

**AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL**

mellan

**TRELLEBORGS KOMMUN**

och

**[HOLDING AB]**

daterat

**[DD MÅNAD ÅÅÅÅ]**

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAKGRUND .....	3
2	DEFINITIONER .....	3
3	ÖVERLÅTELSE .....	5
4	ÄGANDERÄTTENS ÖVERGÅNG.....	6
6	ÅTGÄRDER PÅ TILLTRÄDESDAGEN .....	8
7	DUE DILIGENCE .....	9
8	GARANTIER .....	9
9	GARANTIANSPRÅK .....	13
10	KÖPARENS SÄRSKILDA ÅTAGANDE .....	14
11	SÄLJARENS ÅTAGANDE AVSEENDE SANERING .....	14
12	FRISKRIVNING.....	15
13	ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG.....	15
14	MEDDELANDEN.....	15
15	BESTÄMMELSES OGILTIGHET .....	16
16	ÖVERLÅTELSE .....	16
17	TVISTER .....	16

## BILAGOR

BILAGA 1.4	ÖVERLÅTELSEAVTALEN
BILAGA 5.3	PROFORMABALANSRÄKNINGEN
BILAGA 5.4	PRELIMINÄRA KÖPESKILLINGEN
BILAGA 8.4	BOLAGSORDNING OCH REGISTERINGSBVIS
BILAGA 8.6	AVTAL
BILAGA 8.25	FDS-UTDRAG
BILAGA 8.32	DD-MATERIALET

Detta aktieöverlåtelseavtal ("**Avtalet**") har ingåtts mellan

- (1) **Trelleborgs kommun**, org.nr 212000-1199, [adress], ("**Kommunen**"), och
- (2) **[Holding AB]** [org.nr], [adress], ("**Köparen**").

Kommunen och Köparen är nedan var för sig benämnda "**Part**" samt gemensamt "**Parterna**".

## 1 **BAKGRUND**

- 1.1 Kommunen äger samtliga [1 000] aktier med vardera ett kvotvärde om [50] kronor ("**Aktierna**") i [\*\*], org.nr [\*\*], ("**Fastighetsbolaget**").
- 1.2 Köparen ägs av Trelleborgs Rådhus AB, org.nr 559153-6828, OBOS Mark AB, org.nr 556070-7464, och Skanska Sverige AB, org.nr 556033-9086, med syfte att driva Projekt Sjöstaden. Projekt Sjöstaden är ett samarbetsprojekt mellan Köparens ägare och Kommunen avseende utveckling och exploatering av fastigheterna inom Sjöstaden i Trelleborgs kommun.
- 1.3 Parterna har i aktieägar- och samarbetsavtal daterat den [\*\*] överenskommit om att Köparen genom dotterbolag som en första etapp ska driva projektet vad gäller fastigheterna Trelleborg Innerstaden 6:1, Trelleborg Kompassen 1, Trelleborg Kompassen 3, Trelleborg Innerstaden 6:92, Trelleborg Innerstaden, 6:95 och Trelleborg 6:96 ("**Fastigheterna**").
- 1.4 Kommunen har enligt köpekontrakt av den [...] ("**Köpekontraktet**") respektive fastighetsregleringsavtal av den [...] ("**Fastighetsregleringsavtalet**"), nedan gemensamt "**Överlåtelseavtalen**", **Bilaga 1.4**, överlåtit Fastigheterna till Fastighetsbolaget. Kommunen önskar nu överlåta, och Köparen förvärva, Fastighetsbolaget och därmed indirekt Fastigheterna.

Mot bakgrund därav har Parterna träffat detta Avtal.

## 2 **DEFINITIONER**

I detta Avtal används följande definierade termer i nedan angivna betydelser.

### **"Aktierna"**

betyder samtliga aktier i Fastighetsbolaget.

### **"Avtalet"**

betyder detta avtal jämte bilagor.

**"Avtalsdagen"**

avser den [\*\*], vilket är samma dag som Tillträdesdagen.

**"Bokförda värdet"**

Betyder det bokförda värdet för Fastigheterna varmed avses summan av Fastighetsbolagets anläggningstillgångar (inklusive stämpelskatt) per Tillträdesdagen.

