

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen  
Anna Ahrling  
0171-626950  
anna.ahrling@enkoping.se

## Kreditering av kundfaktura utställd till exploatör

### Beskrivning av ärendet

#### Bakgrund

Enköpings kommun har detaljplanelagt och tecknat exploateringsavtal för bostadsområdet Ängslyckan. Detaljplanen för Ängslyckan vann laga kraft 2016-04-07. Kommunen har byggt ut allmän platsmark (gator) i enlighet med detaljplan och exploateringsavtal. Utbyggnaden utfördes under 2017/2018.

#### Exploateringsavtal

Exploateringsavtal är tecknat 2016 mellan Enköpings kommun och Gånsta 4:3 AB (556995-5619). Exploateringsavtalet anger att exploatören ska erlägga ersättning till kommunen för faktiska kostnader för utbyggnad av allmän plats (projektering, upphandling och utbyggnad). Vanligtvis i exploateringsprojekt faktureras detta av kommunen löpande under entreprenaden samt slutregleras efter slutbesiktning. I det här projektet har ingen fakturering skett och kommunen har därmed inte fått ersättning för kostnaderna. Bolaget som exploateringsavtalet är tecknat med är idag avregistrerat.

Efter att detaljplanen vann laga kraft har planområdet fastighetsreglerats. 2016-09-08 blev Panghus Entreprenad AB lagfaren ägare till de nya fastigheterna och 2016-10-05 blev Bostadsrättsföreningen Gånsta Gård Fyra AB lagfaren ägare.

Enligt §19 i exploateringsavtalet får inte avtalet utan kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan. Om exploatören överlåter fastighet eller del av fastighet inom planområdet till annan exploatör skall exploatören tillse att den nye exploatören övertar förpliktelserna enligt avtalet. Ett skriftligt medgivande för detta finns inte dokumenterat.

§16 i Exploateringsavtalet anger att exploatören ska ställa godtagbar säkerhet, t ex genom bankgaranti, för fullgörandet av exploatörens ekonomiska skyldigheter

enligt avtalet. Kommunen har 2016-11-07 erhållit en garanti från Atradius Kreditförsäkring. Garantin är utställd för entreprenör/exploatör Panghus AB (org nr 556740-3760) med beställare Enköpings kommun. Garantin är för exploateringsavtalet avseende exploateringsersättning för utförande av anläggning och inmätningskostnader. Garantin anger att Atradius Kreditförsäkring går gentemot beställaren i borgen för ett belopp av 14 255 155 kr, för entreprenörens/exploatörens förpliktelser enligt exploateringsavtalet intill dess entreprenad/exploatering blivit slutförd, besiktigad och slutförd. Ersättningsanspråk på grund av garantin ska framställas skriftligen till Atradius.

### **Fakturerings av gatukostnadsersättning**

Under 2024 har kommunen kontaktat Panghus angående att kommunen har byggt ut infrastruktur i området Ängslyckan och att kostnaden för detta inte har fakturerats. Panghus har år 2016 betalat 1 006 543 kr för projekteringskostnader tom nov 2016. Därefter har inget fakturerats av kommunen.

Kommunen har översänt underlag i ärendet till Panghus (avtal, garanti, faktureringsunderlag m.m.) och ställt kostnadsansvaret mot Panghus utifrån den garanti som är ställd på Panghus och som avser "Exploateringsavtal avseende fastigheten Gånsta 3:4 i Enköpings kommun avseende exploateringsersättning, utförande av anläggning och inmätningskostnader".

2025-02-13 ställde kommunen ut en faktura till Panghus (fakturanr 300522283) med beloppet 3 592 158 kr, för ersättning av kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar.

Panghus har 2025-02-20 bestridit fakturan utifrån att:

*"Vi kan som tidigare konstatera att Panghus Entreprenad AB inte gjort några åtaganden avseende exploateringsersättning enligt exploateringsavtalet eftersom Panghus Entreprenad AB inte är part till avtalet. Denna omständighet synes vara ostridig mellan parterna. Enköpings kommun hänvisar istället till den bankgaranti i vilken Panghus Entreprenad AB, tidigare Panghus AB, finns angivet som entreprenör, för vars förpliktelser enligt exploateringsavtalet Atradius går i borgen. Panghus Entreprenad AB har dock, som tidigare påpekats, inga förpliktelser enligt exploateringsavtalet. Panghus bestrider att bankgarantin i sig kan läggas till grund för den påstådda betalningsskyldigheten. Som tidigare angivits har kommunen att rätteligen rikta sitt krav mot det bolag som är part till exploateringsavtalet, Gånsta 4:3 AB, 556995-5619. Mot bakgrund av det ovan bestrider Panghus även den nu utställda fakturan med nummer 300522283 i dess helhet."*

