödsregler. Med anledning av ovan yrkar jag att beslutet upphävs.



Namn: Anne-Kristin Føsker

Personnummer: 520821-9401

Adress: Kornvägen 2, 749 48 Enköping

Tel: 070-650 9696

E-post: [anne-kristin@quinnyconsult.com](mailto:anne-kristin@quinnyconsult.com)

All korrespondens önskas via e-post eller mobil.



Paragraf 78

Ärendenummer KS2020/654

## Centrum 13:5 och 13:6 - beslut om markanvisning

### Beslut

Markanvisningsavtalet med Fastighetsbolaget i Enköping AB godkänns.

### Reservationer

Anders Wikman (NE) reserverar sig mot beslutet till förmån för sitt eget yrkande.

### Särskilda yttranden

Matz Keijser (S) lämnar följande särskilda yttrande:

"Som representanter för socialdemokraterna i PLEX-utskottet vill vi markera att arbetsgången ifrån ordförandes sida inte har varit acceptabelt i detta ärende. Undanhållandet av handlingar och information till oppositionen rörande förhandlingar, ekonomiska alternativ och förhandlingsdirektiv/mandat är allvarligt. Detta har medfört en svårighet för oss att få diskutera ärendet i förberedelserna inför detta möte och det har varit en omöjlighet att lyckas förankra ärendet bland partiets medlemmar. Att med detta som bakgrund och med detta obefintliga underlag ställas inför ett ultimatum är ett arbetssätt som vi framöver inte kommer att tolerera".

Anders Wikman (NE) och Ingvar Magnusson (NE) lämnar följande särskilda yttrande:

"Vi i Nystart Enköping reserverar oss mot beslutet, då vi anser att det är oansvarigt av Plex-utskottet att slumpa bort en av kommunens mest attraktiva tomter på detta vis. Vi reserverar oss även mot den massiva volymen i förslaget, som vi dessutom inte fått visualiserad i samband med beslutet. Observera att avtalet saknar gräns för hur högt ett hus på statt-tomten ska få vara. Slutligen protesterar vi mot att ett så här viktigt beslut inte ens är upptaget på föredragningslistan och att handlingar skickas ut så sent som kvällen före mötet, samt till vissa delar även hålls hemliga för utskottets ledamöter före mötet".

anges till 5 våningar mot gatan samt medger högre indragna våningar, den totala byggnadsvolymen är bestämd till 8500-8700 kvadratmeter. Kommunen ska ta fram en detaljplan i samverkan med hotellbolaget.

Plan- och exploateringschef Patrik Holm redogör för ärendet.

### **Yrkanden**

Anders Wikman (NE) yrkar avslag till beslutet.

### **Beslutsgång**

Utskottet diskuterar förslaget och det framförs önskemål om att man vill träffa representanter från bolaget innan beslut fattas. Ordföranden föreslår en ajournering för överläggning. Efter ajourneringen föreslår ordföranden att representanter från bolaget snabbt kallas in till utskottet så de kan presentera sig och svara på frågor. Ordförandens förslag är slutligen att ärendet bordläggs till senare på dagens sammanträde. Utskottet godkänner förslaget.

Ärendet återupptas och tre representanter för bolaget Vi Invest AB kommer till utskottet och informerar om bolaget, projektet samt besvarar frågor från ledamöterna.

Ordföranden föreslår ajournering för lunch och konstaterar att man därefter bör vara redo att fatta beslut i ärendet.

Ärendet återupptas igen. Ordföranden konstaterar att det finns två förslag till beslut dels samhällsbyggnadsförvaltningens förslag att godkänna markanvisningen och dels Anders Wikmans (NE) yrkande om avslag till beslutet. Ordföranden föreslår en propositionsordning som innebär att förslagen ställs mot varandra, utskottet godkänner propositionsordningen.

Ordföranden ställer förslagen i proposition mot varandra och finner att kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutat godkänna markanvisningen till Fastighetsbolaget i Enköping AB.



# Samhällsbygget Enköping

Övergripande verksamhetsplan med budget 2019 (SOUH NE) CENTER

Förslag



ENKÖPINGS  
KOMMUN





Paragraf 211

Ärendenummer KS2018/307

## **Budget 2019-2021 med övergripande verksamhetsplan 2019, investeringsbudget samt taxor och avgifter 2019**

### **Beslut**

1. Socialdemokraternas och Nystart Enköpings förslag till Övergripande verksamhetsplan med budget 2019 antas med ändringen att de 12 miljoner kronor som finns extra på centrala poster tas bort, samt att justering görs i motsvarande grad på utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden.

2. Moderaternas, Centerpartiets, Liberalernas, Kristdemokraternas och Miljöpartiets förslag till taxor och avgifter för 2019 för Enköpings kommun antas.

3. Följande finansiella mål för 2019 antas:

a. Resultatet ska vara lägst en procent av skatteintäkter, generella bidrag och utjämning för 2019.

b. Enköpings kommun ska ha en självfinansieringsgrad för investeringar på lägst 24 procent för 2019.

4. Kommunstyrelsen har under år 2019 rätt att nyupplåna, det vill säga öka kommunens skulder under år 2019, med maximalt 600 miljoner kronor.

5. Kommunstyrelsen har under år 2019 rätt att omsätta lån, det vill säga låna upp motsvarande belopp på de lån som förfaller till betalning under 2019.

6. Borgensavgifter för kommande borgensåtaganden upp till fem år, avseende direkt och indirekt helägda kommunala bolag, under år 2019 fastställs till:

- 0,33 procent för Enköpings kommuns moderbolag AB
- 0,45 procent för AB Enköpings hyresbostäder
- 0,40 procent för ENA Energi AB

### **Beskrivning av ärendet**

Moderaterna, Centerpartiet, Liberalerna, Kristdemokraterna och Miljöpartiet har den 15 november 2018 inkommit med förslag till Övergripande verksamhetsplan och budget för 2019 med ekonomisk plan för 2020-2021, samt förslag till beslut i sex beslutssatser.



Paragraf 51

Ärendenummer KS2018/60

## Centrumpusslet - slutredovisning

### Beslut

Kommunstyrelsen plan-, mark och exploateringsutskott tackar för informationen.

Utskottet lämnar följande uppdrag med anledning av slutredovisningen av centrumpusslet:

1. Frågan om renovering av Joar Blå och Innehåll i ett blivande kulturhus överlämnas till Upplevelsenämnden.
2. Frågan om kulturskolans placering överlämnas till Upplevelsenämnden i samråd med Utbildningsnämnden.
3. Frågan om kommunhuset överlämnas till kommunstyrelsen. Plex-utskottet önskar en komplettering och ett förtydligande av de ekonomiska aspekterna för föreslagna lokaliseringar av ett nytt kommunhus, inklusive att renovera eller bygga nytt kommunhus på nuvarande plats samt att intäktsalternativen exemplifieras vid en försäljning av nuvarande kommunhusfastighet. Framtagandet av ett nytt planprogram för nuvarande kommunhustomt bör invänta ett beslut om den framtida lokaliseringen av kommunhuset.
4. Plan- och exploateringsavdelningen får i uppdrag att ta fram underlag för en markanvisningstävling för Stattomten utifrån partiernas remissvar, med en första avrapportering på utskottets sammanträde den 30 augusti.
5. Kommunledningskontoret har i uppdrag att undersöka möjligheten att förvärva Gymnastikhuset av AB Enköpings Hyresbostäder.

### Beskrivning av ärendet

Under våren 2018 har Enköpings kommun genomfört den process som kallats centrumpusslet i syfte att stärka stadens utveckling och skapa ett levande och attraktivt centrum. Pusslet har bestått av ett antal samhälls- och nyckelfunktioner som på rätt plats ska kunna utvecklas och erbjuda invånarna ett attraktivt och relevant utbud i stadens centrala delar.

Ett syfte med pusselarbetet har varit att titta på pusslets som helhet istället för att dyka ner på enskilda objekt och därigenom gå miste om möjlig samverkan.



Dessa politiker har i ett inledande skede fått uttrycka vad de vill uppnå för effekt med de olika pusselbitarna. Förvaltningens arbete består i att använda den samlade kunskap som finns för att slutligen stämma av förslaget mot de önskade effekterna.

Plan- och exploateringschef Patrik Holm redogör för slutredovisningen.

**Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till kommunstyrelsens plex-utskott**  
Kommunstyrelsen plan-, mark och exploateringsutskott tackar för informationen.

### **Beslutsgång**

Efter presentationen av centrumpusslets slutredovisning ajournerade sig utskottet för enskild överläggning. När utskottet återsamlades igen framfördes de reflektioner man hade kommit fram till under ajourneringen. Ordföranden föreslog att utskottets presidium, ordförande Anders Wikman (NE) och vice ordförande Ingvar Smedlund (M) gemensamt skulle få i uppdrag att formulera ett gemensamt beslut med uppdrag utifrån slutredovisningen av centrumpusslet och den efterföljande diskussionen. Utskottet godkänner förslaget.

Kopia till: Upplevelsenämnden  
Utbildningsnämnden  
Kommunledningskontoret  
Samhällsbyggnadsförvaltningen

ANKOM  
2020 -11- 04  
KONTAKTCENTER

4

MÅNDAG

# ENKÖPINGS-POSTEN

## Astoria kontaktades inte om Stattgropen

ENKÖPING Varken kommunala tjänstemän eller politiker tog kontakt med Park Astorias ledning och ägare då

man gick ut och sökte intresserade hotellentreprenörer för bygge i Stattgropen.