**"DD-materialet"**

definieras i punkten 8.33.

**"Eget kapital"**

Avser Fastighetsbolagets egna kapital per Tillträdesdagen inkluderande den del av Fastighetsbolagets obeskattade reserver som återstår efter att avdrag gjorts för vid var tid tillämplig bolagsskatt i procent. Är bolagsskatten 20,6 %, ska således 79,4 % av Fastighetsbolagets obeskattade reserver inkluderas.

**"Fastigheterna"**

definieras i punkten 1.3.

**"Fastighetsbolaget"**

betyder [Fastighetsbolaget AB].

**"Garantierna"**

definieras i punkten 8.

**"Kommunen"**

betyder Trelleborgs kommun.

**"Köparen"**

betyder [Holding AB].

**"Köpeskillingen"**

definieras i punkten 5.2.

**"Part" och "Parterna"**

definieras i ingressen ovan.

**"Preliminära Koncernskulden"**

ska ha den betydelse som framgår i punkten 5.6.

**"Preliminära Köpeskillingen"**

ska ha den betydelse som framgår i punkten 5.4.

**”Redovisningsprinciperna”**

avser de redovisningsprinciper som ska tillämpas enligt lag och god redovisningssed i Sverige.

**”SCC”**

betyder Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut.

**”Skatter”**

avser all form av direkt och indirekt skatt, såväl svensk som utländsk, oavsett om den baseras på inkomster, intäkter eller vinster (intjänade eller upplupna) och alla övriga skatter och offentliga avgifter (avseende skatt), tillägg, ränta eller pålagor beslutade eller påförda av myndighet såsom t ex kapitalvinstskatt, fastighetsskatt, stämpelskatt, mervärdesskatt, kommunal fastighetsavgift, punktskatter, sociala avgifter, arbetsgivaravgifter, tullar samt därtill hörande skattetillägg, viten, avgifter och administrativa avgifter.

**”Slutlig koncernskuld”**

ska betyda den slutliga koncernskulden beräknad enligt punkt 5.8-5.13.

**”Slutlig köpeskillning”**

ska betyda den slutliga köpeskillningen för Aktierna beräknad enligt punkt 5.8-5.13.

**”Tillträdesdagen”**

avser den dag då Tillträde avslutas, vilket är samma dag som Avtalsdagen.

**”Överenskommet Fastighetsvärde”**

ska betyda ett överenskommet marknadsvärde på Fastigheterna om [100 372 725] kronor.

**”Överlåtelseavtalen”**

definieras i punkt 1.4.

**”Överlåtelsebalansräkningen”**

ska betyda en balansräkning för Bolaget per Tillträdesdagen, upprättad och fastställd i enlighet med punkt 5.8-5.13.

För definierade termer gäller att bestämd form ska anses innefatta ordets obestämda form och vice versa och att singular ska anses innefatta plural och vice versa.

**3 ÖVERLÅTELSE**

Kommunen överlåter härmed Aktierna till Köparen på de villkor som framgår av Avtalet.

#### 4 ÄGANDERÄTTENS ÖVERGÅNG

Äganderätten till Aktierna övergår till Köparen på Tillträdesdagen efter att Köparen erlagt Köpeskillingen samt tillsett att den Preliminära Koncernskulden erlagts.

#### 5 KÖPEKILLING OCH KONCERNSKULD

5.1 Köpeskillingen ska regleras genom erläggande av den Preliminära Köpeskillingen vilken slutligen ska fastställas genom den Slutliga Köpeskillingen. Koncernskulden har uppskattats till den Preliminära Koncernskulden vilken slutligen ska fastställas genom den Slutliga Koncernskulden. Den Preliminära Köpeskillingen, den Preliminära Koncernskulden, den Slutliga Köpeskillingen och den Slutliga Koncernskulden ska beräknas på sätt som anges i denna punkt 5.

