

Från: Adrian Helly-Hansen
Till: [Enköpings kommun](#); [Johanna Appeltofft](#)
Kopia: [Tomas Marcusson](#)
Ärende: Enköpings kommun ./. Panghus AB
Datum: den 7 november 2024 10:51:30
Bilagor: [image001.png](#)
[Brev till Enköpings kommun 241107.pdf](#)
[Bilaga 1.pdf](#)
[Bilaga 2.pdf](#)

Varning: Detta meddelande kommer inte från någon inom din egen organisation. Klicka inte på länkar eller bilagor om du inte känner igen avsändaren och vet att bilagan är säker.

Hej,

Bifogad skrivelse översänds på uppdrag av Panghus AB, med anledning av Enköpings kommuns faktura med nr 300505160 av den 8 oktober 2024.

Vi emotser ert återkommande.

Med vänlig hälsning / Best regards

Adrian Helly-Hansen
Advokat / Attorney-at-law

M +46 737 00 69 62

N O R D I A
SWEDEN • NORWAY • DENMARK • FINLAND • LAW

Advokatfirman NORDIA
Kungsportsavenyen 1
411 36 Gothenburg
T +46 31 778 35 00 • F +46 31 778 35 01

www.nordialaw.com

This message including any attachment may contain confidential information. If you are not the intended recipient, please inform the sender immediately by reply e-mail and delete this message and attachments. If you are not the intended recipient you must not read or forward this message or any attachment or otherwise disclose its content to anyone.

All our services are provided subject to our general terms of service, available on our website (www.nordialaw.com/the-company/terms-and-conditions). By engaging us you agree to be bound by these terms of service. Please note that by corresponding with us by e-mail, or in the ordinary course of the provision of our services for you, we may process personal data. Further information about our processing and your rights in relation thereto is available in our Privacy Policy, available on our website (www.nordialaw.com/the-company/privacy)

Enköpings kommun

Per epost till:
kommunen@enkoping.se och
johanna.appeltofft@enkoping.se

Stockholm 2024-11-07

ANG. ER FAKTURA MED NR 300505160

Vi företräder Panghus AB ("Panghus"), med anledning av den faktura Enköpings kommun ("Kommunen") ställt ut till Panghus den 8 oktober 2024, **bilaga 1**.

I enlighet med vad som anges i fakturan avser den gatukostnader hänförliga till projekt Ängslyckan i Enköping. Panghus bestrider Kommunens krav då Panghus inte har något betalningsansvar för de påstådda gatukostnaderna, i enlighet med vad som preciseras närmare i det följande.

Panghus är fel part

I Kommunens faktura sker hänvisning till "§ 12 exploateringsavtal". Hänvisningen avser såvitt Panghus tolkar Kommunen det mellan Kommunen och Gånsta 4:3 AB ingångna exploateringsavtalet avseende fastigheten Enköping Gånsta 3:4, **bilaga 2**. Det kan konstateras att det enligt § 12 i exploateringsavtalet är "exploatören", dvs. Gånsta 4:3 AB, som åtagit sig att svara för kostnaden för anläggandet av lokalgata m.m. Kommunens faktura har således ställts ut till fel part och har bort ställas ut till Gånsta 4:3 AB. Panghus har inte något betalningsansvar för de fakturerade gatukostnaderna.

Kommunens krav

Utöver att Kommunen ställt sitt krav till fel part, kan det konstateras att Kommunen inte tillställt Panghus något underlag till stöd för kravet. Kommunen har endast översänt en sammanställning utvisande ett antal påstådda kostnader som Kommunen menar ska ersättas inom ramen för § 12 i exploateringsavtalet. För det fall Kommunen vidhåller sitt krav gentemot Panghus emotses erforderligt underlag för att ge Panghus möjlighet att granska Kommunens påstådda krav.

Panghus kan vidare konstatera att sammanställningen synes omfatta kostnader som går utanför åtagandet enligt projekteringsavtalet, vilket anger att det är ersättning för

faktiska kostnader avseende "projektering, upphandling, byggledning och anläggning" av lokalgata, gång- och cykelväg samt naturmark som kan komma ifråga. Panghus kan inte vitsorda att elnätskostnader, advokatkostnader, "övriga specialist konsulter", intern tid och "övriga kostnader" över huvud taget utgör kostnader som träffas av åtagandet enligt exploateringsavtalet. För det fall Kommunen vidhåller sitt krav gentemot Panghus, avser Panghus återkomma med en mer preciserad inställning till respektive del av kravet, sedan Kommunen översänt efterfrågat underlag.

Panghus motkrav

Utöver det faktum att kravet ställts till fel part får det framhållas att koncernbolaget Panghus Entreprenad AB å sin sida har ett krav på Kommunen hänförligt till Kommunens felaktiga hantering av förbindelsepunkter avseende vatten och avlopp.

Kommunen har felaktigt bestämt att det ska utgå en servisavgift, förbindelseavgift och lägenhetsavgift per bostad/lägenhet, vilket inneburit att Kommunen krävt Panghus på ersättning om totalt 100 000 kronor per lägenhet.

Parterna hade dock sedan tidigare kommit överens om att det skulle dras fram en servisledning och utgå en servisavgift per hus, dvs. totalt 40 servisavgifter, istället för en servisavgift per lägenhet. Vidare var parterna överens om att det skulle utgå en förbindelseavgift per förening, dvs. fyra förbindelseavgifter, istället för en per lägenhet. Kommunens felaktiga beslut har medfört en merkostnad för Panghus om 3 880 000 kronor i enlighet med följande sammanställning.

	Felaktigt fakturerat		
	Antal	Pris	Belopp
Servisavgift	80	40 000 kr	3 200 000 kr
Förbindelseavgift	80	30 000 kr	2 400 000 kr
Lägenhetsavgift	80	30 000 kr	2 400 000 kr
Tomtyteavgift	27 767	45 kr	1 249 515 kr
Totalt			9 249 515 kr
	Korrekta belopp		
Servisavgift	40	40 000 kr	1 600 000 kr
Förbindelseavgift	4	30 000 kr	120 000 kr
Lägenhetsavgift	80	30 000 kr	2 400 000 kr
Tomtyteavgift	27 767	45 kr	1 249 515 kr
Totalt			5 369 515 kr
Differens			3 880 000 kr

Det kan i sammanhanget noteras att Kommunen enligt va-lagen har haft att bestämma en förbindelsepunkt per fastighet, dvs. fyra stycken. Även av den här anledningen saknar Kommunen rätt att utta fler än fyra förbindelseavgifter.

Det felaktigt fakturerade och av Panghus erlagda beloppet om 3 880 000 kronor ska under alla omständigheter räknas av från Kommunens påstådda krav hänförligt till gatukostnader.

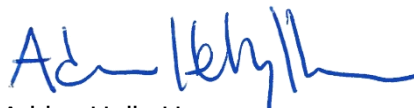
Sammanfattning

Sammanfattningsvis kan det konstateras att Kommunen saknar stöd för sitt krav mot Panghus. Vi emotser besked om att Kommunen frånfallit sitt krav gentemot Panghus.

Med vänlig hälsning



Tomas Marcusson



Adrian Helly-Hansen