



**Kommunstyrelsens arbetsutskott**

§150

Dnr KS 2021-1344

## Friska fläktar Kyl & Värme - Ersättningsanspråk Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen beslutar att ingå förlikning om skadestånd på grund av kontraktsbrott och delegera rätten att underteckna förlikningsavtal till kommundirektören.

### Sammanfattning av ärendet

Köparen av fastigheten Norrtälje Storsten 15 har riktat krav på ekonomisk ersättning mot kommunen på grund av kontraktsbrott. Nu fråga om att ingå förlikning och utge skadestånd om 820 988 kr.

### Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande avseende Friska fläktar Kyl & Värme - Ersättningsanspråk  
Bilaga 1. Förlikningsavtal

### Beslutande sammanträde

#### Beslutsgång

Ordföranden frågar om kommunstyrelsens arbetsutskott kan besluta i enlighet med kommunstyrelsekontorets tjänsteutlåtandes förslag, och finner att kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar i enlighet med förslaget.

---

#### Beslutet ska skickas till

Mark- och exploateringsavdelningen

Juridikenheten

Samhålsbyggnadsdirektör

Ekonomiavdelningen

**Paragrafen är justerad**



**Kommunstyrelsekontoret**

Handläggare: Susanna Grege  
Titel: Samhällsbyggnadsjurist  
E-post: susanna.grege@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens arbetsutskott

## Friska Fläktar kyla & värme - förlikningsavtal

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen beslutar att ingå förlikning om skadestånd på grund av kontraktsbrott och delegera rätten att underteckna förlikningsavtal till kommundirektören.

### Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Köparen av fastigheten Norrtälje Storsten 15 har riktat krav på ekonomisk ersättning mot kommunen på grund av kontraktsbrott. Nu fråga om att ingå förlikning och utge skadestånd om 820 988 kr.

### Ärendet

#### Beskrivning

I juni 2016 ingick Norrtälje kommun köpekontrakt med Friska Fläktar kyla & värme AB 556635-3008 och Friska Fläktar Förvaltning AB 556788-4191. Kontrakten avsåg försäljning av del av fastigheten Tälje 2:153 och del av fastigheten 2:192. Enligt avtalen skulle kommunen ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning i syfte att stycka av två tomter som bolagen skulle bedriva verksamhet på. Kommunen skickade in ansökningarna till Lantmäteriet först i maj 2019.

Ett köp av en del av en fastighet är, enligt 4:7 jordabalken (JB), bara giltigt om fastighetsbildning sker genom att förrättning söks senast sex månader efter den dag då köpehandlingen upprättas. Ett nytt köpekontrakt, som ersatte de gamla, upprättades därför med Friska fläktar värme & kyla AB den 18 november 2020.

Kommunens fördröjning med att ansöka om avstyckning har medfört att köparen inte har kunnat få lagfart på fastigheten. Det har i sin tur bidragit till ökade kostnader för bolaget i form av fördyrade lån, kostnader för konsulter samt krångel och extra arbete vid beställning av abonnemangstjänster som sophämtning och fiber till en fastighet som inte funnits i fastighetsregistret.

Det är ett avtalsbrott att inte fullfölja köpekontraktet. Kommunen är därför skyldig att ersätta den skada Friska fläktar värme & kyla lidit i och med kommunens (icke) agerande. Under våren 2021 betalades ersättning ut till Friska fläktar Förvaltning AB.

#### Lagkrav

4 kap. 7 § jordabalken (1970:994) och 3 kap. 2 § skadeståndslagen (1972:207)

## **Koppling till gällande styrdokument**

Inte tillämpligt.

## **Ekonomiska konsekvenser och riskanalys**

Den ersättning som föreslås grundar sig på den skada som Friska fläktar värme & kyla AB anför att de lidit och den är uppskattad utifrån det underlag som presenterats av köparen. Alternativet till förlikning är att tvisten avgörs av allmän domstol. Det är oklart på vilken ersättningsnivå en sådan process skulle hamna men det är utan tvekan så att rättegångskostnader skulle tillkomma.

## **Förvaltningens analys och slutsatser**

I syfte att kompensera Friska fläktar värme & kyla AB för deras ökade kostnader och det besvär som avtalsbrottet lett till samt med hänsyn till att kommunen behöver likabehandla sina kommuninvånare och företagare föreslår kommunstyrelsekontoret att aktuellt förlikningsavtal ingås.