### **Ersättningsanspråk utifrån garanti/säkerhet**

Enköpings kommun har 2025-02-21 framfört ett skriftligt ersättningsanspråk till Atradius Kreditförsäkring utifrån den garanti/säkerhet som är utställd på Panghus AB;

*"Enköpings kommun ställer härmed ersättningsanspråk till Atradius Kreditförsäkring. Anspråket ställs utifrån Garanti/säkerhet med nr B377917 och som avser avtal "Exploateringsavtal avseende fastigheten Gånsta 3:4 i Enköpings kommun avseende exploateringsersättning, utförande av anläggning och inmätningskostnader".*

*Ersättningsanspråket ställs då Kommunen inte fått ersättning för kostnader avseende utförande av anläggningar.*

*Kostnadsanspråket är 3 592 158 kr, för ersättning för faktisk kostnad för utbyggnad av infrastruktur. Kostnaden består av projektering, upphandling, projekt- och bygglösning samt anläggning av allmänna anläggningar. Bifogat finns kostnadssammanställning och fakturaunderlag för respektive kostnadspost."*

Atradius har 2025-03-03 inkommit med svar:

*"Vi bekräftar härmed mottagandet av ert anspråk om ersättning med hänvisning till den av oss utfärdade garantin med nr B377917.*

*Informationsvis vill vi nämna att den garanti vi utfärdat är en sk accessorisk borgensförpliktelse. Detta betyder att garantin hänvisar till och följer det underliggande avtalet samt de parter som denna hänvisar till. Om entreprenören har invändningar mot eventuella krav under garantierna, kan vi ha anledning att hänvisa till samma invändningar som entreprenören.*

*Med anledning av ovan kontakter vi entreprenören när vi bedömer ersättningsanspråket, för att inhämta deras kommentarer till framställt anspråk. Vid denna kontakt har det framkommit att de har invändningar mot det ersättningsanspråk kommunen framställt, vilket de bestridit i det email de tillsände er per den 20 februari, 2025.*

*Med anledning av ovan måste vi, med hänvisning till garantins villkor och entreprenörens bestridande av ert anspråk, meddela att vi inte kan utge ersättning från garantin."*

#### **Anlitande av jurist**

Enköpings kommun har under våren 2025 anlitat jurist för att gå igenom ärendet och ge rekommendation för vidare hantering.

Svar från jurist 2025-04-09:

*"Vi har nu gått igenom underlaget och bedömer att det inte finns förutsättningar för Enköpings kommun att kräva betalning från Panghus med stöd av garantin.*

*Exploateringsavtalet har ingåtts mellan Enköpings kommun och Gånsta 4:3 AB, och det är Gånsta 4:3 AB som enligt avtalet ska ersätta kommunen för kostnaderna för utbyggnad av allmänna anläggningar.*

*Det är alltså mot Gånsta 4:3 AB som Enköpings kommun har en fordran. När Gånsta 4:3 AB likviderades hade Enköpings kommun kunnat bevaka sin fordran för att få betalt, men vad jag förstår har så inte skett och fordran är nu preskriberad. Vid en likvidation kallas alla okända borgenärer så att eventuella skulder kan betalas innan bolaget upplöses och tillgångarna fördelas mellan delägarna i bolaget. Om borgenärerna inte hör av sig i rätt tid går rätten att kräva in sina pengar förlorad.*

*Ett alternativt spår skulle kunna vara att hävda att Panghus har tagit över Gånsta 4:3 AB:s förpliktelser enligt exploateringsavtalet och att det i själva verket är Panghus som kommunen ska rikta sitt krav mot. Kombinationen av att en överlåtelse av exploateringsavtalet kräver kommunens skriftliga medgivande (se § 19 i exploateringsavtalet) och att det inte finns någon skriftlig korrespondens eller annat underlag som styrker en överlåtelse av avtalet från Gånsta 4:3 AB till Panghus gör det i princip omöjligt att bevisa att så skulle vara fallet (och i ett mål om betalning är det den som kräver betalt som har bevisbördan för sitt krav). Det faktum att garantin står utställd på Panghus AB är inte tillräckligt underlag för att styrka att Panghus tagit över Gånsta 4:3 AB:s förpliktelser gentemot kommunen.*

*Sammanfattningsvis vill vi inte rekommendera er att lägga tid och pengar på att försöka driva in pengarna från Panghus."*

Ärendet har beretts av mark- och exploateringsavdelningen och ekonomi- samt juridikfunktionen på kommunledningsförvaltningen. Bedömningen är att utifrån rekommendation från jurist inte driva ärendet vidare. Därmed ska utställd faktura krediteras i sin helhet.

#### **Beslut om kreditering av faktura**

Enligt Kommunstyrelsens delegationsordning, punkt 5.9, är delegationen att belopp över 1 miljon kronor inte kan hanteras av tjänstemannaorganisationen utan Kommunstyrelsen ska fatta beslut om kreditering av faktura.