FLER  
FÄSTE  
KÖNINGAR  
HÄLA  
VECKAD

ENKÖPING



Anna Rasch-Olsen har snart tio års erfarenhet av hotellbranschen i Enköping, men varken hon eller ägarna till Park Astoria kontaktades när kommunen sökte hotellentreprenörer till Stattgropen.

FOTO: LOTTA LILLE

## Besvikelse på Astoria efter hotellbeslutet

### ENKÖPING

Park Astorias ägare söker möjliga hotellinvesteringar i Mälardalen men fick aldrig frågan när det gällde Stattgropen.

Anna Rasch-Olsen är hotelldirektör för Park Astoria och förvånad över det intresse som kommunens tjänstemän och politiker visat för den verksamhet hon leder sedan 2011. Hon beskriver Best Western Park Astoria som ägarbolag, Tagehus Holding och Reshi Chibba som erfarna och kunniga i fastighetssam hotellbranschen.

– När vi förra våren läste att kommunen ville ändra detaljplanen och göra det möjligt att etablera hotell i Stattgropen blev vi naturligtvis intresserade. Utveckling av Enköpings centrum ligger i vårt och hela Enköpings intresse, säger Anna Rasch-Olsen.

Då samhällsbyggnadsförvaltningen och näringslivsavdelningen fick i uppdrag att söka hotellentreprenörer som kunde ha intresse av att satsa i Enköping förväntade sig ägare och ledning för Park Astoria att bli kontaktade. Det koncept de kunde tänka sig var ett hotell med cirka 50 rum, restaurang och spa som komplement till Park Astoria samt butiker och bestäder.

Men inget hände, och när EP i början av mars i år rapporterade att kommunen var "nära en lösning" tog man initiativ till ett möte.

– Vi hade ett bra möte med planchefen Patrik Holm, näringslivschefen Cecilia Lööv kunde inte närvara, där vi diskuterade våra idéer. Vi upplevde att de togs emot med intresse av Patrik som sade att han skulle återkomma. Men i stället har vi nu via media fått veta att kommunen skrivit på ett markanvisningsavtal med Vi Invest, säger Anna Rasch-Olsen.

Från kommunens sida har man återkommande hänvisat till en marknadsanalys av förutsättningar för hotellablering i Enköping. Staden pekades ut som i behov av centralt belägna hotellrum.

Samtidigt säger rapporten att beläggingsgraden 2018 på de befintliga 350 tillgängliga gästrummen i och nära staden, varav 134 på Park Astoria, var 39 procent. Rapportförfattarna rekommenderar också att volym och ekonomisk bärighet för ett potentiellt hotell i centrum skulle utredas vidare.

– Astorias beläggingsgrad var 47 procent 2018, en ökning med två procentenheter sedan 2016. I och med pandemin är beläggingsgraden hittills i år cirka 35 procent och branschen räknar med att vi kan vara i normalläge 2023, säger Anna Rasch-Olsen.

Givet den utvecklingen ser hon det som omöjligt att två jättestora hotell ekonomiskt skulle klara sig i Enköping.

– Det har alltid varit tuffa villkor men vi är överlevare. Mest är vi besvikna över att inte alls ha kontaktats, säger Anna Rasch-Olsen.

Lotta Lille

Mellan Enköpings kommun (org.nr. 212000-0282), nedan kallad Kommunen, och Fastighetsbolaget i Enköping AB (org.nr. 559275-3544), nedan kallad Bolaget, har under förutsättningar som anges i § 6 träffats följande

## MARKANVISNINGSAVTAL

### Statt-tomten (Centrum 13:5 & 13:6)

Till detta avtal hör följande bilagor:

Bilaga 1 – Karta över anvisat område

#### § 1 Markanvisning

Kommunstyrelsens PLEX-utskott har beslutat att till Bolaget anvisa fastigheterna Enköping Centrum 13:5 och Centrum 13:6, nedan kallad "**Fastigheterna**". Fastigheterna har en gemensam areal om 1 936 m<sup>2</sup> och är idag planlagda för bostäder och handel, enligt gällande detaljplan från 2009-07-17.

Bolaget och kommunen är dock överens om att verka för framtagande av en ny detaljplan, nedan kallat "**Detaljplanen**" för Fastigheterna, i syfte att få till stånd ett hotell på platsen.

Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av 24 månader från och med 2020-10-08, har en option att ensam förhandla med kommunen om genomförande- och köpeavtal.

#### § 2 Avsiktsförklaring/Mål

Bolaget planerar att, inom Fastigheterna utföra byggnation av i huvudsak ett hotell innehållande även ytor för bostäder (hyresrätter), kontor, restaurangverksamhet och butiker.

Följande huvudprinciper skall gälla:

- Markanvisningen avser i huvudsak hotell
- I fastigheten får bostäder i form av hyresrätter, kontorslokaler inrymmas
- Fastigheten ska i gatuplanet bidra till en levande stadsmiljö som kan inrymma restaurang och eller butikslokaler.
- Fastigheterna ska överlåtas med äganderätt till Bolaget. Marken överläts i befintligt skick och med översiktlig geoteknisk utredning samt arkeologisk utredning som grund.
- Byggnadshöjden i gatuliv mot Kyrkogatan och Källgatan ska uppgå till 5 våningar.

- Särskild försiktighet i byggnadshöjd ska vidtas mot Westerlundska gården, av respekt för dess kulturhistoriska värde.
- Den nya detaljplanen ska uppnå en volym om ca 8 500 -8 700 m<sup>2</sup> ljust BTA.
- Kommunen är huvudman för allmän platsmark i planområdet.

### **§ 3            Detaljplan**

Fastigheterna är sedan tidigare planlagda. Gällande detaljplan vann laga kraft 2009-07-17.

Bolaget och Kommunen skall dock tillsammans verka för att ny detaljplan för Fastigheterna tas fram, antas och vinner laga kraft.

Kommunen är ansvarig för detaljplaneprocessen.

Bolaget skall inför Detaljplanens samråd, tillsammans med en kvalificerad arkitekt, låta ta fram ett idéförslag för Fastigheterna. Arkitekten ska samverka med Kommunens arkitekter och leverera underlag (t ex idéskisser, illustrationsplan, bilder mm) som behövs för den fortsatta detaljplaneprocessen.

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet och för att parterna ska kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal. Kommunen står för kostnaderna för egen personal samt alla förenliga plankostnader, för framtagande av plankarta och planbestämmelser.

Parterna är överens om att Detaljplanen ska medge hotell, bostäder, kontor, handel och restaurang med en byggnadshöjd om 5 våningar mot gata och ytterligare våningar indragna från gatan, maximalt 8 700 m<sup>2</sup> BTA.

Bolaget är skyldigt att följa den blivande Detaljplanens bestämmelser och intentioner.

### **§ 4            Ekonomi**

#### 4.1 Utredningskostnader

Bolaget står för de egna utrednings- och projekteringskostnader som behövs för att parterna ska kunna träffa genomförande- och köpeavtal samt för att kunna bebygga fastigheten, t.ex. avseende geoteknik. Bolaget ska också samordna den egna projekteringen av fastigheterna Centrum 13:5 och Centrum 13:6 med omgivande infrastruktur.

Kommunen har utfört en omfattande arkeologisk utgrävning, som är slutförd, varför parterna får anta att någon ytterligare arkeologisk undersökning inte kommer behövas. Bolaget är medvetet om att det finns ytor inom Fastigheterna i sydöst, som inte är arkeologiskt utgrävda och som inte heller kan bebyggas.





Kommunen kommer att överlämna den dokumentation som finns tillgänglig rörande utgrävningen och spontningen på fastigheten.

Det finns inga kända markföroreningar inom Fastigheterna.

#### 4.2 Bygg- och anläggningskostnader

##### Kvartersmark

Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom Fastigheterna.

##### Utförande av gemensamma anläggningar

Om Bolaget inte fullt ut kan lösa parkeringsbehovet inom Fastigheterna, ska Bolaget erbjudas parkeringsköp, på av Kommunen anvisad parkeringsanläggning. Kostnad för parkeringsköp uppgår till 150 000 kr per plats.

##### Gatemark- och parkmark – allmän plats

Kommunen ska svara för och bekosta projektering samt byggande av anslutande gator och allmänplatsmark.

Bolaget ska inte belastas med gatukostnadsavgift för anläggande och justeringar av gator i anslutning till Fastigheterna, enligt plan- och bygglagen.

Området mellan byggnad och gatemark till och med kantsten utgörs enligt detaljplanen av allmän platsmark. Bolaget ska svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten som behöver göras i allmän platsmark invid Fastigheterna, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten.

##### Anslutningsavgifter

Bolaget ska erlägga anslutningsavgifter för VA, el, fjärrvärme etc. enligt då rådande taxa.

Anslutningspunkter kommer att anvisas i direkt anslutning till fastigheten.

##### Bebyggelseförberedande anläggningar

I samband med den arkeologiska utgrävning har kommunen slagit spont längs Källgatan och Kyrkogatan. Sponten är slagen ca 0,5 meter utanför fastighetsgräns och utgör en förutsättning för framtida byggnation på fastigheten. Bolaget skall i samband med att fastigheten överläts ersätta kommunen med 1 000 000 kr för sponten.

#### 4.3 Marköverlåtelse

Kommunen ska överlåta fastigheterna Enköping Centrum 13:5 och Centrum 13:6 till Bolaget med äganderätt.

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande Detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna



försäljning ska vara för hotell, restaurang och handel 800 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA, priset för kontor ska vara 1300 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA samt priset för bostäder(hyresrätter) ska vara 2 200 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA.