##### Köpeskillingsberäkning

5.2 Köpeskillingen för Aktierna motsvarar summan av:

- a. Skillnaden mellan Överenskommet Fastighetsvärde och Fastigheternas bokförda värde per Tillträdesdagen,

med tillägg (+) för

- b. Fastighetsbolagets Eget kapital per Tillträdesdagen,

med avdrag (-) för

- c. Uppskjuten skatt, s.k. latent skatt vilken ska uppgå till ett belopp uppgående till 25 % av gällande skattesats på Tillträdesdagen beräknat i förhållande till mellanskillnaden mellan Överenskommet Fastighetsvärde och skattemässigt restvärde för Fastigheterna, varmed avses summan av Bolagets samtliga anläggningstillgångar, per Tillträdesdagen.

##### Den Preliminära Köpeskillingen

5.3 Kommunen har upprättat Proformabalansräkningen som anger hur Fastighetsbolagets ställning beräknas vara per Tillträdesdagen, **Bilaga 5.3**. Proformabalansräkningen är upprättad i enlighet med Redovisningsprinciperna.

5.4 Den preliminära köpeskillingen för Aktierna har, baserat på Proformabalansräkningen, beräknats till [50 000] kronor ("**Preliminära Köpeskillingen**"). Beräkningen av den Preliminära Köpeskillingen framgår av **Bilaga 5.4**.

### **Betalning av den Preliminära Köpeskillingen**

- 5.5 Köparen ska på Tillträdesdagen betala den Preliminära Köpeskillingen till Kommunens konto [ange kontonummer] i [ange bank] samt i övrigt i enlighet med Kommunens skriftliga instruktioner till Köparen.

### **Den Preliminära Koncernskulden**

- 5.6 Den preliminära koncernskulden inklusive upplupen ränta beräknas per Tillträdesdagen preliminärt att uppgå till [\*\*] kronor ("**Preliminära Koncernskulden**").

### **Betalning av den Preliminära Koncernskulden**

- 5.7 Köparen ska på Tillträdesdagen tillse att Fastighetsbolaget betalar den Preliminära Koncernskulden till Kommunens konto [\*\*] i [ange bank] och i övrigt i enlighet med Kommunens skriftliga instruktioner till Köparen.

### **Den Slutliga Köpeskillingen och den Slutliga Koncernskulden**

- 5.8 Den Slutliga Köpeskillingen och den Slutliga Koncernskulden ska bestämmas utifrån Överlåtelsebalansräkningen och justeras krona för krona enligt bestämmelserna i denna punkt 5 nedan. Intäkter och kostnader som avser tiden till och med Tillträdesdagen ska tillfalla respektive belasta Kommunen. Intäkter och kostnader som avser tiden från Tillträdesdagen ska tillfalla respektive belasta Köparen.
- 5.9 Kommunen ska upprätta Överlåtelsebalansräkningen för Fastighetsbolaget utvisande Fastighetsbolagets förhållanden per Tillträdesdagen. Överlåtelsebalansräkningen ska upprättas i enlighet med Redovisningsprinciperna. Kommunen ska senast 30 Bankdagar efter Tillträdesdagen överlämna Överlåtelsebalansräkningen till Köparen tillsammans med en beräkning av den Slutliga Köpeskillingen och den Slutliga Koncernskulden.
- 5.10 Skulle Köparen ha någon invändning mot Överlåtelsebalansräkningen eller beräkningen av den Slutliga Köpeskillingen eller den Slutliga Koncernskulden ska meddelande härom lämnas till Kommunen inom 30 Bankdagar från det att Överlåtelsebalansräkningen och beräkningen av den Slutliga Köpeskillingen och den Slutliga Koncernskulden överlämnades till Köparen. I brist på sådant meddelande ska Överlåtelsebalansräkningen anses vara godkänd av Köparen.
- 5.11 För det fall Köparen lämnar meddelande om invändning mot Överlåtelsebalansräkningen, den Slutliga Köpeskillingen och/eller den Slutliga Koncernskulden ska Parterna inleda förhandlingar i syfte att träffa en överenskommelse.
- 5.12 Skulle Parterna inte nå en överenskommelse enligt punkt 5.11 ovan inom 30 Bankdagar efter det att Köparen framfört invändning ska tvisten på begäran av Part hänskjutas till avgörande av den Oberoende Auktoriserade Revisorn. Den Oberoende Auktoriserade Revisorn ska instrueras att meddela Parterna sitt beslut inom 20 Bankdagar från att tvisten

hänsköts till denne. Beslutet är bindande för Parterna och kostnaderna för den Oberoende Auktoriserade Revisorn ska delas lika mellan Parterna. Den Oberoende Auktoriserade Revisorn ska agera som expert och inte skiljeman.