## **Tidplaner**

Ärendet tas upp av kommunstyrelsens arbetsutskott den 13 oktober och av kommunstyrelsen den 25 oktober 2021. Utbetalning bör kunna ske under november månad.

Anna Keskitalo  
Samhällsbyggnadsdirektör  
Samhällsbyggnadskontoret

Moa Odin  
Mark- och exploateringschef  
Mark- och exploateringsavdelningen

## **Bilagor**

Bilaga 1. Förlikningsavtal

## **Beslut skickas till**

Mark- och exploateringsavdelningen  
Juridikenheten  
Samhällsbyggnadsdirektören  
Ekonomiavdelningen

## FÖRLIKNINGSAVTAL

### Parter

Norrtälje kommun  
genom kommunstyrelsen  
Box 800  
761 28 Norrtälje

Org. nr. 212000-0217

Friska fläktar kyla & värme AB  
Estunavägen 67  
761 53 Norrtälje

Org. nr. 556635-3008

### Bakgrund

I juni 2016 skrevs ett köpekontrakt mellan Norrtälje kommun (Kommunen) och Friska Fläktar kyla & värme AB (Bolaget) om försäljning av del av fastigheten Tälje 2:153 och del av fastigheten Tälje 2:192 i Norrtälje kommun. Enligt avtalet skulle Kommunen ansöka om lantmäteriförrättning i syfte att stycka av den industritomt som bolaget nu bedriver verksamhet på.

Ett köp av en del av en fastighet är, enligt 4 kap. 7§ jordabalken, bara giltigt om fastighetsbildning sker genom att förrättning söks senast sex månader efter den dag då köpehandlingen upprättas. Kommunen ansökte inte om förrättning förrän efter ca tre år, den 2 maj 2019. Kommunens fördröjning med att ansöka om avstyckning har medfört att Bolaget inte har kunnat få lagfart på fastigheten. Det har i sin tur bidragit till ökade kostnader för Bolaget i form av fördyrade lån, kostnader för konsulter för anläggande av fastigheten samt besvär och extra arbete vid beställning av tjänster till en fastighet som inte förekommer i fastighetsregistret.

Förrättningen är numera avslutad hos lantmäterimyndigheten. Den nya fastigheten Storsten 15 infördes i fastighetsregistret den 28 oktober 2020. Ett kompletterande köpebrev upprättades och skrevs under den 18 november 2020 av Kommunen och Bolaget.

Kommunens agerande får anses som ett avtalsbrott och Kommunen ska därför kompensera Bolaget för den skada som uppkommit som en konsekvens av dröjsmålet. Parterna har därför denna dag överenskommit följande:

### 1§ Ekonomisk skada och kompensation

Bolaget har haft följande **extra kostnader** hänförliga till dröjsmålet:

Fördyrade lån och ökade räntekostnader = 610 918 kr.

Årlig avkastningsränta på köpeskillingen = 98 070 kr.

Anlitande av konsulter = 37 000kr.

Extra arbetstimmar kopplade till sophämtning och abonnemang på fiberanslutning mm  
150h x 500 kr = 75 000kr.

**Totalt: 820 988 kr**

## **2§ Utbetalning av ersättning**

Norrtälje kommun ska utge ovanstående kapitalbelopp (820 988 kr) till Bolaget på bankgiro nr 5508-7498 senast 10 dagar efter att kommunstyrelsen beslutat att godkänna överenskommelsen.

## **3§ Slutreglering**

I och med att ersättningen i 2§ kommit Bolaget tillhanda är parternas mellanhavanden vad gäller fastigheten fullt och slutligt reglerade. Ingen av parterna kan således i framtiden rikta några krav gentemot motparten i anledning härav.

## **4§ Giltighetsvillkor**

Detta avtal gäller under förutsättning att kommunstyrelsen godkänner förlikningen genom beslut senast den 31 december 2021 som vinner laga kraft.

-----

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

Norrtälje den 2021-10-

Norrtälje den 2021-09-

Norrtälje kommun

Friska Fläktar kyla & värme AB

.....  
Anette Madsen

.....  
Clarence Lundberg