Ovanstående pris i kronor per m<sup>2</sup> är bestämt och skall regleras i relation till förändringar i fastighetsprisindex med juni 2020 som basmånad och värdetidpunkt.

Marken kommer att överlåtas i befintligt och av Bolaget besiktigat skick samt med översiktlig geoteknisk utredning som grund, innebärande att inga anspråk (ersättning eller prisavdrag) rörande grundläggningen eller eventuella fel eller brister kan göras gällande mot Kommunen.

## **§ 5 Genomförande**

Etablering för byggnation inom området kommer behöva ske utanför kvartersmark. Kommunen och Bolaget ska ha en dialog om lämplig plats och Kommunen anvisar därefter plats till Bolaget.

Bolaget förutsätts samråda med Kommunen i frågor som rör genomförandet och som kan antas påverka området i övrigt, t ex byggtrafik. Ett genomförandeavtal som reglerar genomförandefrågor mer i detalj kommer att tecknas i samband med marköverlåtelsen.

## **§ 6 Villkor för markanvisning**

### 6.1 Giltighetstid

Denna markanvisning är tidsbegränsad till 24 månader från kommunstyrelsens plan- mark- och exploateringsutskotts (PLEX) beslut 2020-10-08 . Om bindande köpeavtal inte tecknas inom denna tid, har Kommunen full rätt att anvisa marken till annat bolag. Kommunen kan dock, om skäl föreligger, medge förlängning av denna markanvisning. En förutsättning för förlängning är att Bolaget aktivt drivit projektet och förseningen inte ligger inom Bolagets rådighet t ex överklagande av detaljplan. Kommunen har rätt att återta en markanvisning under den angivna perioden om det är uppenbart att Bolaget inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Återtagen markanvisning ger inte Bolaget rätt till ersättning.

### 6.2 Ekonomisk risk

Bolaget står för all ekonomisk risk i samband med markanvisningen avseende egna utrednings- och projekteringskostnader etc.

### 6.3 Avbruten markanvisning

Projekt som avbryts ger ej rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.

### 6.4 Överlåtelse

Markanvisningen får ej överlåtas utan Kommunens skriftliga medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.



#### 6.5 Försäljningstidpunkt

Kommunen och Bolaget ska slutföra markanvisningen genom tecknade av genomförande- och köpeavtal för fastigheterna Centrum 13:5 och Centrum 13:6. Bindande köpeavtal tecknas mellan parterna efter att den nya detaljplanen har vunnit laga kraft.

#### 6.6 Byggstart

Villkor om byggstart kommer att anges i köpeavtal.

#### 6.7 Överlåtelse av fastighet

Villkor om att fastigheten ej får överlätas obebyggd kommer att anges i köpeavtal.

### **§ 7 Tidplan**

Parterna är överens om att verka för följande tidplan.

Antaget markanvisningsavtal i PLEX utskottet – 2020-10-08  
Samråd detaljplan (Kommunen) – februari 2021  
Granskning detaljplan (Kommunen) – juni 2021  
Antagen detaljplan (Kommunen)- oktober 2021  
Projektering byggnation (Bolaget) - mars 2021-december 2021  
Start byggnation (Bolaget) – april 2022  
Byggnation klar (Bolaget) - april 2024

### **§ 8 Giltighet**

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering enligt § 1 och § 4.3 ovan träffats mellan Kommunen och Bolaget senast 2022-10-08 .

Bolaget är medvetet om

- att beslut om att anta ny detaljplan meddelas av kommunfullmäktige. Beslut om att anta ny detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av detaljplanen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att anta den nya detaljplanen och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen samt bli föremål för rättsprövning.
- Att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, vid prövning av förslag till detaljplan.

---

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.



ENKÖPINGS  
KOMMUN

Dnr KS 2020/654

Ort och datum

Ort och datum

Enköpings 7/10 2020

Enköpings kommun

Fastighetsbolaget i Enköping AB

Namnförtydligande

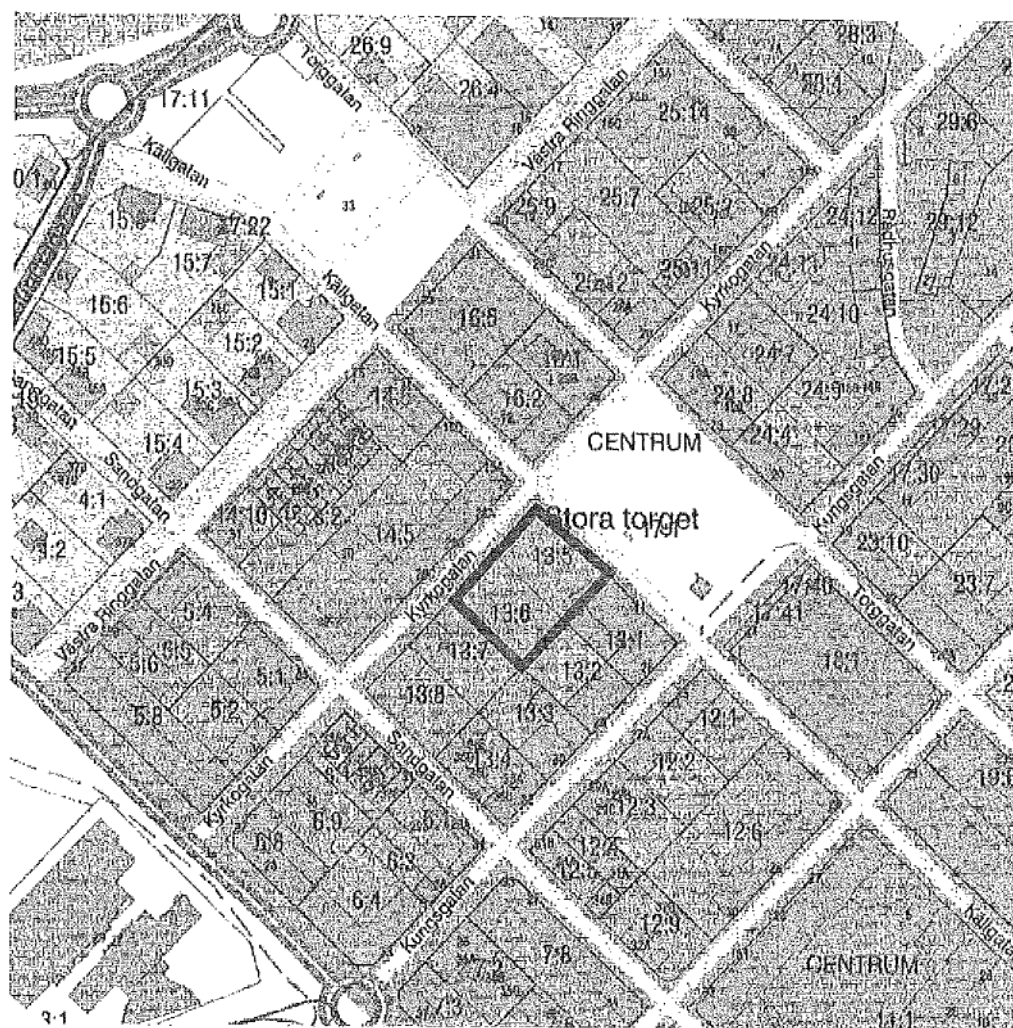
Namnförtydligande

Martin Hossain

Martin Hossain



Bilaga tillhörande markanvisningsavtal Centrum 13:5-6, Enköping



RÅ 2010:119

ANKOM

2020-11-04

6

Fråga om ett kommunalt beslut om försäljning av fastighet har inneburit att ett individuellt inriktat stöd till en näringsidkare och ett statsstöd enligt EU-rättsordning har tillämnats till köparen av fastigheten (I och II). Laglighetsprövning enligt kommunallagen.

### Länsrätten i Blekinge län

Kommunfullmäktige i Karlskrona kommun beslutade den 28 februari 2008, § 11 punkt 1 (första att-satsen), bl.a. att godkänna avtal angående fastighetsöverlåtelse och sanering av fastighet mellan kommunen och NCC Construction Sverige AB. Köpeskillingen för fastigheten uppgick enligt avtal till 5 miljoner kr.

