

Handläggare
Matilda Lewis
08-508 269 74**Till**
Exploateringsnämnden
2026-02-19

Förlikningsavtal med Einar Mattsson Projekt AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förlikningsavtalet med Einar Mattsson Projekt AB i bilaga 1 till tjänsteutlåtandet.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschefBritta Eliasson
Avdelningschef

Sammanfattning

Det här ärendet gäller en förlikning som innebär att Einar Mattsson Projekt AB (Einar Mattsson) ska betala en förlikningsersättning om sju miljoner kronor till staden. Staden har år 2015 ingått exploateringsavtal med Alphyddan 11 AB och Einar Mattsson avseende exploatering inom fastigheten Alphyddan 11 i Bromma. Staden har genomfört ombyggnad för del av Bällstavägen, vilken till 50 procent skulle finansieras genom exploateringsbidrag från projektet inom Alphyddan 11.

Staden har framställt ett krav om 13 477 403 kronor, motsvarande den avtalade andelen. Einar Mattsson har bestridit kravet, motiverat att det inte förelegat betalningsskyldighet i den omfattning som staden har yrkat. Einar Mattsson har som skäl anfört en fördyring i oskälig proportion till den preliminära kostnadsuppskattning som framgår av exploateringsavtalet och att staden har brustit i att kommunicera detta. Efter förhandling har parterna nått en förlikning som innebär att Einar Mattsson

istället ska betala en förlikningsersättning om sju miljoner kronor.

Bakgrund

Staden har år 2015 ingått ett exploateringsavtal med Alphyddan 11 AB, nedan Bolaget, och Einar Mattsson Projekt AB, nedan Einar Mattsson, avseende exploatering inom fastigheten Alphyddan 11 i Bromma. Einar Mattsson har åtagit sig gentemot staden att solidariskt med Bolaget ansvara för fullgörande av de förpliktelser som åligger Bolaget.

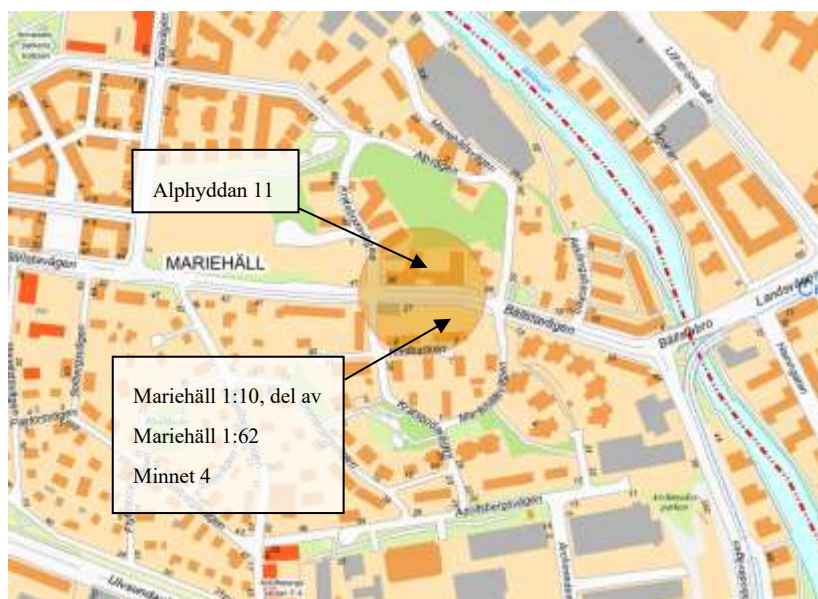
Exploateringen är en del av projektet Minnet, belägen invid Bällstavägen i Mariehäll och omfattar 109 lägenheter samt kommersiella lokaler på bottenvåning. Bolaget var initial ägare till fastigheten.

Tidigare beslut

2010-09-28	ExplN	Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Mariehäll 1:10 i Mariehäll till Veidekke Bostad AB
2012-03-08	SBN	Startpromemoria för planläggning av fastigheten Mariehäll 1:10 vid kvarteret Minnet i stadsdelen Mariehäll
2012-11-22	SBN	Startpromemoria för planläggning av fastigheten Alphyddan 11 i stadsdelen Mariehäll
2015-09-24	SBN	Godkände förslag till detaljplan för Alphyddan 11 m.m.
2016-08-24	Delegationsbeslut, exploateringskontoret	Genomförandebeslut för projektet Minnet (Alphyddan 11)
2016-11-10	ExplN	Överenskommelse om exploatering inom fastigheterna Minnet 4, Mariehäll 1:62 samt Mariehäll 1:10 med Veidekke Bostad AB samt försäljning av fastigheten Mariehäll 1:62 samt del av fastigheten Mariehäll 1:10. Försäljning av mark
2016-11-24	SBN	Godkände detaljplan för Mariehäll 1:10 m.m
2020-06-11	ExplN	Reviderat genomförandebeslut. Bostäder inom Mariehäll 1:62 och Mariehäll 1:10.

