

Förlikningsavtal

Detta förlikningsavtal gäller å ena sidan mellan Tyresö Köpcentrum, org.nr 556833-4246, med adress c/o Skandia Fastigheter AB, Box 7063, 103 86 Stockholm ("**Bolaget**") samt Tyresöhandel AB, org.nr. 556897-2532, adress som Tyresö Köpcentrum ("**Tyresöhandel**"), och å andra sidan Tyresö kommun, org.nr 212000-0092, med adress 135 81 Tyresö ("**Kommunen**").

1 Bakgrund

- 1.1 Bolaget äger fastigheterna Tyresö Forellen 17 och Tyresö Bollmora 2:585; Tyresöhandel äger fastigheten Tyresö Forellen 22; och Kommunen äger fastigheten Tyresö Bollmora 2:1. Fastigheterna utgör en del av Tyresö centrum.

Följande tvistiga frågor handläggs i domstolar och hos Lantmäteriet.

- 1.2 Kommunen har ansökt om och beviljats fastighetsreglering varigenom Forellen 17 fått avstå mark till Bollmora 2:1; ärendenummer hos Lantmäteriet var AB162424 ("**Marköverföringen**" respektive "**Marköverföringsärendet**"). Fastighetsregleringsbeslutet har vunnit laga kraft och Kommunen har den 25 maj 2018 erhållit förtida tillträde till området som fastighetsregleringsbeslutet avser. Lantmäteriet har i Marköverföringsärendet tillerkänt Bolaget ersättning om totalt 21 562 500 kronor. Av detta belopp har Kommunen, den 25 maj 2018, betalat 14 375 000 kronor i förskottsersättning. Bolaget, men inte Kommunen, har överklagat ersättningsbeslutet till mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt där målet handläggs som mål nr F 5651-18 ("**Ersättningsmålet**").
- 1.3 Bolaget har i Ersättningsmålet yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av Lantmäteriets beslut, ska bestämma den ersättning som Kommunen till följd av Marköverföringen ska betala till Bolaget till 105 387 500 kronor, jämte viss jämkning enligt KPI och jämte viss ränta. Kommunen har bestritt yrkandet och anför att den ersättning som Lantmäteriet har tillerkänt Bolaget är tillfyllest. Bolaget har i målet yrkat ersättning för rättegångskostnader om totalt 1 477 348 kronor.
- 1.4 Som nämns ovan äger Tyresöhandel fastigheten Forellen 22. Tyresöhandel anser att Tyresöhandel var sakägare i Marköverföringsärendet och att Lantmäteriet gjorde fel som inte meddelade något ersättningsbeslut angående Tyresöhandel. Tyresöhandel har med anledning av det, i Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt, framställt klagan över domvilla och begärt att Lantmäteriets avslutningsbeslut i Marköverföringsärendet ska undanröjas och att ärendet – såvitt avser frågan om Tyresöhandels rätt till ersättning p.g.a. Marköverföringen – ska återförvisas till Lantmäteriet för ny handläggning. Målet handläggs i Mark- och miljööverdomstolen som mål nr F 10608-18 ("**Domvillomålet**").
- 1.5 I fastigheten Tyresö Forellen 17 gäller ett officialservitut för parkering; detta har rättighetsbeteckning akt 0138-89/26.5 ("**Servitutet**"). Servitutet gäller till förmån för den av Kommunen ägda fastigheten Tyresö Forellen 4. Bolaget har hos Lantmäteriet ansökt om att Servitutet ska upphävas utan rätt till ersättning för Kommunen; ärendet har hos Lantmäteriet nr AB181546 ("**Servitutsärendet**"). Kommunen har bestritt yrkandet om upphävande men för det fall Servitutet skulle upphävas har Kommunen yrkat ersättning för detta.

- 1.6 Parterna har noterat att stora värden står på spel men också att de har ett gemensamt intresse av att Tyresö centrum utvecklas.
- 1.7 Mot denna bakgrund och för att lösa samtliga tvister enligt punkterna 1.2-1.5 ovan har parterna nu träffat följande överenskommelse.

2 Förlikning

Ersättning till Bolaget

- 2.1 Kommunen ska till Bolaget erlägga, i ett för allt, fyrtyoframiljoner (44 000 000) kronor, varav Kommunen redan erlagt 14 375 000 kronor. Ersättningen utgör ersättning enligt expropriationslagen (1972:719) 4 kap 1 §. Uppräkning ska inte ske med KPI och/eller ränta. Genom denna överenskommelse förklarar sig Bolaget avstå från ytterligare krav mot Kommunen på grund av eller som en följd av Marköverföringen. Vidare frånfaller Bolaget sitt anspråk på rättegångskostnader i Ersättningsmålet. Vardera parten ska svara för sina egna kostnader i det målet.
- 2.2 Av beloppet 44 000 000 har således 14 375 000 betalats i förskott av Kommunen till Bolaget. Det återstående beloppet, d.v.s. 29 625 000 kronor, ska betalas av Kommunen till Bolaget senast inom 30 kalenderdagar efter det att dom, grundad på detta avtal, meddelats i Ersättningsmålet. Betalning ska ske till konto nr 5201 11 54 596 i SEB.
- 2.3 Bolaget och Kommunen ska, senast fem (5) arbetsdagar efter att denna förlikningsöverenskommelse har undertecknats av samtliga parter, gemensamt begära att mark- och miljödomstolen i Ersättningsmålet meddelar dom i enlighet med parternas överenskommelse i punkterna 2.1 och 2.2 above. Detta ska ske genom att Bolaget justerar sitt yrkande i målet och Kommunen medger det justerade yrkandet. Begäran, justeringen och medgivandet ska utformas i enlighet med bilaga 1.