E.E. m.fl. överklagade beslutet hos länsrätten och yrkade att det skulle upphävas. E.E. anförde med instämmande helt eller delvis av övriga klagande bl.a. följande. Beslutet hänför sig till något som innefattar otillåtet stöd till enskild näringsidkare. Det strider mot kravet på god ekonomisk hushållning. Vidare strider beslutet mot grundläggande gemenskapsreglering, nämligen förbudet mot statsstöd. För att den s.k. gasverkstomten (fastigheten Axel 1) ska kunna användas för hotellverksamhet måste den saneras. Kommunen har uppskattat saneringskostnaderna till 20 miljoner kr. Som ägare till fastigheten är det kommunens ansvar att sanera denna. Således kommer kommunen att stå för saneringskostnaderna. Av avtalet mellan Karlskrona kommun och NCC Construction Sverige AB (NCC) framgår att NCC, mot vederlag, ska stå för en del av saneringsarbetet. Någon upphandling av saneringstjänsten synes dock inte ha skett. Kommunen ska även efter avslutad sanering lämna bygglov till NCC. Det som säljs av kommunen är alltså inte enbart en fastighet utan en fastighet med utlovat bygglov och som dessutom innefattar ett entreprenaduppdrag. Värdet av detta kombinerade avtal torde vara en summa av fastighetens värde i sig, entreprenadkontraktets värde samt värdet av att kunna förädla en industritomt till ett hotell. Därvid hade en avkastningsvärdering varit relevant. Kommunens värdering är gjord av en tjänsteman. Värderingen är inte gjord i anslutning till kommunens beslut om försäljning och saknar därför aktualitet i tiden. För att få en korrekt värdering skulle denna ha gjorts av en oberoende värderingsman. Då kommunens tjänsteman tidigare undertecknat ett optionsavtal med NCC angående den s.k. gasverkstomten kan han inte anses oberoende. En korrekt värdering ska dessutom presenteras med ett värderingsunderlag som klart och tydligt visar hur värderingen har utförts. Kommunen har genom att försälja den aktuella tomten för 5 miljoner kr när ett i övrigt jämförbart bud på 7 miljoner kr inkommit lämnat ett otillåtet stöd till enskild näringsidkare. Något allmänt främjande kan inte göras gällande då kommunens beslut endast gäller den s.k. gasverkstomten och försäljning till NCC. Ett allmänt främjande får dessutom inte medföra individuellt riktat stöd till enskild näringsidkare. Det bör noteras att kommunen redan den 21 september 2005 fick in ett anbud som var högre än det beslutade försäljningspriset. Denna försäljning till underpris borde även anses strida mot kravet på god ekonomisk hushållning enligt 8 kap. 1 § kommunallagen (1991:900) (<https://lagen.nu/1991:900#K8P1>), KL. Även om detta lagrum i första hand är en målsättningsregel så borde den kunna tillämpas i fall som det förevarande. Detta då kommunen klart och tydligt undandrar den kommunala verksamheten betydande medel uppgående till minst 2 miljoner kr.

Karlskrona kommun vidhöll sitt beslut och anförde bl.a. följande. NCC har under de år förhandlingar förts med Karlskrona kommun lagt ned betydande resurser och kostnader för att få fram ett förslag på hotelloperatör, ägare till fastigheten med hotell och förslag till utformning av hotellprojektet. Detta utöver den i avtalet fastlagda köpeskillingen. Den 9 september 2005 inkom Winn Hotels AB med ett bud om 5,5 miljoner kr. Winn avsåg att bebygga fastigheten med byggnad huvudsakligen avsedd för hotell. Dessa förutsättningar var svävande och låg inte i linje med kommunens planer på att bygga enbart ett hotell. Varje annan användning av eller verksamhet på fastigheten strider mot detaljplanen. Förhandlingar fördes redan då med en annan intressent som avsåg att bygga ett hotell i linje med kommunens planer. Ett nytt bud på 7 miljoner kr inkom två dagar innan fullmäktiges sammanträde. Vid denna tidpunkt hade kommunstyrelsen i beredningsprocessen tillstyrkt ett förslag till beslut. Det nya budet bedömdes därför inte som seriöst eller bindande. Det utvärderades därför inte. Budet hade samma materiella innehåll som tidigare bud sånär som

på priset. Winn har från år 2005 och under hela ärendets handläggning haft en reell möjlighet att erbjuda NCC att bli deras hotelloperatör på fastigheten Axel 1. Av en intern promemoria upprättad den 26 februari 2008 framgår att priset på fastigheten Axel 1 är ett av de högsta priserna per kvadratmeter som Karlskrona kommun erhållit under de senaste tio åren för kommunal mark avsedd för kommersiella ändamål. Avtalet mellan Karlskrona kommun och NCC är undertecknat av kommunen den 10 mars 2008 och är för kommunen civilrättsligt bindande eftersom kommunfullmäktige godkände avtalet. Avtalet är konstruerat så att endast NCC råder över uppfyllandet av de återopade villkoren. När NCC informerat kommunen om att villkoren är uppfyllda har kommunen ingen möjlighet att häva avtalet. NCC har den 11 april 2008 muntligen upplyst att avtal har ingåtts med en hotelloperatör. Kommunen har ingen legal möjlighet att få ta del av innehållet i hyresavtalet mellan NCC och hotelloperatören. Karlskrona kommun och NCC har den 12 juni 2008 undertecknat och utväxlat köpebrev och bolaget har erlagt köpeskillingen samma dag. NCC har också sökt och beviljats lagfart på fastigheten Axel 1 den 13 juni 2008. Sammantaget innebär detta att det inte finns grund för att upphäva det överklagade beslutet.

## Domskäl

Länsrätten i Blekinge län (2008-10-21, ordförande Zweigbergk) yttrade, efter att ha redogjort bl.a. för tillämpliga bestämmelser i KL och för artiklarna 87, 88.2 och 88.3 i EG-fördraget, följande: Länsrätten gör följande bedömning. - - - Länsrätten konstaterar att den bestämmelse som framgår av 8 kap. 1 § KL (<https://lagen.nu/1991:900#K8P1>) inte kan läggas till grund för länsrättens prövning. - Därefter prövar länsrätten om det överklagade beslutet innefattar ett stöd till enskild näringsidkare som strider mot 2 kap. 8 § KL (<https://lagen.nu/1991:900#K2P8>). Härvid har gjorts gällande att de bud, främst det senare, som Winn lämnat, visar att marknadsvärdet för fastigheten Axel 1 väsentligt överstiger den köpeskillning Karlskrona kommun erhållit. Det har även gjorts gällande att det faktum att det genom det överklagade beslutet godkända avtalet även innefattar en saneringstjänst visar att marknadsvärdet är högre än den köpeskillning som följer av det nämnda avtalet. Mot detta har Karlskrona kommun bl.a. invänt att det av det första budet framgick att Winn avsåg att bebygga fastigheten med byggnad huvudsakligen avsedd för hotell. Dessa förutsättningar var svävande och låg inte i linje med kommunens planer på att bygga enbart ett hotell. Varje annan användning av eller verksamhet på fastigheten strider mot detaljplanen. Avseende Winns andra bud har Karlskrona kommun invänt att budet inkom två dagar innan fullmäktiges sammanträde. Vid denna tidpunkt hade kommunstyrelsen i beredningsprocessen tillstyrkt ett förslag till beslut. Det nya budet bedömdes därför inte som seriöst eller bindande. I övrigt har Karlskrona kommun hänvisat till att det av en intern promemoria upprättad den 26 februari 2008 framgår att priset på fastigheten Axel 1 är ett av de högsta priserna per kvadratmeter som Karlskrona kommun erhållit under de senaste tio åren för kommunal mark avsedd för kommersiella ändamål samt att NCC har lagt ned betydande resurser och kostnader i projektet. Sammantaget gör Karlskrona kommun gällande att försäljningen av fastigheten Axel 1 skett till marknadspris. Länsrätten finner att det första budet inte varit så ofullständigt och otydligt att det kunnat lämnas utan avseende vad gäller bestämmandet av ett marknadsvärde för den aktuella fastigheten. Mot bakgrund av den korrespondens som förevarit mellan Karlskrona kommun och Winn och det senare budets utformning finner länsrätten att det inte funnits skäl att betrakta detta som annat än seriöst och bindande. Länsrätten finner därför att Winns bud på 7 miljoner kr med styrka talar för att marknadsvärdet uppgår till minst detta belopp. Det faktum att den köpeskillning kommunen erhållit innefattar ett av de högsta priserna per kvadratmeter som Karlskrona kommun erhållit under de senaste tio åren för kommunal mark avsedd för kommersiella ändamål visar inte att priset varit marknadsmässigt. Karlskrona kommun har inte redovisat någon värdering eller utredning i övrigt som visar att det försäljningspris kommunen erhållit är marknadsmässigt. Marknadsvärdet för fastigheten Axel 1 i Karlskrona kommun får därför anses ha uppgått till minst 7 miljoner kr. Karlskrona kommun har sålt fastigheten till enskild näringsidkare för 5 miljoner kr. Att NCC dessförinnan har lagt ner stora resurser i projektet medför inte att köpeskillingen kan bestämmas till annat belopp än som angetts i avtalet mellan NCC och kommunen. Det har inte framkommit att det varit nödvändigt att sälja den aktuella fastigheten till ett pris som understiger marknadsvärdet för att trygga tillgången på hotell i kommunen. Det har inte heller framkommit något annat skäl att anse en försäljning till ett pris understigande marknadspris kompetensenlig. Beslutet att godkänna ett avtal om försäljning till priset



5 miljoner kr strider därför mot 2 kap. 8 § KL (<https://lagen.nu/1991:900#K2P8>) och ska därför upphävas på den grunden. Vad kommunen anfört om att avtalet är bindande för kommunen och att NCC numera fått lagfart på fastigheten förändrar inte bedömningen. - Länsrätten prövar därefter om det överklagade beslutet strider mot EG-fördragets bestämmelser om statsstöd. Därvid har redan konstaterats att ett stöd föreligger. Länsrätten är dock inte behörig att pröva om stödet är förenligt med den gemensamma marknaden. Denna prövning är förbehållen EG-kommissionen. Länsrätten har dock att ta ställning till om Karlskrona kommun varit skyldig att underrätta kommissionen om det aktuella stödet och avvakta med att verkställa detta beslut tills antingen två månader gått till ända utan åtgärd från kommissionens sida (jfr EG-domstolens dom i rättsfallet 120/73 Gebrüder Lorenz GmbH mot Förbundsrepubliken Tyskland och Land/Rheinland/Pfalz) eller till dess kommissionen vidtagit föreskrivna åtgärder. Mot bakgrund av att det aktuella stödet uppgått till minst 2 miljoner kr och handel med byggtjänster över nationsgränserna förekommer finner länsrätten att Karlskrona kommun varit skyldig att anmäla det aktuella stödet till EG-kommissionen och avvakta med att verkställa detsamma. Genom att fatta beslut på sätt som skett har Karlskrona kommun brutit mot bestämmelsen i artikel 88.3 EG-fördraget som är direkt tillämplig i Sverige. Det överklagade beslutet ska därför upphävas även på denna grund. - Länsrätten upphäver kommunfullmäktiges i Karlskrona kommun beslut den 28 februari 2008, § 11, såvitt avser att-satsen under punkten ett.