- 5.13 Överlåtelsebalansräkningen, fastställd enligt ovan, ska vara bindande och slutligt avgörande för fastställandet av den Slutliga Köpeskillingen och den Slutliga Koncernskulden. Eventuella skillnader mellan den Preliminära Köpeskillingen/den Preliminära Koncernskulden och den Slutliga Köpeskillingen/den Slutliga Koncernskulden ska regleras inom [tio] Bankdagar efter det att (i) Parterna överenskommit om Överlåtelsebalansräkningen, (ii) Köparen genom passivitet godkänt Överlåtelsebalansräkningen eller, i förekommande fall (iii) Överlåtelsebalansräkningen har fastställts av den Oberoende Auktoriserade Revisorn. För det fall att den Slutliga Köpeskillingen/den Slutliga Koncernskulden skulle överstiga den Preliminära Köpeskillingen/den Preliminära Koncernskulden ska Köparen till Kommunen erlägga skillnadsbeloppet. På motsvarande sätt ska Kommunen till Köparen återbetala skillnadsbeloppet om den Slutliga Köpeskillingen/den Slutliga Koncernskulden skulle understiga den Preliminära Köpeskillingen/den Preliminära Koncernskulden.

## 6 ÅTGÄRDER PÅ TILLTRÄDESDAGEN

- 6.1 Köparen ska tillträda Aktierna den dag som Avtalet undertecknas eller den senare dag Parterna skriftligen kommer överens om ("**Tillträdesdagen**").
- 6.2 Tillträdet ska äga rum klockan 10.00 på Tillträdesdagen hos MAQS Advokatbyrå, Gibraltargatan 7, 201 22 Malmö.
- 6.3 Köparen ska vid Tillträdet
- (a) till Kommunen betala Köpeskillingen genom överföring till bankkonto angivet i punkt 5,
  - (b) tillse att den Preliminära Koncernskulden återbetalas på Fastighetsbolagets vägnar,
  - (c) tillse att extra bolagsstämma hålls i Fastighetsbolaget där nuvarande funktionärer entledigas och nya stämмоvalda styrelseledamöter väljs, och
  - (d) tillse att anmälan om de avgående respektive de nyvalda styrelseledamöterna och revisor mottas av Bolagsverket för registrering. Kommunen ska erhålla en kopia (inklusive automatiserat e-mailsvar från Bolagsverket) av ovanstående handlingar.
- 6.4 Kommunen ska vid Tillträdet
- (a) tillse att Köparen antecknas som ägare till Aktierna i Fastighetsbolagets aktiebok och därefter överlämna aktieboken till Köparen,



- (b) tillse att nuvarande styrelseledamöter och suppleanter ställer sina platser till förfogande utan ersättningsanspråk
- (c) till Köparen överlämna generalfullmakter som Fastighetsbolaget utfärdat till förmån för de personer Köparen angett, vilken ska kunna användas till dess att Fastighetsbolagets nya styrelse har registrerats hos Bolagsverket.
- (d) till Köparen skriftligen bekräfta mottagandet av den Preliminära Köpeskillingen samt den Preliminära Koncernskulden.
- (e) [till Köparen överlämna samtliga fysiska pantbrev i Fastigheterna] [tillse att samtliga pantbrev i Fastigheterna finns obelånade i Ägararkivet alternativt till Köparen överlämna en av nuvarande panthavare utfärdad leveransförbindelse avseende pantbrev i Fastigheterna],
- (f) till Köparen överlämna köpekontrakt och köpebrev samt samtliga hyresavtal och andra avtal i original, samt
- (g) till Köparen överlämna samtliga handlingar beträffande Fastigheterna och Fastighetsbolaget som Kommunen eller Fastighetsbolaget innehar och som kan vara av betydelse för Köparen och Fastighetsbolaget såsom räkenskapshandlingar enligt vad bokföringslagen kräver, bolagshandlingar, besiktningsprotokoll, drift- och skötselinstruktioner m m.

