



2020-06-17

Plats och tid Kommunalhuset i Tumba, kl 11:30-12:15

Beslutande Stefan Dayne, (KD) ordförande
Lena Ingren (S)
Per Börjel (TUP)

Ersättare

Övriga deltagande Mikael Henning, Elisabeth Persson

Utses att justera Per Börjel

Plats och tid för justering Teknik- och fastighetsförvaltningen

Sekreterare

Elisabeth Persson

Paragrafer 58

Ordförande

Stefan Dayne

Justerare

Per Börjel

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Nämnd

Teknik- och fastighetsnämnden

Anslaget den
2020-06-18

Förvaringsplats för protokollet

Teknik- och fastighetsförvaltningen

Underskrift

Elisabeth Persson

Sammanträdesdatum

2020-06-17

Nedtas den

2020-07-10

2020-06-17

§ 58

Förlikningsavtal mellan Botkyrka kommun och Stenhus Tumba Samariten 1 AB (TEF/2015:83)

Beslut

1. Teknik- och fastighetsnämndens presidium godkänner, enligt mandat som härrör ur teknik- och fastighetsnämndens beslut av den 18 februari 2020, förlikningsförslag som utgörs av ett förlikningsavtal och därtill hörande handlingar (inkl. avtal om att lyfta deponerade medel och ansökningar om utbetalningar av medel som deponerats hos länsstyrelsen dnr 208-2018-12374, 208-2018-37609, 208-2018-41827) mellan Botkyrka kommun och Stenhus Tumba Samariten 1 AB gällande Samariten 1.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Botkyrka kommun, ”**Kommunen**”, sålde efter offentlig upphandling fastigheten Samariten 1 i Tumba till Sterner Stenhus Fastigheter AB. Parterna träffade genom samma upphandling ett antal avtal om hyra av lokaler i fastigheten, däribland avtal om att Kommunen under en begränsad period skulle hyra vård- och omsorgsbostäder. Sterner Stenhus Fastigheter AB åtog sig vidare att bygga om och totalrenovera hyreslokaler för vård- och omsorgsboende i fastigheten. Avtalet genom vilket vård- och omsorgsbostäder hyrdes under en begränsad period skulle avvecklas successivt på grund av Sterner Stenhus Fastigheter AB ombyggnation. De ombyggda lokalerna hyrs idag ut till Kommunen som vård- och omsorgsboende under två nya blockhyresavtal (Blockhyresavtal A och B).

Fastigheten övertogs sedermera av Stenhus Tumba Samariten 1 AB, ”**Stenhus**”.

Ett antal tvistiga frågor föreligger mellan Kommunen och Stenhus gällande bland annat Kommunens skyldighet att erlægga hyra för ytor från vilka Kommunen avflyttat på grund av Stenhus ombyggnation, ansvar för försening av Stenhus ombyggnation, krav på ersättning på grund av förseningen, hyrans storlek under blockhyresavtalen, blockhyresavtalens omfattning och ersättning för tillägsarbeten samt ersättningskrav avseende bland annat dolt fel i fastigheten. Kommunen har löpande deponerat tvistig hyra och Stenhus har ansökt om stämning för utfående av deponerade belopp. Samtliga tvistiga frågor omfattas inte av aktuell domstolsprocess.

För att få till stånd en lösning på de långvariga, komplexa och kostsamma tvisterna gav Kommunen dess teknik- och fastighetsdirektör, efter teknik- och fastighetsnämndens beslut av den 18 februari 2020, § 20, mandat att inleda ett medlingsförfarande med Stenhus. Inom ramen för det angivna beslutet ger teknik- och fastighetsnämnden dess presidium mandat att godkänna eller förkasta förlikningsförslag som presenteras.

2020-06-17

Parterna har nu enats om ett förlikningsförslag som utgörs av ett förlikningsavtal och därtill hörande tilläggsavtal, avtal om att lyfta deponerade belopp och ansökningar om utbetalningar av medel som deponerats hos länsstyrelsen i enlighet med till ärendet hörande bilaga. Parterna har enats om denna förlikning under förutsättning av teknik- och fastighetsnämndens presidiums godkännande.

Ärendet

Ett antal tvistefrågor föreligger mellan Kommunen och Stenhus med anledning av överlåtelsen av fastigheten Samariten 1, de hyresavtal som träffades genom upphandlingen samt ingångna blockhyresavtal. Tvistefrågorna rör bland annat tolkning av hyresavtalen och blockhyresavtalen, dröjsmål, vite och ersättning för försening samt dolt fel i fastigheten. Kommunen har löpande deponerat hyra under hyresavtalen som varit tvistiga och domstolsprocess pågår då Stenhus ansökt om stämning för utfående av deponerade belopp. Samtliga tvistiga frågor omfattas inte av aktuell domstolsprocess och ytterligare domstolsprocesser kommer att krävas för rättslig prövning av samtliga frågor.

Blockhyresavtalen är långvariga och sträcker sig många år framåt i tiden. Behovet av god samverkan mellan parterna är oundgängligt när det föreligger ett långvarigt hyresavtal mellan parterna. Det är av väsentlig betydelse att Kommunen inom ramen för sin nyttjanderätt av vård- och omsorgsboendet i Samariten 1 främst kan fokusera på sin kärnverksamhet, det vill säga att tillhandahålla god och kvalitativ vård och omsorg till sina vårdtagare. Med utgångspunkt från det som parterna har överenskommit i hyresavtalet gällande parternas rättigheter och skyldigheter är en god dialog med Stenhus gällande fastighetsrelaterade frågor viktig för att störningar inte ska uppstå i Kommunens dagliga vård- och omsorgsverksamhet.

En god affärsmässig och ömsesidig relation är en viktig förutsättning i ett långvarigt hyresförhållande; en sådan relation innefattar bland annat att parterna har förtroende för varandra. Förtroendet mellan parterna kan ta märkbar skada för det fall tvistefrågor avhandlas i utdragna processer i allmän domstol och kan skapa misstro.

Efter samråd med rättsliga ombud är Kommunens slutsats att en förlikning är ett för båda parter gynnsamt alternativ till rättsliga processer i allmän domstol. För att upprätthålla en relation som bygger på lojalitet så har parterna enats om ett förlikningsavtal som är rimligt och väl avvägt. Förlikningsavtalet innebär en helhetslösning där samtliga tvistiga frågor regleras, även sådana frågor som inte omfattas av aktuell domstolsprocess. Vidare syftar förlikningsavtalet till att undanröja oklarheter i blockhyresavtalen.

2020-06-17

Med hänvisning till ovanstående föreslår teknik- och fastighetsförvaltningen att förlikningsavtalet avseende Samariten 1 godkänns. Ärendet är brådskande för att Stenhus accept till förlikningsavtalet inte ska förfalla. Teknik- och fastighetsförvaltningen har gjort en helhetsbedömning och analys av situationen i förevarande ärende. Slutsatsen är att teknik- och fastighetsnämndens presidiums beslut får verkställas innan det vunnit laga kraft.

Teknik- och fastighetsförvaltningen redogör för ärendet i tjänsteskrivelse 2020-06-16.