## Kammarrätten i Jönköping

Karlskrona kommun överklagade länsrättens dom och yrkade att kammarrätten, med ändring av domen, skulle fastställa kommunfullmäktiges beslut. Till stöd för överklagandet anfördes bl.a. följande. Kommunens beslut strider inte mot lag eller annan författning och det utgör inget otillåtet stöd enligt 2 kap. 8 § KL (<https://lagen.nu/1991:900#K2P8>). Klagandena har inte förmått visa att kommunens beslut strider mot lag eller annan författning. Länsrätten har i strid mot bestämmelserna beaktat en omständighet som inte åberopats före klagotidens utgång, nämligen att det påstådda stödet inte anmälts till EG-kommissionen. Kommunens beslut innebär inte otillåtet stöd. I vart fall faller det under beloppsgränsen för anmälningsskyldigheten. Genom att inte begära in en PM om marknadspriser har länsrätten brutit i sin utredningsskyldighet.

E.E., J.E., S.L., M-L.L. och T.R. motsatte sig bifall till överklagandet. Övriga motparter hördes inte av, trots att de förelagts att svara på överklagandet.

## Domskäl

Kammarrätten i Jönköping (2009-12-21, Lindgren, Davidson, referent, von Strokirch samt särskilda ledamöterna Klintberg och Mogård) yttrade: Tillämpliga bestämmelser och relevanta förarbetsuttalanden framgår av länsrättens dom. - Kammarrätten konstaterar att E.E. i sitt överklagande till länsrätten har åberopat den notifieringsskyldighet till EG-kommissionen som följer av artikel 88.3 i EG-fördraget. Hinder för länsrätten att pröva denna fråga har därför inte förelegat. - Såvitt gäller frågan om ett otillåtet stöd lämnats till enskild genom att fastigheten Axeln 1 sålts till underpris, delar kammarrätten länsrättens bedömning att Winns bud på 7 miljoner kr varit seriöst menat. Det avlämnade budet får därmed anses visa att marknadspriset på fastigheten var högre än det pris om 5 miljoner kr som fastigheten såldes för till NCC. Vad kommunen anfört om att det avtalade priset utgjort ett av de högsta priserna per kvadratmeter som kommunen erhållit under de senaste tio åren för mark avsedd för kommersiella ändamål förändrar inte denna bedömning. Inte heller den omständigheten att förhandlingar förts med NCC under en längre tid och att NCC lagt ned pengar i projektet förändrar bedömningen. Genom att ha sålt fastigheten till NCC för 5 miljoner kr trots att ett högre bud lämnats, om än i ett sent skede, har kommunen lämnat ett sådant stöd till enskild som strider mot 2 kap. 8 § KL (<https://lagen.nu/1991:900#K2P8>). Såsom länsrätten funnit ska kommunfullmäktiges beslut den 28 februari 2008 således upphävas. - Genom att fråga varit om ett otillåtet stöd har det förelegat en skyldighet att i enlighet med artikel 88.3 EG-fördraget underrätta EG-kommissionen om planerna på stödet. För kommunen har enligt lagen (1994:1845 (<https://lagen.nu/1994:1845>)) om tillämpningen av Europeiska gemenskapernas statsstödsregler förelegat en skyldighet att underrätta regeringen angående det planerade stödet. Någon sådan underrättelse har inte skett, varför

kommunen brutit mot dessa bestämmelser. Kommunfullmäktiges beslut ska således upphävas även på denna grund. - Kammarrätten avslår överklagandet.

## Regeringsrätten

Karlskrona kommun överklagade kammarrättens dom hos Regeringsrätten och yrkade att länsrättens och kammarrättens avgöranden skulle undanröjas och kommunfullmäktiges beslut fastställas. Till stöd för sin talan anförde kommunen bl.a. följande. Kommunen har ett planmonopol och syften med allmänintresse, till exempel verkställande av en stadsplanering, måste kunna beaktas vid valet av köpare av fastigheter. Den aktuella fastigheten var underkastad stadsplanerestriktioner i fråga om dess användning. Winns bud var inte förenligt med dessa restriktioner. Det kan inte vara en rimlig tolkning av förbudet mot stöd till enskilda i 2 kap. 8 § KL (<https://lagen.nu/1991:900#K2P8>) att kommunen ska tvingas anta ett bud som strider mot detaljplanen. Det konkurrerande budet, som lämnades in två dagar före fullmäktigesammanträdet, uppfattades inte som seriöst utan som ett försök att försvåra för en konkurrent på marknaden. Utöver köpeskillingen erlade köparen exploateringsersättning för iordningsställande av allmänna ytor. Denna ersättning ingick formellt inte i köpeskillingen, men var en del av den totala affären. Skillnaden mellan försäljningspriset, inklusive exploateringsersättning, och det konkurrerande budet utgör ett sådant stöd av mindre betydelse som inte behöver notifieras. Frågan om notifiering är inte en del av det överklagade fullmäktigebeslutet, utan utgör snarare en verkställighetsfråga. Bristande notifiering kan därmed inte utgöra grund för upphävandet.

E.E. och M-L.L. bestred bifall till överklagandet och anförde i huvudsak följande. Enligt kommissionens meddelande om inslag av stöd vid statliga myndigheters försäljning av mark och byggnader (EGT C 209, 10.07.1997, s. 3) föreligger det en presumtion för att myndigheters beslut om marköverlåtelse, som inte föregåtts av ett villkorslöst anbudsförfarande eller en oberoende expertvärdering, kan innefatta statsstöd och därmed ska notifieras till kommissionen för slutlig bedömning. Eftersom kommunen överlät fastigheten utan föregående anbudsförfarande eller oberoende expertvärdering skulle notifiering ha skett. Då någon sådan notifiering emellertid aldrig gjordes innebär överlåtelsen ett otillåtet statsstöd. Kommunens beslut innebär också ett otillåtet stöd till enskild näringsidkare enligt 2 kap. 8 § KL (<https://lagen.nu/1991:900#K2P8>). Det konkurrerande budet från Winn strider inte mot detaljplanen för fastigheten. Kommunen har inte styrkt att den i överklagandet åberopade ersättningen för iordningsställande av allmänna ytor ingår i köpeskillingen för fastigheten.

S.L. bestred bifall till överklagandet och anförde i huvudsak följande. Kommunen har av bekvämlighetsskäl undvikit att förhandla med flera intressenter för att få bästa möjliga pris. Winn erbjöd sig redan tre år före försäljningen att köpa den aktuella tomten men fick endast undandligande svar från kommunen. Det har funnits en gammal tradition hos kommuner att ge större byggbolag "option" på viss mark. Sådana "optioner" strider dock mot lagen, då kommunen därigenom binder upp sig till en viss aktör och förhindrar andra budgivare att komma i fråga.

T.R. bestred bifall till överklagandet med motiveringen att hotellet förfular hela området som är beläget mitt inne i en världsarvsstad.

Övriga motparter förelades att yttra sig i målet men hördes inte av.

Regeringsrätten (2010-12-10, Eliason, Kindlund, Jermsten, Ståhl, Stenman) yttrade: Skälen för Regeringsrättens avgörande. Enligt 2 kap. 8 § första stycket KL (<https://lagen.nu/1991:900#K2P8S1>) får kommuner och landsting genomföra åtgärder för att allmänt främja näringslivet i kommunen eller landstinget. Individuellt inriktat stöd till enskilda näringsidkare får enligt paragrafens andra stycke lämnas bara om det finns synnerliga skäl för det.

Frågan i målet är om det avtal Karlskrona kommun beslutat att ingå med NCC angående fastighetsöverlåtelse och uppförande av hotellbyggnad inom fastigheten Axel 1, Karlskrona, innebär ett sådant otillåtet individuellt inriktat stöd till enskild näringsidkare som avses i 2 kap. 8 § KL (<https://lagen.nu/1991:900#K2P8>). Vidare har i målet aktualiserats frågan om kommunens beslut inneburit ett otillåtet

åsidosättande av anmälningsskyldigheten enligt 6 § lagen om tillämpningen av Europeiska gemenskapernas statsstödsregler. Av bestämmelsen framgår att en kommun är skyldig att lämna upplysningar till regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer om alla former av stöd som planeras och som kan bli föremål för prövning av kommissionen.

### *Regeringsrätten gör följande bedömning*

I mål om laglighetsprövning ankommer det i första hand på klaganden att visa att kommunens beslut är olagligt. Bevisbördan kan dock i vissa situationer övergå till kommunen. Kommunen som får anses ha visst ansvar för utredningen i processen måste, beroende på typen av beslut och mot detta framställda anmärkningar, kunna redovisa underlaget för beslutet. (Bohlin, Kommunalrättens grunder 5 u. s. 260 f. och där anmärkta rättsfall.)

