

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd ("**Staden**") och Fastighets AB Palmfelt Center, org.nr 556833–4535, c/o Stadshuset, 105 35 Stockholm ("**Tomträttshavaren**") har denna dag träffats följande

## **AVTAL**

### **om ersättning för vissa kostnader**

Staden och Tomträttshavaren kallas gemensamt "**Parterna**".

## **1 Bakgrund**

**1.1** Tomträttshavaren är innehavare av tomträten ("**Tomträten**") till fastigheten Stockholm Sandhagen 10 ("**Fastigheten**"). Staden är lagfaren ägare till Fastigheten.

**1.2** Program för Slakthusområdet och inriktningsbeslut antogs i stadsbyggnadsnämnden respektive kommunfullmäktige våren 2017. Del av Fastigheten avses i framtiden utgöra torg, trafikområde och ny kvartersbildning. Detalj- och järnvägsplan för tunnelbana Nacka-Söderort var ute på granskning våren 2018.

Parterna har, mot bakgrund av ovanstående, i avtal ("**Köpeavtalet**") kommit överens om att tomträten avseende den del av Fastigheten som framgår av bilaga 1 ("**Styckningslotten**"), vilken idag är bebyggd med en byggnad som inrymmer lokaler och parkeringsgarage m m, ska upphöra och att egendom belägen på Styckningslotten ska överlåtas till Staden. Köpeavtalet, som reglerar upphörande jämte överlåtelse m m mellan Parterna, är för sin giltighet villkorat i Köpeavtalets punkt 19.

Med anledning av att ett antal åtgärder, med därmed förknippade kostnader för Tomträttshavaren, behöver vidtas som en följd av Köpeavtalet och att Tomträttshavaren vill ha ersättning för dessa kostnader har Parterna överenskommit om följande.

**2** Staden ska ersätta Tomträttshavaren enligt vad som framgår nedan i punkterna 2.1-4. Därutöver ska ingen ersättning utgå till Tomträttshavaren enligt detta avtal.

**2.1** Staden ska ersätta Tomträttshavaren med tremiljonerfemhundra nittio sextusen åttahundrasjutton (3 596 817) kronor såsom full och slutlig ersättning för samtliga kostnader som Tomträttshavaren åsamkats som en följd av att Tomträttshavaren vidtagit åtgärder för att tillse att kontorshyresgästerna avflyttar från Styckningslotten senast på i Köpeavtalet angiven tillträdesdag för uppfyllande av Tomträttshavarens åtagande i Köpeavtalets punkt 10.2. Ersättningen ska utbetalas inom 30 dagar från i Köpeavtalet angiven tillträdesdag till av Tomträttshavaren angivet konto.

**2.2** Staden ska ersätta Tomträttshavaren för de kostnader (dock inte konsultkostnader eller uteblivna intäkter för Tomträttshavaren) som Tomträttshavaren åsamkas då Tomträttshavaren förhandlar med övriga, i punkten 2.1 ej upptagna, befintliga hyresgäster inom Styckningslotten och tillser att hyresgästerna avflyttar från Styckningslotten senast på i Köpeavtalet angiven tillträdesdag för uppfyllande av Tomträttshavarens åtagande i Köpeavtalets punkt 10.2. Sådana kostnader kan innefatta bl.a. eventuella skadestånd eller liknande avflyttning ersättning till hyresgästerna. Tomträttshavaren ska i sin förhandling med hyresgästerna löpande informera och samråda med Staden. Tomträttshavaren ska även tillåta Staden, om Staden så önskar, att undersöka de omständigheter och förhållanden som eventuellt anspråk grundas på och i vilken utsträckning anspråket kan anses ersättningsgillt. Tomträttshavaren får inte förlikningsvis medge någon ersättning – som Tomträttshavaren anser att Staden ska svara för – utan Stadens

föregående skriftliga samtycke. Besked om samtycke lämnas eller inte ska inte oskäligen fördröjas. Ersättningen ska utbetalas inom 30 dagar från i Köpeavtalet angiven tillträdesdag till av Tomträttshavaren angivet konto.

