

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-04-02

Diarienummer SFF-2025-00146

Handläggare

Jonathan Olsson

E-post: jonathan.olsson@stadsfast.goteborg.se

Yttrande till förvaltningsrätten i mål nr 3300-25 - laglighetsprövning enligt kommunallagen

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden översänder bilaga 1 till förvaltningens tjänsteutlåtande till förvaltningsrätten, som yttrande i mål 3300-25.

Sammanfattning

Stadsfastighetsnämnden beslutade på sitt sammanträde den 26 februari 2025, § 27, att:

1. ge direktören i uppdrag att upprätta ett Triple Net-avtal (NNN-avtal) på 20 år med Räddningsmissionen för befintliga lokaler i fastigheten Gårdsten 12:14.
2. ge direktören i uppdrag att teckna nytt hyresavtal avseende befintliga lokaler i fastigheten Gårdsten 12:14 på befintliga villkor att gälla senast från 1 juni och tills vidare, intill dess att ett möjligt Triple Net-avtal tecknats och ersätter avtalet.

Beslutet överklagades den 20 mars 2025. Den klagande yrkar att beslutet upphävs och anför bland annat att det inte är en kommunal angelägenhet att tillgodose en fristående aktörs lokalbehov om det inte finns särskilda skäl. Enligt kommunallagen ska nämnden inom sitt område se till att verksamheten bedrivs i enlighet med det reglemente som fullmäktige har bestämt. Beslutet faller utanför nämndens grunduppdrag. Den långa upplåtelseiden på tjugo år indikerar också att ärendet är av principiell beskaffenhet och hade behövts beslutas av kommunfullmäktige. Avtalsupplägget kan innebära en upphandlingspliktig anskaffning av byggtreprenad (LOU). Entreprenadarbetena föreslås finansieras delvis genom nedsatt hyra, vilket betraktas som ekonomisk ersättning för nyttigheter som kommer kommunen, i egenskap av fastighetsägare, tillgodo.

Förvaltningsrätten beslutade den 24 mars 2025 att inhibera beslutet vilket innebär att beslutet inte ska gälla i avvaktan på dom i målet.

Nämnden har förelagts att yttra sig över överklagandet. Yttrandet ska ha inkommit till förvaltningsrätten senast den 24 april 2024.

Bedömning ur ekonomisk, ekologisk och social dimension

Att översända detta yttrande till förvaltningsrätten bedöms inte medföra några konsekvenser ur dessa dimensioner.

Samverkan

Information ges till förvaltningsövergripande samverkansgrupp den 22 april 2025.

Bilagor

1. Förslag till yttrande till förvaltningsrätten
2. Handlingar från förvaltningsrätten

Ärendet

Nämnden ska besluta om förvaltningens förslag till yttrande som ska skickas till förvaltningsrätten.

Yttrandet ska ha inkommit till förvaltningsrätten senast den 24 april 2024.

Beskrivning av ärendet

Stadsfastighetsnämnden beslutade på sitt sammanträde den 26 februari 2025, § 27, att:

1. Ge direktören i uppdrag att upprätta ett Triple Net-avtal (NNN-avtal) på 20 år med Räddningsmissionen för befintliga lokaler i fastigheten Gårdsten 12:14.
2. Ge direktören i uppdrag att teckna nytt hyresavtal avseende befintliga lokaler i fastigheten Gårdsten 12:14 på befintliga villkor att gälla senast från 1 juni och tills vidare, intill dess att ett möjligt Triple Net-avtal tecknats och ersätter avtalet.

Beslutet har överklagats den 20 mars 2025. Överklagande yrkar att beslutet upphävs och anför bland annat att det inte är en kommunal angelägenhet att tillgodose en fristående aktörs lokalbehov om det inte finns särskilda skäl. Enligt kommunallagen ska nämnden inom sitt område se till att verksamheten bedrivs i enlighet med det reglemente som fullmäktige har bestämt. Beslutet faller utanför nämndens grunduppdrag. Den långa upplåtelseiden på tjugo år indikerar också att ärendet är av principiell beskaffenhet och hade behövts beslutas av kommunfullmäktige. Avtalsupplägget kan innebära en upphandlingspliktig anskaffning av byggtreprenad enligt lagen om offentlig upphandling (LOU). Entreprenadarbetena föreslås finansieras delvis genom nedsatt hyra, vilket betraktas som ekonomisk ersättning för nyttigheter som kommer kommunen, i egenskap av fastighetsägare, tillgodo.

Förvaltningsrätten beslutade den 24 mars 2025 att inhibera beslutet vilket innebär att beslutet inte ska gälla i avvaktan på dom i målet.

Rättslig reglering

Enligt 13 kap. 8 § kommunallagen (2017:725), KL, ska ett överklagat beslut upphävas, om

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

Frågeställning

Frågan är om beslutet den 26 februari 2025, § 27, rör något som inte är en angelägenhet för kommunen, om nämnden har fattat beslutet utan att ha rätt till det och om beslutet strider mot annan lag. Förvaltningen föreslår att nämnden överlåter åt domstolen att avgöra om det finns skäl att upphäva det överklagade beslutet.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen tar inte ställning till överklagandet i sitt yttrande utan föreslår att nämnden låter domstolen avgöra frågan.

Maria Hagberg

Martin Blixt

Avdelningschef

Förvaltningsdirektör