

Överenskommelse om ersättning

Bakgrund

Ett första hyresavtal ingicks med Flexon AB genom beslut i kommunstyrelsen 2017-05-29 § 145. Till följd av förseningar med anledning av överklaganden av bygglov samt därav försenad projektstart omförhandlades avtalet. Nytt beslut om hyresavtal fattades av kommunstyrelsen 2019-05-27 § 111.

I samband med byggstart 2020 konstaterades brister i ärendehantering och kommunstyrelseförvaltningen gjorde, genom externt juridiskt ombud, en genomlysning av ärendets hantering. Brister konstaterades i form av att felaktig bilaga hade framställts för kommunstyrelsen vid beslutet 2019. Dock bedömdes att kommunen är civilrättsligt bunden av avtalet.

Genomlysning av avtalshantering

I Mål och budget för 2021-2022 har ett uppdrag lämnats om att framtidssäkra tjänstemannaorganisationen, vilket bland annat omfattar kvalitetssäkring av rutiner. Inom ramen för detta har en särskild genomlysning gjorts av kommunstyrelseförvaltningens avtalshantering för in- och uthyrning av lokaler från år 2010 och framåt. Denna genomlysning har förtydligats i ett särskilt uppdrag till kommundirektören från kommunstyrelsens ordförande.

Inom ramen för genomlysningen har EY gjort en fördjupad granskning av det avtal som har tecknats med Flexon AB för

bostäder vid Lisebergsvägen/Vendelsömalmsvägen. I rapporten rekommenderar EY att:

- Tillse att väsentliga utredningar, beslut och avvägningar som görs i processen dokumenteras för att möjliggöra uppföljning och utvärdering.
- Tillse att överväganden görs i processen framgent om det är nödvändigt att ta fram kommunikationsplaner för byggprojekt. I de fall då uppförandet kan bedömas vara känsligt bör detta göras.
- Om möjligt omförhandla hyresavtalet med Flexon.

Förvaltningen har påbörjat åtgärder utifrån de båda första rekommendationerna som lämnas. Någon dialog med Flexon AB om möjlig omförhandling av hyresavtal, i syfte att bland annat justera basindex, har dock inte inletts.

Avbruten byggnation

I samband med byggstart sommaren 2020 konstaterades brister i ärendehantering av hyresavtalet med Flexon AB. Felaktig bilaga fanns med vid ärendets behandling i kommunstyrelsen i maj 2019.

Vid byggnationen förekom sommaren 2020 trygghets- och säkerhetsproblem med bland annat hot och sabotage som följde. Med anledning av detta, samt för att kommunen skulle kunna genomföra en juridisk bedömning av avtalssituationen, uppmanades Flexon AB därför att under en period avetabla byggnationen.

Under denna period påbörjades inom förvaltningsorganisationen ett arbete om möjligheten att identifiera annan plats där bostäder kunde uppföras inom befintlig tidplan. Detta bedömdes dock inte vara realiserbart och arbetet avbröts därmed utan att slutföras.

Utifrån kommunens initiativ till byggstopp avbröt Flexon AB arbetet på fastigheten den 2020-08-18. I dialog med förvaltningen tydliggjorde företaget att detta även skulle medföra merkostnader, då byggmaterial med mera redan levererats. Vidare informerades om att ytterligare tidsfördröjning skulle ske efter besked om återetablering bland annat på grund av leveranstider för material samt behov av förnyad kontraktering av underleverantörer.

Efter juridisk bedömning av avtalssituationen togs kontakt med Flexon AB om att återuppta byggnationen 2020-10-16. Med tid för återetablering av byggnationen innebar detta att byggprojektet hade uppehåll under fyra månader.

Ersättningsanspråk

Flexon AB har inkommit med ersättningsanspråk till kommunstyrelseförvaltningen. En dialog har förts kring vilka kostnader företaget, utifrån gällande hyres- och arrendeavtal, har möjlighet att begära ersättning för samt hur dessa bör framställas.

En fördjupad dialog har skett genom respektive juridiskt ombud kring inkomna ersättningsanspråk. Flexon AB har uppmanats att styrka det ersättningsanspråk som lämnats för

uppkomna merkostnader till följd av byggstopp. Underlag inkom 2021-05-18. Ersättningsanspråket uppgår till sammantaget 2,2 mnkr, exklusive moms. Merkostnaderna utgörs av kostnader för tidsförskjutning, merkostnader för vinterarbete, av- och nyetablering av underleverantörer samt administrativa kostnader.

Förvaltningen bedömer att ersättning bör utgå för de kostnader som företaget har haft som har uppkommit som en följd av det av kommunen initierade byggstoppet och som företaget inte på annat sätt har kunnat förebygga och begränsa. Utifrån genomförda dialoger bedöms ersättningsanspråket vara skäligt och därmed föreslås att kommunen ersätter Flexon AB i enlighet med inkommen faktura. Medlen hanteras inom kommunstyrelsens ram.

För det fall Haninge kommun inte skulle ersätta de merkostnader företaget har haft till följd av avetableringen bedömer förvaltningen att risk för stämning föreligger.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. Haninge kommun ersätter Flexon AB med 2,2 mnkr (exklusive moms) som ersättning för kostnader som företaget inte har kunnat förebygga eller begränsa på annat sätt till följd av kommunens byggstopp.
 2. Finansiering sker genom kommunstyrelsens ram.
-