Tyresöhandel / Domvillomålet

- 2.3 Tyresöhandel frånfaller sina anspråk på ersättning från Kommunen med anledning av Marköverföringen. Tyresöhandel ska, senast fem (5) arbetsdagar efter att denna förlikningsöverenskommelse har undertecknats av samtliga parter, återkalla sin klagan över domvilla; d.v.s. i Domvillomålet. Vardera parten ska svara för sina egna kostnader i det målet.

Servitutsärendet

- 2.4 Kommunen medger att Servitutet upphävs utan att någon ersättning utgår härför till Kommunen. Kommunen ska, senast fem (5) arbetsdagar efter att denna förlikningsöverenskommelse har undertecknats av samtliga parter, medge Bolagets yrkande om upphävande samt frånfalla sitt yrkande om ersättning i Servitutsärendet. Vardera parten ska svara för sina egna kostnader i det ärendet.

Upplåtelse av parkeringsplatser till Kommunen

- 2.5 Bolaget ska erbjuda Kommunen möjlighet att teckna bilplatsavtal avseende 50 markparkeringsplatser inom Forellen 17 och/eller Bollmora 2:585 för tiden den 1 januari 2020 t.o.m. den 31 december 2024. Erbjudandet ska tillställas Kommunen i så god tid att avtal kan tecknas och platserna nyttjas fr.o.m. den 1 januari 2020. Kommunen ska sträva efter att ianspråkta färre bilplatser och Kommunen har därför rätt att under avtalstiden, med tre

(3) månaders uppsägningstid, säga upp det antal markparkeringsplatser Kommunen eventuellt inte längre vill nyttja. Bilplatser, som Kommunen upphört att nyttja efter uppsägning, ska Bolaget ha rätt att upplåta till annan. Upplåtelse av bilplatserna ska ske på motsvarande villkor som gäller för övriga bilplatsupplåtelser inom de aktuella fastigheterna. Den årliga avgiften för respektive parkeringsplats uppgår under år 2020 till 9 600 kronor exklusive moms. Avgiften ska från och med det andra upplåtelseåret justeras med hänsyn till förändringen i konsumentprisindex, varvid avgiften justeras på grundval av förändringen mellan oktober månads indextal 2019 och oktober månads indextal året före respektive hyresår.

Framtida utveckling av centrum

- 2.6 Parterna har en gemensam avsikt att utveckla Tyresö Centrum.
- 2.6.1 Kommunen har givit tre planbesked med innebörden att Kommunen har för avsikt att påbörja detaljplanarbete inom Tyresö centrum (inklusive Forellen 17). Kommunen åtar sig att så snart som möjligt sedan nödvändiga beslut fattats tillsätta interna resurser och en organisation för att starta upp detaljplanarbetet. Kostnader för upprättande av detaljplan ska regleras mellan parterna genom plankostnadsavtal inför detaljplanarbetet.
- 2.6.2 Bolaget önskar anvisning av mark inom det område som är markerat i bifogade ritning, bilaga 2; d.v.s. området vid Dalgränd. Parterna ska gemensamt verka för och förhandla om att markanvisning kan ske av detta område. Ett markanvisningsavtal måste följa Kommunens riktlinjer för markanvisningar, vilket även innebär att beslut i frågan endast kan fattas av Kommunens stadsbyggnadsutskott. Stadsbyggnadsförvaltningen kommer att föreslå stadsbyggnadsutskottet att fatta beslut om anvisning av mark till Bolaget i enlighet med bilaga 2 senast 2020-06-30.
- 2.6.3 Kommunen och Bolaget ska gemensamt göra en förstudie för att undersöka möjligheterna att etablera ett nytt kommunhus i fastigheten Forellen 17 för Kommunen att hyra. Arbetet med förstudien ska inledas skyndsamt. Utförandet av förstudien förpliktigar inte parterna att gå vidare i ett nästa steg.

Övrigt

- 2.7 I och med detta avtal och när överenskommen ersättning erlagts enligt punkten 2.2. ovan är samtliga tvister enligt punkterna 1.2-1.5 ovan avslutade.
- 2.8 När det i detta förlikningsavtal anges att part ska vidta åtgärd inom viss tid efter att denna förlikningsöverenskommelse har undertecknats av båda parter avses undertecknande av respektive part enligt behörig firmateckning alternativt befullmäktigande.

Detta förlikningsavtal har upprättats i tre exemplar varav parterna har tagit var sitt.

*** Signatursida följer ***

*** Signatursida förlikningsavtal ***

TYRESÖ KÖPCENTRUM AB

Ort:

Datum:

Namnförtydligande

Namnförtydligande

TYRESÖ KOMMUN

Ort:

Datum:

Namnförtydligande

Namnförtydligande

TYRESÖHANDEL AB

Ort:

Datum:

Namnförtydligande

Namnförtydligande