Enligt kommunens avtal med NCC överläts fastigheten Axel 1 för 5 000 000 kr. I avtalet regleras emellertid inte enbart köpeskillingen för fastigheten som sådan utan också ett antal andra åtaganden mellan parterna. Bl.a. ska kommunen bekosta en miljösanering av fastigheten men arbetet ska utföras av NCC mot en ersättning av 9 075 000 kr. Vidare finns ett åtagande av NCC att i anslutning till den förvärvade fastigheten men på annans mark anlägga en parkeringsplats som gemensamt ska nyttjas av kommunen och NCC. NCC ska svara för hela kostnaden. NCC ska även iordningställa viss allmän mark. Arbetena beräknas kosta 2 600 000 kr varav kommunen ska betala hälften och NCC hälften.

Av handlingar som E.E. m.fl. har åberopat framgår att ett annat bolag, Winn, år 2005 lämnade ett anbud på 5 500 000 kr för fastigheten, att Winn om en annan anbudsgivare lämnade högre bud önskade få tillfälle att ta ställning till om budet skulle höjas, att en omfattande skriftväxling förekommit mellan åren 2005 och 2007 mellan Winn och kommunen samt att Winn, sedan avtalet mellan kommunen och NCC blivit känt lade ett bud på 7 000 000 kr för fastigheten som sådan och ett åtagande att i huvudsak fullfölja kommunens önskemål beträffande exploateringen i övrigt så som de kommit till uttryck i avtalet med NCC.

I frågan om avtalet inneburit ett gynnande av NCC har kommunen endast hänvisat till en av kommunen själv genomförd undersökning av priset på mark i kommunen. Det som avtalet omfattar har emellertid inte föregåtts av ett öppet anbudsförfarande eller på annat sätt varit föremål för en oberoende värdering.

Enligt Regeringsrättens mening får utredningen i målet, särskilt innehållet i det konkurrerande budet och avsaknaden av en oberoende värdering, anses visa att avtalet inneburit ett individuellt riktat stöd till NCC. Det har i målet inte gjorts gällande att det föreligger synnerliga skäl för att ändå godta stödet. Kommunfullmäktiges beslut att godkänna det aktuella avtalet med NCC strider därför mot 2 kap. 8 § KL (<https://lagen.nu/1991:900#K2P8>).

Vid denna bedömning saknas anledning att pröva frågan om beslutet även inneburit ett otillåtet åsidosättande av anmälningsskyldigheten enligt 6 § lagen om tillämpningen av Europeiska gemenskapernas statsstödsregler.

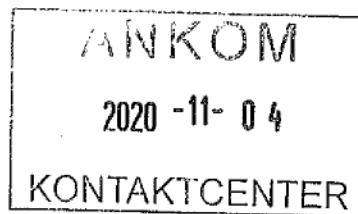
Överklagandet ska avslås.

### **Domslut**

Regeringsrättens avgörande. Regeringsrätten avslår överklagandet.

Kommunfullmäktige i Årjängs kommun beslutade den 31 mars 2008, § 28, att genom bytesavtal överläta fastigheten Årjäng Slätten 7 till T.H. för 650 000 kr samt att köpa fastigheten Årjäng Åsen 1 av T.H. för 4 900 000 kr.

P.G. överklagade beslutet hos länsrätten och yrkade att beslutet skulle upphävas. Han anförde bl.a. följande. Beslutet om bytesaffären innebär att kommunen förvärvar en fastighet till ett alltför högt värde och säljer en fastighet till bokfört värde. Ingen värdering har skett av fastigheterna. Någon notifiering till EG-



7

## Avtal om köp av fast egendom

mellan

PEAB SVERIGE AB

och

ENKÖPINGS KOMMUN

avseende fastigheterna

Enköping Centrum 13:5 och 13:6

”Tillträdesdagen” avser fyra veckor efter beslut om detta avtal i fullmäktige vunnit laga kraft, eller det senare datum Parterna skriftligen kommer överens om.

”Tillträdet” avser tidpunkten för när åtgärderna under punkterna 8.2 och 8.3 nedan har genomförts.

## **2 ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING M M**

- 2.1 Säljaren överlåter och försäljer hämnad Fastigheterna till Köparen på de villkor som framgår av detta Avtal.
- 2.2 Tillträde till Fastigheterna skall äga rum på Tillträdesdagen.
- 2.3 Äganderätten till Fastigheterna övergår till Köparen på Tillträdet, mot erläggande av Köpeskillingen.
- 2.4 Parterna är överens om att Köparen efter Tillträdet kan låta detta Avtal ligga till grund för fastighetsreglering och därmed göras gällande som medgivande i enlighet med Fastighetsbildningslagen 5 kap 18 § 3 st.

## **3 KÖPESKILLING OCH KÖPESKILLINGENS ERLÄGGANDE**

- 3.1 Köpeskillingen för Fastigheterna är elvamiljonersekhundratusen (11 600 000) kronor, (”Köpeskillingen”).
- 3.2 Köpeskillingen, med beaktande av Likviden, skall erläggas genom att Köpeskillingen erlägges kontant på Tillträdet, med valuterings samma dag, till Säljarens Bankkonto.
- 3.3 Parterna noterar att, med undantag för vad som explicit anges i punkt 5.2 nedan, har Köparen inte rätt till kvittning i samband med de betalningar som skall göras av Köparen till Säljaren på Tillträdesdagen.

## **4 FÖRDELNING AV INTÄKTER OCH KOSTNADER**

- 4.1 Skatter, räntor, avgifter eller kostnader hänförliga till Fastigheterna, inklusive fastighetsskatt och/eller fastighetsavgift, skall betalas av Säljaren till den del de avser och belöper på tiden före Tillträdesdagen (oaktat att de må förfalla till betalning efter Tillträdesdagen), och av Köparen till den del de avser och belöper på tiden efter Tillträdesdagen (oaktat att de må förfalla till betalning före Tillträdesdagen). Intäkter hänförliga till Fastigheterna skall fördelas och gottskrivas efter samma princip.
- 4.2 Säljaren skall, om tillämpligt, se till att leverantörer, per Tillträdesdagen, läser av Fastigheternas mätare för förbrukning av el, vatten, värme och andra liknande nyttigheter.
- 4.3 Parterna är medvetna om att Säljaren kommer att ansvara för erläggande av preliminär fastighetsskatt gentemot skattemyndigheten avseende hela år 2016 för Fastigheterna. Parterna är dock överens om att den preliminära fastighetsskatten skall fördelas mellan Parterna genom Likvidavräkningen enligt principerna i punkt 4.1 varvid således Köparen skall erlagga fastighetsskatten för tiden efter Tillträdet på Tillträdesdagen.
- 4.4 Fördelningen av kostnader och intäkter enligt denna punkt 4 skall regleras i Likvidavräkningen i enlighet med punkt 5.

## 1 Uppdragsbeskrivning

### 1.1 Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Enköping Centrum 13:5.

Värderingsuppdraget består i att värdera fastigheten utifrån byggrätt för bostäder och handel. Gällande detaljplan medger handel i bottenvåningen och bostäder i övriga plan. Planbestämmelserna medger en exploatering i tre till fyra våningar om totalt 4 500 kvadratmeter bruttoarea (BTA), varav cirka 1 000 kvadratmeter BTA avser handel och cirka 3 500 kvadratmeter BTA avser bostäder.

### 1.2 Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Enköpings kommun, genom Karolina Andersson.

### 1.3 Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Peab Sverige AB.

### 1.4 Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och skall enligt uppdragsgivaren användas som beslutsunderlag vid ett eventuellt förvärv.

### 1.5 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är juli månad 2016.

### 1.6 Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarne auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren lämnade sakkuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

### 1.7 Särskilda förutsättningar

Byggrättsvärdena förutsätter byggfärdigt skick, dvs. ett värde som avser markens marknadsvärde i obebyggt och avröjt skick. Vidare exkluderas värdet av exploateringskostnader såsom kostnader för fastighetsbildning, planer, rivning och trafikåtgärder samt anslutningsavgifter för vatten och avlopp, fjärrvärme etc. I värdebedömningen tas ingen hänsyn till eventuell värdeinverkan av extraordinära grundläggningsförhållanden, förorenad mark, fornyfynd etc. Det förutsätts vidare att parkeringsbehovet löses.

Ordernummer: 159426  
Fastighetsbeteckning: Enköping Centrum 13:5

## 5.4 Samlad bedömning

Ortsprismetod handel	cirka 2 000 kronor per kvadratmeter BTA
Exploateringskalkyl handel	cirka 2 000 kronor per kvadratmeter BTA
Taxeringsmetod handel	cirka 1 920 kronor per kvadratmeter BTA

Utifrån ovanstående metoder bedöms byggrättsvärdet för handel ge ett värde runt 2 000 kronor per kvadratmeter BTA, vilket med en byggrätt om cirka 1 000 kvadratmeter BTA ger ett värde om **2 000 000 kronor**.

## 6 Slutsatser

Byggrättsvärde bostäder	cirka 10 500 000 kronor	$/3500 \text{ m}^2 = 3000 \text{ kr/m}^2$
<u>Byggrättsvärde handel</u>	<u>cirka 2 000 000 kronor</u>	
Totalt byggrättsvärde	cirka 12 500 000 kronor	

### 6.1 Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av byggrätt för bostäder och handel inom Enköping Centrum 13:5 vid värdetidpunkten juli månad 2016 till:

**12 500 000 kronor**  
Tolv miljoner femhundrausen kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

- Marknadsvärde / m <sup>2</sup> tomtareal:	cirka 12 915 kronor
- Marknadsvärde / m <sup>2</sup> BTA byggrätt:	cirka 2 777 kronor

För värdebedömningen gäller särskilda förutsättningar, se avsnitt 1.7.