Reviderat genomförandebeslut för projektet Minnet behandlades i exploateringsnämnden i juni 2020. Projektet omfattar exploatering inom:

- Alphyddan 11 med Einar Mattsson som byggaktör
- Del av Mariehäll 1:10, Mariehäll 1:62 och Minnet 4, med Nordr Sverige AB (tidigare Veidekke Bostad AB), vid sidan av ägande bolag till Minnet 4 inom samma koncern, som byggaktör.



Figur 1. Projektets plats i Mariehäll

De båda exploateringarna föranledde behov av en ombyggnad för del av Bällstavägen. Gatuombyggnaden genomfördes av staden och finansierades genom markförsäljning och exploateringsbidrag. Enligt avtalad fördelning med byggaktörerna, finansieras 50 procent av stadens utgifter för ombyggnaden av gatan (utredning, projektering och arbete) genom exploateringsbidrag från exploateringen inom Alphyddan 11.

Ärendet

Einar Mattsson färdigställde den egna exploateringen inom Alphyddan 11 under år 2017. Stadens arbeten med ombyggnad av Bällstavägen hade då inte genomförts. Det kom att ske under perioden år 2020–2022. Genomförandet av entreprenaden kom att bli utmanande med omfattande störningar och kostnadsökningar. Det medförde förhandlingar om tid, kostnad och kvalitet mellan staden och den upphandlade entreprenören.

Staden har under år 2025 framställt krav om 13 477 703 kronor mot Einar Mattsson för exploateringsbidrag för stadens utgifter gällande utrednings-, projekterings- samt anläggningskostnader från år 2017. Einar Mattsson har bestridit kravet och anført att det inte förelegat skyldighet för Einar Mattsson att erlägga betalning i den omfattning som staden yrkat. Sammanfattningsvis har Einar Mattsson som skäl anført att fördyringen är oskäligh i proportion till den preliminära kostnadsuppskattning som framgår av exploateringsavtalet samt att staden har brustit att kommunicera kostnadsutvecklingen.

Efter förhandling mellan staden och Einar Mattsson har parterna träffat förlikning enligt nedan.

- Einar Mattsson ska till staden betala en förlikningsersättning om 7 000 000 kronor i ett för allt.
- Parternas krav hänförliga till förevarande tvist är slutligt reglerade.
- Parternas åtaganden enligt exploateringsavtalet ska alltså fortsätta att gälla.

Exploateringsnämnden tecknar förlikningsavtal med Einar Mattsson enligt bilaga 1.

Ekonomiska konsekvenser

För projektet innebär förlikningen minskade projektinkomster om ca 6,5 miljoner kronor.

Nedanstående tabell redovisar nyckeltal dels från projektets reviderade genomförandebeslut dels för projektet med utfall från det föreslagna förlikningsavtalet inkluderat.

Jämförelse nyckeltal	Rev. genom- förandebeslut jun 2020	Nyckeltal för projektet med aktuellt utfall inklusive förlikningsavtalet dec 2025
Nettoutgift upparbetat t.o.m. 2024 (exkl. försäljning)		-13,1 mnkr
Nettonuvärde inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster	54 mnkr	59 mnkr
Projekt- utgifter (netto)	-18,7 mdkr	-30,6 mdkr
Projekt- inkomster	13,9 mnkr	11,8 mnkr
Täckningsgrad	256 %	200 %
Försäljningsinkomster	70,3 mnkr	80,1 mnkr

Tabell 1. Jämförelse av nyckeltal senaste beslut

Projektets ökade nettoutgifter följer till största del av den minskade inkomsten enligt denna förlikning. Resterande del av avvikelserna följer främst av ökade projektutgifter genom fördyringar i samband med genomförande av gatans ombyggnad och stadens andel, som inte finansieras genom exploateringsbidrag, av dessa.

Projektets totala ekonomi ger ett fortsatt positivt nettonuvärde till staden och projektet har en god täckningsgrad. Ökade utgifter och minskade projektintäkter (till följd av förlikningen) uppvägs av ökade försäljningsintäkter. Det bedöms inte föreligga några kvarvarande större ekonomiska osäkerheter.

Exploateringskontorets sammanfattande bedömning

Kontorets bedömning är att förlikningens villkor är rimliga. Stadsadvokat från stadsledningskontoret har bistått med underlag till bedömningen.

Slut

Bilaga

1. Förlikningsavtal