**2.3** Staden ska ersätta Tomträttshavaren för de faktiska slutliga kostnaderna för separeringen som beskrivs i bilaga 2. De huvudsakliga kostnaderna som ska ersättas är kostnader för material, entreprenörer och konsulter som är nödvändiga för att genomföra separeringen. Kostnader för Tomträttshavarens egen personal ersätts inte. Om tveksamheter uppkommer avseende om en kostnad är hänförlig till separeringen eller om ändrade förhållanden uppkommer som är kostnadspåverkande är Tomträttshavaren skyldig att kontakta Staden för samråd. Tomträttshavaren ska också kontinuerligt informera Staden om uppkomna kostnader. Tomträttshavaren ska redovisa de slutliga kostnaderna i en slutlig rapport där uppkomna kostnader redovisas med underlag. Om Staden så begär ska Tomträttshavaren komplettera och inkomma med ytterligare underlag. Ersättningen ska utbetalas inom 30 dagar från i Köpeavtalet angiven tillträdesdag till av Tomträttshavaren angivet konto.

**2.4** Parterna har konstaterat att det idag finns en yttervägg mellan de byggnader som Staden avser att riva och de närliggande underjordiska utrymmena. Om behov uppstår i samband med Stadens rivning av byggnaderna så bekostar Staden eventuella skäliga åtgärder som behöver vidtas för att det även efter rivningsarbetena finns en yttervägg för dessa underjordiska utrymmen. Vidtagna åtgärder ska vara fackmässiga och befintliga funktioner avseende de underjordiska utrymmena ska bibehållas.

**2.5** Tomträttshavaren och Staden ska föra en kontinuerlig dialog kring de kostnader som uppkommer enligt detta avtal och Tomträttshavaren ska vidta alla skäliga åtgärder för att hålla kostnaderna nere innebärande bl a att om Köpeavtalet av någon anledning inte blir gällande och kostnaden för att slutföra arbetena enligt punkten 2.3 är högre än kostnaderna för att avbryta arbetena och återställa så ersätter Staden endast det senare alternativet, om inte Parterna kommer överens om annat. I det fall Köpeavtalet inte blir gällande enligt dess bestämmelser eller av annan anledning ska Staden ersätta Tomträttshavaren för uppkomna kostnader enligt punkterna 2.1-4 inom 30 dagar från det att det konstaterats att Köpeavtalet inte är gällande.

### **3 Kontaktpersoner**

Parterna ska utse varsin namngiven kontaktperson som ansvarar för kommunikationen Parterna emellan i frågor som rör detta avtal. Part ansvarar för att informera den andra parten om vem som utses till kontaktperson samt att uppdatera informationen för det fall kontaktpersonen avslutar sin anställning eller av annan anledning byts ut.

### **4 Ändringar eller tillägg**

Varje ändring eller tillägg till detta avtal kan endast ske genom en skriftlig handling som hänvisar till detta avtal och som undertecknas av båda parter. Tomträttshavaren har inte rätt att, helt eller delvis, överlåta detta avtal, eller rättigheter eller skyldigheter enligt detta avtal, på annan utan Stadens skriftliga medgivande.

## 5 Avtalets giltighet

Parterna prestationer enligt detta avtal är villkorade av att

- (i) Tomträttshavarens styrelse och styrelsen i S:t Erik Markutveckling AB godkänner avtalet; och
- (ii) Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd godkänner avtalet, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Om inte exploateringsnämnden enligt ovan godkänner avtalet senast 2019-03-31, genom beslut som senare vinner laga kraft, respektive styrelsen i Tomträttshavaren och S:t Erik Markutveckling AB fattat beslut enligt ovan senast 2019-03-31 är detta avtal till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten.

\_\_\_\_\_

Detta avtal har upprättats i två exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Ort:

Ort:

Datum:

Datum:

**Fastighets AB Palmfelt Center**

**Stockholms kommun genom dess  
exploateringsnämnd**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande