



Handläggare

Anna Ahrling

Mark- och exploateringschef

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Kreditering av kundfaktura

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att:

1. kreditera faktura med fakturanummer 300522283 med hela beloppet 3 592 158 kr.

Beskrivning av ärendet

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

Exploateringsavtalet 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.

§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 avser exploateringsersättning till kommunen för utförande av anläggning och inmätningskostnader.

Under 2024 har kommunen kontaktat Panghus om att kommunen har byggt ut infrastruktur i området Ängslyckan och att kostnaden för detta inte har fakturerats. 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 bestridit fakturan utifrån att de inte är part i exploateringsavtalet.

Kommunen har framfört ett skriftligt ersättningsanspråk till Atradius Kreditförsäkring utifrån den garanti som är utställd på Panghus. Atradius har svarat att de inte kan utge ersättning utifrån garantins villkor och utifrån att Panghus bestrider anspråket.

Kommunen har därefter anlitat jurist för hjälp i ärendet och för att få rekommendation för vidare hantering. Juristens bedömning är att det inte finns förutsättningar för Enköpings kommun att kräva betalning från Panghus med stöd av garantin. Orsaken till detta är att exploateringsavtalet har ingåtts mellan Enköpings kommun och Gånsta 4:3 AB, och det finns inte någon skriftlig korrespondens eller annat underlag som styrker en överlåtelse av avtalet från Gånsta 4:3 AB till Panghus. 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. I ett mål om betalning är det den som kräver betalt som har bevisbördan för sitt krav.

Sammanfattningsvis rekommenderas inte att lägga tid och pengar på att försöka driva in pengarna från Panghus.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Bedömningen är att utifrån rekommendation från jurist inte driva ärendet vidare. Därmed ska utställd faktura krediteras i sin helhet.

Verksamheten för mark- och exploatering har de senaste åren förbättrat process och arbetssätt för att inte detta ska ske igen. Sedan 2023 har verksamheten en framtagna exploateringsprocess som exploateringsprojekt ska följa. Verksamheten har även ett förändrat arbetssätt vad gäller fakturering, där fakturering idag sker löpande under projektiden. Exploateringsprocessen innebär bland annat att motpartsgranskning sker inför tecknade av avtal samt att avtalsuppföljning ska ske kontinuerligt under projekttiden.

Syfte med uppföljning är att fånga upp information om till exempel överlåtelse av fastighet inom exploateringsområdet. Om till exempel exploatör överlåter fastighet inom exploateringsområdet till annan part ska detta framgå i överlåtelsehandlingar samt att kommunen skriftligt medger överlåtelse, så att det säkerställs att förpliktelserna enligt exploateringsavtalet blir gällande mot varje kommande ägare av exploateringsfastigheten.

Ekonomiska konsekvenser

Om kommunen hade fått betalt för nedlagda utgifter skulle resultatet för centrala poster ökas med fakturabeloppet, det vill säga kommunens resultat hade förbättrats. Avslut av exploateringsprojektet påverkar inte resultatet för verksamheten för mark- och exploatering.

Sociala eller miljömässiga konsekvenser

Beslutet medför inte några sociala eller miljömässiga konsekvenser.

Beslutsunderlag

Följande handlingar har legat till grund för beslutet:

- Tjänsteskrivelse, 2025-10-02
- Bilaga 1 – PM Kreditering av kundfaktura, 2025-10-02

Ansvariga tjänstepersoner

Tjänsteskrivelsen är fastställd av följande:

- Daniel Jansson- Hammargren, kommundirektör
- Carl Arnö, förvaltningschef Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Sändlista

Beslutet skickas till:

- Mark- och exploateringschef, för hantering