Örebro 2016-07-11

 AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE

John Eriksson  
Fastighetsanalytiker  
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

## Bilagor

Bilaga	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande



ANKOM

2020 -11- 04

KONTAKTCENTER

Antagen av  
kommunfullmäktige  
2015-06-08

# Riktlinjer för markanvisningar

Enköpings kommun

## **SYFTE OCH MÅL**

Enköping växer och utvecklas med nya områden för bostäder, handel och företagande. Målet är att växa till 50 000 invånare år 2030. Inför och under planeringen av ny bebyggelse fördelar kommunen genom markanvisningsbeslut den mark som kommunen äger till olika intressenter. Detta ställer krav på kommunen att vara en aktiv part som är redo att samtidigt bygga ut och tillhandahålla infrastruktur och andra samhällsfunktioner som därmed kan komma att behövas. Projekt kan drivas och genomföras på olika sätt beroende på markägande och andra rådande omständigheter, men i de allra flesta fall handlar det om samverkan mellan kommunen och privata aktörer. För att projekten ska kunna genomföras rationellt, enligt förutbestämd tidplan och till beräknad kostnad är det av stor vikt att parterna är överens om hur samarbetet ska gå till och vad som förväntas av varandra. Vanligen regleras dessa frågor i olika former av avtal om exploatering, såsom markanvisningsavtal och/eller exploateringsavtal. Genom riktlinjerna i detta dokument tydliggör kommunen hur den arbetar.

## **VAD ÄR EN MARKANVISNING?**

Enköpings kommun vill främja konkurrens och ser gärna en mångfald av aktörer, såväl stora rikstäckande utvecklare som mindre lokala företag. Genom markanvisning har kommunen möjlighet att få in fler aktörer och ny kunskap.

En markanvisning innebär att kommunen genom särskilt beslut tilldelar eller anvisar mark för byggnation till en aktör. Markanvisningen innebär att aktören har exklusiv rätt att under en viss tid förbereda och projektera byggnationen. Villkor och förutsättningar för markanvisningen överenskommes mellan kommunen och aktören genom ett markanvisningsavtal.

En markanvisning som görs i tidigt skede innebär oftast att aktören är delaktig i framtagande av detaljplan och har en aktiv roll i planering och utredningsarbete. En markanvisning före detaljplan innebär också att byggrätterna alltid är villkorade av att detaljplanen ska vinna laga kraft.

En markanvisning som görs efter att detaljplan är upprättad innebär att de flesta förutsättningarna redan är klargjorda och aktören har att följa bestämmelserna i detaljplanen.

Försäljning av småhustomter eller tomter för näringslivsändamål direkt till privatperson eller näringsidkare faller inte under begreppet markanvisning. Kommunen anvisar i regel inte mark för villabebyggelse/småhustomter.

## **HANDLÄGGNINGSRUTINER**

### **Vem beslutar?**

I Enköpings kommun är det kommunstyrelsens plan-, mark och exploateringsutskott (PLEX-utskottet) som fattar det formella beslutet om markanvisning. Vid beslut om markanvisning ger PLEX-utskottet samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att teckna markanvisningsavtal enligt de villkor som framgår av beslutet. I alla frågor som rör markanvisning ska dock aktören i första hand kontakta samhällsbyggnadsförvaltningen. Information om aktuella markanvisningar ska alltid finnas på kommunens webb under fliken "Bygga & bo".

## Avsteg från riktlinjer

Om det föreligger särskilda skäl får PLEX-utskottet frånga riktlinjerna. Skälen ska tydligt framgå av beslutsunderlaget.

## Intressentregister

När kommunen får in en intresseanmälan eller utvecklingsidé för ett markområde registreras företaget i ett särskilt intressentregister med kontaktuppgifter och vilka områden som företaget är verksam inom. Alla som står med i registret får automatiskt alla utskick angående nya markanvisningar, alternativt information om var aktuellt material finns att hämta. Företagen måste dock själva ansvara för att kommunen har korrekta kontaktuppgifter och uppmanas ändå att själva bevaka kommunens webb och andra på orten förekommande informationskanaler för ny information angående markanvisningar.

## Hur går en markanvisning till?

En markanvisning kan genomföras på olika sätt – det är projektets förutsättningar som avgör val av tillvägagångssätt, t ex:

- projektets storlek och komplexitet
- projektets inriktning (hyresrätter, billigt boende, arkitektur etc.)
- i vilket skede anvisningen görs
- om projektet initierats genom en unik idé eller är allmänt känt

Val av förfarande kan också vara beroende av kommunens övergripande mål och policydokument.

**Direktanvisning** tillämpas för den sistnämnda situationen när en aktör lämnar in ett förslag till exploatering som bedöms som unikt och nyskapande. Eftersom Enköpings kommun gärna ser att nya idéer kommer in ska möjligheten att förhandla direkt med kommunen finnas. Kommunen värderar behovet av att utveckla marken på det vis som aktören önskar och lämnar besked om markanvisning kan bli aktuell, och i så fall när, inom fyra månader. Några garantier för att en idé ska leda till markanvisning kan inte lämnas. En ansökan för ett visst segment, kan avslås om planberedskapen redan bedöms tillräcklig eller om kommunen bedömer att det inte finns skäl att anvisa mark eftersom kommunen själv kan utveckla marken för lämplig markanvändning ex villabebyggelse/småhustomter. Det är heller inte möjligt att "tinga" markområden i kommunen för all framtid, men samtidigt ska kommunen inte använda en unik idé från en marknadsaktör för att senare gå ut med en öppen förfrågan.

**Urval och förhandling** tillämpas när kommunen har specifika önskemål om projektets inriktning och genomförande. I detta förfarande ombeds aktörer lämna in en intresseanmälan som i första skedet inte behöver vara särskilt omfattande, men som redogör för hur man kan möta kommunens önskemål i just detta projekt. Därefter gör kommunen ett urval och går vidare med en eller flera aktörer som i nästa skede lämnar in ett mer detaljerat förslag på exploatering som utvärderas utifrån kriterier som ställts upp och gjorts kända för deltagande aktörer. Under urvalsprocessen ska aktörerna beredas tillfälle att muntligen redogöra för sina förslag och tankar kring projektet innan kommunen slutligen gör sitt val och beslutar om markanvisning. Kommunen eftersträvar stor transparens i denna process.

**Markanvisningstävling** tillämpas när kommunen vill ha en stor bredd bland förslagen och i lägen där det går att tänka sig flera varianter på exploatering. Markanvisningstävlingen annonseras alltid öppet, bland annat via kommunens hemsida och alla intressenter har möjlighet att delta och lämna in förslag. I detta förfarande är det extra viktigt att kommunen anger hur utvärderingen kommer att gå till, vilka kriterier som ska gälla och vilken vikt de ska ha. Det ska också vara tydligt angivet vilken ambitionsnivå kommunen förväntar sig för förslagen och hur de ska redovisas. Detta för att inte aktörerna ska behöva lägga extra resurser i "onödan". Markanvisningstävlingen har mer formell och upphandlingslik karaktär än de andra förfarandena och anbudet som lämnas in utvärderas i regel utan muntlig föredragning från aktörerna.

## VILLKOR FÖR MARKANVISNING

### Hur länge gäller en markanvisning?

Markanvisningen är alltid tidsbegränsad, vanligtvis 2 år, för att undvika situationer där en aktör ligger på marken utan att driva projektet framåt. Kommunen eftersträvar alltid att i möjligaste mån få igång projekten så snart det är möjligt. Markanvisningen kan förlängas om det på grund av vikande marknad inte finns tillräcklig efterfrågan att starta byggnation. Samtidigt kan en markanvisning återtas under avtalstiden om det blir uppenbart att aktören inte har ambition eller förmåga att genomföra projektet. Återtagande ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning.

Markanvisningsavtal tecknas så snart PLEX-utskottet fattat beslut om markanvisning. I avtalet regleras bl a hur länge markanvisningen gäller, ekonomiska åtaganden som utredningskostnader, ansvar för bygg- och anläggningskostnader på kvartermark respektive allmän plats, övriga åtgärder som krävs för genomförande av detaljplan, anslutningsavgifter, marköverlåtelse, vad som gäller vid återtagen markanvisning eller avbruten planläggning, om kommunen ställer krav på att det byggs bostäder för särskilda grupper eller andra frågor som har koppling till stadens övergripande mål och policy.

Markanvisningen fullföljs alltid genom tecknande av köpekontrakt alternativt tomträttskontrakt (förutsätter byggande av hyresrätter), med tillhörande genomförandeavtal som slutligt reglerar projektets genomförande mellan kommunen och aktören.

Hur lång tidsbegränsning som avtalas beror på tidpunkten för markanvisning. Vid markanvisning före detaljplan bör tiden sättas till två år. Om detaljplanen redan är framtagen blir det kortare tid mellan anvisning och fullföljd, t ex ett år eller ett halvår.

En markanvisning som inte kan fullföljas, t ex beroende på att detaljplanen inte kan antas eller andra myndighetsbeslut, ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning.

Det är inte tillåtet att överlåta en markanvisning utan kommunens skriftliga godkännande. Om det handlar om överlåtelse till dotterbolag eller projektbolag inom koncernen kan överlåtelsen i regel godkännas.

### **Kostnadsfördelning vid planläggning**

Aktören står för de utrednings- och projekteringskostnader inom den framtida kvartersmarken som behövs för detaljplanearbetet och för att parterna ska kunna träffa köpekontrakt eller tomtträttskontrakt och vid behov genomförandeavtal. Fastighetsägaren (kommunen) tecknar planavtal med planmyndigheten och bekostar planläggningen.