6.5 Genomförandet av åtgärderna under punkterna 6.3 och 6.4 ovan ska anses ske simultant på så sätt att ingen av Parterna är bunden av någon åtgärd innan dess samtliga åtgärder i nämnda punkter genomförts.

6.6 Köparen åtar sig att tillse att de avgående styrelseledamöterna i Fastighetsbolaget på nästa årsstämma beviljas ansvarsfrihet för sin förvaltning, under förutsättning att detta tillstyrks av Fastighetsbolagets revisorer.

## **7 DUE DILIGENCE**

Köparen har beretts tillfälle att företa en undersökning av Fastighetsbolaget samt beretts tillfälle att ställa frågor till Kommunen avseende Fastighetsbolaget och Fastigheterna på det sätt som Köparen ansett lämpligt. Kommunen har inte, vare sig explicit eller implicit, lämnat och Köparen har inte förlitat sig på någon annan garanti eller utfästelse beträffande Aktierna, Fastighetsbolaget eller Fastigheterna än garantierna i punkt 8 nedan. Köparen har inte heller lagt några andra förutsättningar till grund för Avtalet än vad som uttryckligen anges häri.

## **8 GARANTIER**

Kommunen garanterar per Tillträdesdagen (såvitt inte annan tidpunkt anges):

## **Fastighetsbolaget**

- 8.1 att Kommunen är ensam ägare till Aktierna, vilka har betalats till fullo, och att dessa är fria från alla belastningar, och fritt överlåtbara i enlighet med Avtalet samt att Aktierna representerar samtliga aktier utfärdade i Fastighetsbolaget,
- 8.2 att Fastighetsbolaget har ett registrerat aktiekapital om [50 000] kronor fördelat på [1 000] aktier med vardera ett kvotvärde om [50] kronor,
- 8.3 att inga aktiebrev utfärdats i Fastighetsbolaget,
- 8.4 att aktuellt registreringsbevis och aktuell bolagsordning för Fastighetsbolaget framgår av **Bilaga 8.4**,
- 8.5 att Fastighetsbolaget inte har utfärdat eller beslutat om utfärdande av konvertibler, teckningsoptioner, vinstandelsbevis eller kapitalandelslån, eller andra aktierelaterade instrument och att det inte heller föreligger några andra omständigheter som kan medföra skyldighet för Fastighetsbolaget att utge eller överlåta ytterligare aktier eller andra värdepapper,
- 8.6 att Fastighetsbolaget, inte är bundet av några andra avtal än de avtal, inklusive, hyresavtal drift- och serviceavtal, som förtecknats i **Bilaga 8.6**,
- 8.7 att Fastighetsbolaget inte erhållit något villkorat aktieägartillskott eller liknande som kan medföra återbetalningsskyldighet efter Tillträdesdagen,
- 8.8 att Fastighetsbolaget inte beslutat om vinstutdelning eller värdeöverföring som inte har betalats på Tillträdesdagen,
- 8.9 att Kommunen har erforderlig behörighet att ingå detta Avtal samt att fullgöra sina förpliktelser enligt detta Avtal.

## **Tillgångar och skulder**

- 8.10 att Fastighetsbolaget har full och oinskränkt äganderätt till de tillgångar som upptagits i Proformabalansräkningen per Tillträdesdagen, samt att Proformabalansräkningen även i övrigt är upprättad enligt lag och god redovisningssed och korrekt utvisar Fastighetsbolagets ekonomiska ställning per Tillträdesdagen,
- 8.11 att Fastighetsbolaget inte har några skulder, ansvarsförbindelser, ställda panter, borgens- eller garantiåtaganden utöver vad som framgår av Proformabalansräkningen samt vad som är sedvanligt för verksamheten,
- 8.12 att Fastighetsbolaget inte äger aktier eller andelar i andra bolag och inte heller har gjort det, samt att Fastighetsbolaget inte bedrivit någon annan verksamhet än att förvärva och förvalta Fastigheterna,