### **Kostnadsfördelning vid projektering och utbyggnad av allmän plats**

Samtliga kostnader för projektering och anläggande av gator, vägar eller andra allmänna platser bekostas av fastighetsägaren (kommunen). När kommunen överläter marken ingår vanligtvis ersättning för anläggande av allmän plats (sk gatukostnad) i köpeskillingen. Gatukostnaden ska i dessa fall vara uppföljningsbar. Om köpeskillingen inte omfattar hela eller delar av gatukostnaden ska ett genomförandeavtal tecknas mellan kommunen och köparen där erläggande av gatukostnad regleras. Om gatukostnaden ingår helt eller delvis i köpeskillingen för marköverlåtelsen ska framgå av markanvisningsavtalet.

Anslutningsavgifter för vattenförsörjning, spillvattenavlopp samt dag- och dränvattenavlopp debiteras enligt gällande VA-taxa. Anslutningsavgifter debiteras när förbindelsepunkten är upprättad och huvudmannen informerat fastighetsägaren om förbindelsepunktens läge.

### **Ansvar för övriga åtgärder som krävs för genomförande av en detaljplan**

I den mån det krävs för genomförande av detaljplanen ska aktören bekosta övriga åtgärder som krävs t ex bullerdämpande åtgärder, sanering av markföroreningar, arkeologiska utredningar och undersökningar, naturinventeringar i den mån inte annat framgår av markanvisningsavtalet.

### **Markanvisningsavgift**

Markanvisningsavgift tas i regel endast ut vid anvisning av redan planlagd och färdig tomtmark. Avgiften återspeglar i dessa fall ränta på markvärdet och bidrar till att ge kommunen täckning för hittills nedlagda kostnader och fastighetsskatt på tomtmarken. Markanvisningsavgiften syftar också till att ge aktören incitament att komma framåt i projektet. Erlagd markanvisningsavgift återbetalas inte, vare sig vid fullföljd eller om projektet avbryts.

### **Uppföljning av avtal**

Samhällsbyggnadsförvaltningen följer löpande upp tecknade avtal under genomförandet av detaljplanen för att säkerställa att parterna följer vad som avtalats. Vid behov ska samordningsmöten hållas mellan kommunen och aktören där projektekonomi, tidplan och andra genomförandefrågor behandlas. För särskilt viktiga avtalsvillkor kan det bli aktuellt med vitesföreläggande.

## **GRUNDVILLKOR FÖR ATT TECKNA AVTAL MED ENKÖPINGS KOMMUN**

En förutsättning för att kommunen ska ingå avtal enligt ovan är att de aktörer som deltar har den erfarenhet och de resurser som krävs för att kunna genomföra tänkt projekt och klara sina ekonomiska åtaganden, t ex i form av erläggande av köpeskillning, ev gatukostnad eller andra avgifter. Nedan beskrivs vilka grundvillkor som behöver uppfyllas för att teckna avtal om markanvisning. Syftet med villkoren är att uppnå en smidig, fungerande process med lägre risk och med förutsägbara villkor som gäller för alla - inte att utestänga eller försvåra för nya och/eller mindre aktörer som vill delta i Enköpings utveckling.



På anmodan från kommunen ska aktören/blivande avtalspart redovisa:

- Grundläggande information om företaget såsom organisation och ekonomisk status i form av årsredovisning eller liknande
- Kontaktpersoner, personer i ledande befattning
- Företagets historik och affärsidé
- Projektidé inklusive övergripande projektkalkyl
- Samarbetsparter i förekommande fall
- Referensprojekt

Som komplement till redovisad information tar kommunen vid behov en sedvanlig kreditupplysning och genom samarbete med Skatteverket tillämpas s.k. provision (förebyggande information).

För att teckna avtal får inte företaget, dess ledande befattningshavare eller dess underentreprenörer ha några belastningar i form av ekonomisk brottslighet, upprepade betalningsanmärkningar, skatteskulder eller liknande. Företaget ska minst ha kreditbetyg A enligt Soliditets kreditvärderingssystem. En skälighetsbedömning ska dock alltid göras utifrån projektets innehåll och omfattning - företaget ska sammantaget ha sådan ekonomisk stabilitet att det bedöms kunna genomföra projektet och sina eventuella åtaganden.

Vid markanvisning i kommunalt drivna projekt finns också möjlighet att för kommunen att ställa upp särskilda villkor för det enskilda projektet, både vad gäller ekonomisk stabilitet och projektinnehåll.

För att kunna teckna avtal måste aktören vara beredd att inom skäligen tid utfärda godtagbar säkerhet för sina eventuella ekonomiska åtaganden gentemot kommunen. Säkerheterna kan utgöras av bankgaranti, moderbolagsborgen, kreditförsäkring, pantbrev i fastighet eller annan godtagbar säkerhet. Redovisningen bör ske så tidigt som möjligt, senast före tecknande av markanvisningsavtal.

## **PRINCIPER FÖR MARKPRISSÄTTNING**

Som grund för prissättning av mark gäller marknadsvärdesprincipen. Det är inte tillåtet för kommuner att subventionera byggande genom att avsiktligt hålla nere markpriserna. Markpriset fastställs alltid genom att en oberoende värdering utförs, alternativt via villkorslöst anbudsförfarande i samband med markanvisningen. Om markpris fastställs vid markanvisningstillfället ska priset knytas till lämpligt index och justeras utifrån detta vid tidpunkten för tecknande av köpekontrakt.



ENKÖPINGS  
KOMMUN

ANKOM

2020 -11- 04

KONTAKTCENTER

Protokoll

Sammanträdesdatum

2020-10-08

Kommunstyrelsens PLEX-utskott

5 (31)

10

Paragraf 77

## Godkännande av föredragningslista

### Beslut

Föredragningslistan godkänns med följande ändring:

- Nytt ärende som nummer 3 på föredragningslistan: Centrum 13:5 och 13:6 - beslut om markanvisning

- Ärende 13 på föredragningslistan: Intentionsbeslut mellan Enköpings kommun och polismyndigheten - godkännande av avtal. Utgår på grund av sjukdom

Justerarnas signaturer

Intygas att kopian överensstämmer med originalet



[Svara - Klicka här för att svara på det här meddelandet](#)

**Från:** Karolina Holmqvist

**Skickat:** Onsdag, 2020-11-04 klockan 15:48:41

**Prioritet:** Normal

**Till användare:** SBF E-post

**Ämne:** Laglighetsprövning

**Bifogade filer:** Bilaga 1.pdf (se bifogad fil) , Bilaga 2.pdf (se bifogad fil) , Bilaga 3.pdf (se bifogad fil) , Bilaga 4.pdf (se bifogad fil) , Bilaga 5.pdf (se bifogad fil) , Bilaga 6.pdf (se bifogad fil) , Bilaga 7.pdf (se bifogad fil) , Bilaga 8.pdf (se bifogad fil) , Bilaga 9.pdf (se bifogad fil) , Bilaga 10.pdf (se bifogad fil) , Laglighetsprövning.pdf (se bifogad fil)

Hej Kristina!

Här kommer laglighetsprövningen med tillhörande bilagor om Statt-tomten.  
Jag skickar originalen till förvaltningsrätten i Uppsala.

Ha en fin kväll!

Med vänlig hälsning

Lina

Kontaktcenter

[Svara - Klicka här för att svara på det här meddelandet](#)

[Meddelande - skapa nytt meddelande](#)

[Förhandsgranskning av ärende](#)

## Kontaktcenter

### Sammanfattning

**Nuvarande aktivitet(er):** Avslutat

**Totalt antal ärendedagar:** mindre än en dag

### Registrera ärende (och om möjligt besvara)

**Reg datum:** 2020-11-04 klockan 15:41:06 (Totalt antal ärendedagar: mindre än en dag)

**Rapport nr:** KC202058143

**Ursprunglig rapportör:** Karolina Holmqvist

	Svar
<b>Rubrik</b>	Lämnar in laglighetsprövning
<b>Ärendebeskrivning</b>	Tillsammans med 10 bilagor. Vill att det diarieförs innan det skickas till förvaltningsrätten
<b>Svar till kund från Kontaktcenter</b>	.
<b>Intern kommentar</b>	Pratar med Kristina Nilsson som vill att vi skannar in och skickar bilagorna och överklagan till henne, sedan skicka originalen till förvaltningsrätten i Uppsala. Kund får kopia på framsidan av laglighetsprövningen och samtliga handlingar finns i detta ärende.
<b>Kund önskar återkoppling via</b>	Ingen återkoppling
<b>Löst i KC</b>	Löst i KC
<b>Klassificering, avdelning</b>	Samhällsbyggnadsförvaltningen, Plan o explo, Planavdelningen

<b>KC, Bifogad fil 1</b>	Bilaga 1till10.pdf (se bifogad fil)
<b>KC, Bifogad fil 2</b>	Laglighetsprövning.pdf (se bifogad fil Laglighetsprövning1.pdf)
<b>Klassificering nivå 3</b>	Statt-tomten SBF
<b>Inkommit via</b>	Besök

#### Nuvarande aktivitet(er)

**Aktivitet:** Avslutat

**Ärendestatus:** Avslutat

**Ankom datum:** 2020-11-04 klockan 15:41:06 (Antal ärendedagar sedan ankomst: mindre än en dag)

**Inre status:** Ej öppnad

**Ansvarig(a):** Avslutat ärende

**I retur:** Nej

[Logga in - Klicka här för att logga in i flexiteWEB](#)

[Svara - Klicka här för att svara på det här meddelandet](#)

[Meddelande - skapa nytt meddelande](#)

[Förhandsgranskning av ärende](#)