- 8.13 att det inte föreligger någon omständighet som föranleder Fastighetsbolaget att träda i likvidation eller upprätta kontrollbalansräkning,

#### **Bokförings- och räkenskapsmaterial m.m.**

- 8.14 att Fastighetsbolagets bokförings- och räkenskapsmaterial och övriga väsentliga handlingar upprättats och förvaras i enlighet med tillämplig lag, författning och god redovisningssed, är fullständiga och korrekta och i Fastighetsbolagets besittning,
- 8.15 att Fastighetsbolaget har lämnat deklARATIONER och begärd information till Skatteverket,

#### **Skatter**

- 8.16 att alla skattedeclarationer som Fastighetsbolaget är skyldigt att ge in till svensk eller utländsk skattemyndighet har lämnats in i rätt tid och är i allt väsentligt korrekta och fullständiga,
- 8.17 att Fastighetsbolaget har fullgjort betalningar avseende samtliga Skatter på föreskrivet sätt inom föreskriven tid samt att ytterligare Skatter hänförlig till perioden före Tillträdesdagen inte kommer att behöva betalas eller innehållas av Fastighetsbolaget,
- 8.18 att Fastighetsbolaget per Avtalsdagen inte är föremål för eftertaxering, skattetillägg eller andra liknande åtgärder och att Fastighetsbolaget löpande har fullgjort betalningsskyldigheterna avseende skatter,
- 8.19 att Fastigheterna omfattas av reglerna om frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt för samtliga lokalytor inom Fastigheterna och att samtliga förutsättningar för att göra avdrag för och fakturera hyra med mervärdesskatt för lokalerna är uppfyllda. För det fall det föreligger en jämningskyldighet gällande Fastigheterna på grund av gjorda investeringar åtar sig Kommunen att reglera den mervärdesskatt som uppkommer.
- 8.20 att inga skatte- eller taxeringsrevisioner eller tvister med skattemyndighet eller annan myndighet avseende Skatter hänförliga till Fastighetsbolaget pågår, eller såvitt Kommunen känner till, är förestående per Avtalsdagen,

#### **Fastigheterna**

- 8.21 att Fastighetsbolaget på Tillträdesdagen är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheterna [...] och [...] samt civilrättslig ägare till fastigheterna [...] / övriga av fastigheterna] och efter Tillträdesdagen kommer att bli lagfaren ägare till Fastigheterna.
- 8.22 att Överlåtelseavtalen gäller enligt sin lydelse.
- 8.23 att det för Fastigheternas skötsel och vård på Tillträdesdagen inte finns några avtal än de som redovisas i **Bilaga 8.6**,

- 8.24 att någon ansökan om att utfärda pantbrev i Fastigheterna inte föreligger och eventuella existerande pantbrev är obelånade samt att Fastigheterna inte på annat sätt är nyttjade som säkerhet för någon förpliktelse,
- 8.25 att Fastigheterna inte besväras av andra inteckningar, servitut eller nyttjanderätter utöver de som framgår av utdrag från fastighetsdataregistret, **Bilaga 8.25**, och
- 8.26 att det inte framställts några förelägganden eller motsvarande avseende Fastigheterna eller Fastighetsbolaget från någon domstol eller myndighet och att några sådana inte heller är att vänta,
- 8.27 att Fastighetsbolaget äger alla föremål på Fastigheternas mark och i byggnader på Fastigheterna som enligt jordabalken kan vara fastighets- eller byggnadstillbehör,
- 8.28 att det, med undantag för sådana ledningar som är markerade i **Bilaga 8.28**, inte finns några dolda hinder i mark, såsom exempelvis ledningar, kulvertar, tankar eller stål- eller betongkonstruktioner, som försvårar eller fördyrar den tänkta byggnationen. Vid bedömningen av om en garantiavvikelse föreligger enligt denna punkt skall beaktas att det är frågan om utfyllnadsmark på vilken industri- och hamnverksamhet pågått under en längre tid och att det således kan förekomma mindre hinder i marken som inte skall anses utgöra garantiv avvikelser.
- 8.29 att samtliga hyresavtal och nyttjanderättsavtal som gäller för Fastigheterna bifogas Avtalet som **Bilaga 8.6** samt att de bifogade avtalen innehåller samtliga villkor som gäller för upplåtelseerna.

### **Personal**

- 8.30 att Fastighetsbolaget inte har eller har haft några anställda eller att någon person har rätt till anställning i Fastighetsbolaget,

### **Tvist**

- 8.31 att Fastighetsbolaget inte är part i rättegång, skiljeförfarande, medlingsförfarande eller administrativt förfarande såsom skatte- eller avgiftsprocess och att det inte finns anledning att befara att något sådant förfarande skulle vara förestående,
- 8.32 att det inte finns inga domar, beslut eller förelägganden från domstol, skiljenämnd, myndighet eller hyresnämnd som medför förpliktelser beträffande Fastighetsbolaget eller Fastigheterna som Fastighetsbolaget är skyldig att efterkomma,

### **Information**

- 8.33 att den information och dokumentation som Kommunen överlämnat till Fastighetsbolaget före Avtalets ingående, som framgår av **Bilaga 8.32 ("DD-materialet")**, är i alla delar

komplett och fullständigt såvitt avser information om Fastighetsbolaget och Fastigheterna och Kommunen har inte medvetet eller av oaktsamhet undanhållit någon information om Fastighetsbolaget och/eller Fastigheterna som rimligen skulle ha påverkat Köparens beslut att förvärva Aktierna på de villkor som följer av Avtalet.

## **9 GARANTIANSPRÅK**

- 9.1 Köparen kan endast framställa anspråk för direkt skada i anledning av avvikelser från de uttryckliga garantier som lämnats i punkt 8 ovan ("**Garantierna**"). Den enda påföljd som kan göras gällande i anledning av brott mot Garantierna ska vara reduktion av Köpeskillingen (krona för krona) eller, om Köpeskillingen inte förslår, skadestånd. Inga andra påföljder enligt köplagen eller någon annan lag, allmänna avtalsrättsliga principer eller i övrigt ska vara tillgängliga för Köparen.

### **Ansvarsbegränsning**

- 9.2 Garantianspråk får inte framställas om det baserats på sådan information eller sådana omständigheter som Köparen på Tillträdesdagen känner till. Garantierna som lämnats av Kommunen begränsar inte Köparens ansvar att undersöka Fastighetsbolaget, dess verksamhet och tillgångar, dock att Köparen inte behöver kontrollera garanterade förhållanden. Garantierna gäller oavsett Köparens vetskap om de garanterade förhållandena.
- 9.3 Köparen ska inte ha rätt att erhålla nedsättning av den Slutliga Köpeskillingen om och i den mån avsättning eller reservering avseende den omständighet som ligger till grund för Köparens krav har gjorts i Överlåtelsebalansräkningen.
- 9.4 Kommunen är inte skyldig att ersätta Köparen eller Fastighetsbolaget för skada på grund av brist i Garantierna om och i den utsträckning Köparen eller Fastighetsbolaget erhåller ersättning av tredje man (inklusive försäkringsbolag).
- 9.5 Inget garantiansvar ska uppkomma om och i den utsträckning som Kommunen, efter eget val, och utan kostnad eller väsentligt hinder för Köparen eller Fastighetsbolaget, avhjälpes en garantibrist.
- 9.6 Om en skada är avdragsgill ur skattesynpunkt för Köparen och/eller Fastighetsbolaget ska det belopp som ska betalas av Kommunen reduceras med ett belopp motsvarande avdragsgillt belopp multiplicerat med gällande bolagsskattesats det aktuella året.

### **Tröskelbelopp samt garantitid**

- 9.7 Endast enskilda garantiavvikelser från Garantierna som kan föranleda en nedsättning av den Köpeskillingen som överstiger 100 000 kronor får göras gällande av Köparen. För punkten 8.28 gäller ett belopp om 500 000 kronor.

- 9.8 En nedsättning av Köpeskillingen ska endast göras om och i den mån de garantiavvikelser som Köparen kan göra gällande enligt punkt 9.7 ovan sammantaget kan föranleda nedsättning som överstiger 250 000 kronor.
- 9.9 Köparens rätt till ersättning för Kommunens bristande uppfyllande av Garantierna eller annat avtalsbrott i anledning av Avtalet ska inte överstiga 75 % av Överenskommet Fastighetsvärde.
- 9.10 De beloppsmässiga begränsningar som följer av punkterna 9.7 (enskild tröskel), 9.8 (total tröskel) ovan och 9.9 (takbelopp) ovan ska inte äga tillämpning på garantianspråk under Garantierna i punkten 8.1 (ägandet av Aktierna) och 8.21 (ägandet av Fastigheterna) ovan.
- 9.11 Inget garantianspråk ska kunna framställas om inte skriftligt meddelande om sådant krav, vilket belopp som krävs med anledning härav, har framställts till Kommunen utan dröjsmål. Med utan dröjsmål ska inte i något fall avses mer än 90 dagar från den dag Köparen upptäckte grunden för kravet. Under alla omständigheter ska garantianspråk framställas senast tjugofyra månader från den tidpunkt som inträffar när såväl (i) ny lagkraftvunnen detaljplan för Fastigheterna föreligger som (ii) Trelleborgs Hamn avflyttat från Fastigheterna. Krav hänförliga till punkterna 8.16-8.19 (Skatter) ska dock kunna framställas inom tre månader från det att lagkraftvunnet avgörande rörande kravet har kommit Köparen eller Fastighetsbolaget tillhanda.

## **10 KÖPARENS SÄRSKILDA ÅTAGANDE**

Köparen åtar sig gentemot Kommunen att tillse:

- (a) att de avgående styrelseledamöterna i Fastighetsbolaget på nästa årsstämma beviljas ansvarsfrihet för sin förvaltning, under förutsättning att detta inte avstyrks av Fastighetsbolagets revisorer. Köparen ska tillse att Kommunen erhåller underlag på att ansvarsfrihet beviljats,
- (b) att Fastighetsbolaget snarast möjligt efter Tillträdet anmäler ny verklig huvudman till Bolagsverket, och
- (c) att varken Köparen eller Fastighetsbolaget framställer några krav (annat än sådana som grundar sig på bedrägeri eller grov vårdslöshet) gentemot de styrelseledamöter som avgår på Tillträdesdagen i enlighet med punkt (b) för dess handlande eller underlåtenhet i egenskap av styrelseledamot vilket ägde rum innan eller senast på Tillträdesdagen, och

## **11 SÄLJARENS ÅTAGANDE AVSEENDE SANERING**

- 11.1 Säljaren åtar sig att – efter att detaljplan antagits och vunnit laga kraft för Fastigheterna eller del av Fastigheterna – genomföra och bekosta sanering av sådant område som omfattas av detaljplanen i den omfattning som behövs för att nyttjande skall kunna ske i enlighet med







- 17.2 Tvister som uppstår i anledning av detta Avtal ska slutligt avgöras genom skiljedomsförfarande administrerat av Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut ("SCC"). Skiljeförfarandets säte ska vara Malmö.
- 17.3 Regler för förenklat skiljeförfarande ska tillämpas om inte SCC med beaktande av målets svårighetsgrad, tvisteföremålets värde och övriga omständigheter bestämmer att Skiljedomsregler ska tillämpas. I sistnämnda fall ska SCC också bestämma om skiljenämnden ska bestå av en eller tre skiljemän.
- 17.4 Parterna förbinder sig, utan begränsningar i tiden, att inte avslöja förekomsten av eller innehållet i skiljedom i anledning av detta Avtal eller information om förhandlingar, skiljeförfarande eller medling i anledning av detsamma. Vad som föreskrivs i denna punkt gäller inte såvida annat följer av lag, annan författning eller myndighets bud eller annars erfordras för doms verkställighet.

---

Detta Avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav Parterna har tagit var sitt.

[Ort] den [\*\*]

[Ort] den [\*\*]

**TRELLEBORGS KOMMUN**

**[HOLDING AB]**

---

[Namnförtydligande]

---

[Namnförtydligande]

---

[Namnförtydligande]

---

[Namnförtydligande]