

FASTIGHETSREGLERINGSAVTAL

mellan

TRELLEBORGS KOMMUN

och

[FASTIGHETSBOLAGET] AB

avseende Sjöstaden

daterat

[]**



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAKGRUND.....	3
2	ÖVERLÅTELSE.....	3
3	TILLTRÄDESDAG	3
4	FASTIGHETSREGLERINGEN	4
5	REGLERINGSERSÄTTNINGEN	4
6	VILLKOR.....	4
7	TILLTRÄDE.....	5
8	GARANTIER.....	5
9	GARANTIBRIST	5
10	KOSTNADER OCH INTÄKTER.....	6
11	FRISKRIVNING	6
12	FÖRVALTNING FRAM TILL TILLTRÄDESDAGEN	7
13	FULLSTÄNDIG REGLERING	7
14	ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG	7
15	ÖVERLÅTELSE.....	7
16	TVISTER.....	7

BILAGOR

BILAGA 8 UTDRAG UR FASTIGHETSREGISTRET

Detta avtal om fastighetsreglering ("**Avtalet**") har denna dag ("**Avtalsdagen**") ingåtts mellan

- (1) **Trelleborgs kommun**, org.nr 212000-1199, Rådhuset, 231 83 Trelleborg, ("**Kommunen**"), och
- (2) **[Fastighetsbolaget AB]**, org.nr [**], ("**Fastighetsbolaget**").

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

1 BAKGRUND

- 1.1 Kommunen är lagfaren ägare till fastigheterna Trelleborg Innerstaden 6:1, Trelleborg Kompassen 1, Trelleborg Innerstaden 6:92 och Trelleborg Innerstaden, 6:95 i Trelleborgs kommun ("**Fastigheterna**").
- 1.2 Ett av Kommunen helägt bolag, Trelleborgs Rådhus AB, org.nr 559153-6828, har tillsammans med OBOS Mark AB, org.nr 556070-7464 och Skanska Sverige AB, org.nr 556033-9086, bildat bolaget Holding AB, org.nr [**], för att driva Projekt Sjöstaden ("**Projektet**"). Projektet är ett samarbetsprojekt mellan Holding AB:s ägare och Kommunen avseende utveckling och exploatering av fastigheterna inom Sjöstaden i Trelleborgs kommun.
- 1.3 Som ett led i förberedelserna för Projektet ska Kommunen överlåta fastigheterna till Fastighetsbolaget. Kommunen ska därefter överlåta sina aktier i Fastighetsbolaget till Holding AB.
- 1.4 Parterna har kommit överens om att Kommunen ska sälja och Fastighetsbolaget förvärva Fastigheterna och att förvärvet i första hand ska fullföljas genom fastighetsreglering på så sätt att Fastigheterna överförs genom fastighetsreglering till fastigheterna Trelleborg Innerstaden 6:96 och Trelleborg Kompassen 3 ("**Målfastigheterna**") på de villkor som framgår av detta Avtal. För det fall överlåtelsen inte går att fullfölja genom fastighetsreglering ska förvärvet istället fullföljas genom inskrivning till följd av ansökan om lagfart.

2 ÖVERLÅTELSE

- 2.1 Kommunen överlåter härmed Fastigheterna till Fastighetsbolaget genom fastighetsreglering innebärande att Fastigheterna fastighetsregleras in i Målfastigheterna ("**Fastighetsregleringen**").

3 TILLTRÄDESDAG

- 3.1 Fastighetsbolaget ska tillträda Fastigheterna [**] ("**Tillträdesdagen**").

3.2 Parterna är införstådda med att Tillträdesdagen kommer att infalla innan det föreligger lagakraftvunnet beslut om fastighetsreglering. Med anledning härav ska nedan angivna frågor regleras på följande vis:

- (a) risken för Fastigheterna ska övergå på Fastighetsbolaget per Tillträdesdagen,
- (b) de kostnader och intäkter avseende Fastigheterna som belöper från och med Tillträdesdagen ska belasta respektive tillkomma Fastighetsbolaget,
- (c) rätten att ingå hyresavtal, servitutsavtal, el-abonnemang, värmeleveransavtal och andra avtal som belastar eller berör Fastigheterna från och med Tillträdesdagen ska tillkomma Fastighetsbolaget,
- (d) alla sådana rättigheter och skyldigheter kopplade till Fastigheterna som normalt skulle tillfalla Kommunen som lagfaren och civilrättsliga ägare av Fastigheterna från och med Tillträdesdagen ska tillkomma respektive belasta Fastighetsbolaget.

3.3 Kommunen förbinder sig att från och med Tillträdesdagen till dess lagakraftvunna beslut om fastighetsreglering föreligger, eller till den tidpunkt det framgår att överlåtelse skett genom köp enligt punkt 6 nedan, lämna de medgivanden och fullmakter till Fastighetsbolaget som är nödvändiga för att Fastighetsbolaget ska kunna utöva de rättigheter kopplade till Fastigheterna som normalt tillfaller en civilrättslig och lagfaren ägare av en fastighet.

4 FASTIGHETSREGLERINGEN

4.1 Fastighetsbolaget ska ansvara för all handläggning avseende ansökan om fastighetsreglering samt svara för alla avgifter och kostnader i samband därmed. Kommunen ska vid behov biträda Fastighetsbolaget vid handläggningen.

5 REGLERINGSERSÄTTNINGEN

5.1 Regleringsersättningen för Fastigheterna uppgår till [83 927 000] kronor ("Regleringsersättningen").

6 VILLKOR

6.1 Detta Avtal är villkorat av att lantmäterimyndigheten senast två år från Avtalsdagen fattat beslut om fastighetsreglering i enlighet med detta avtal som vunnit laga kraft.

6.2 För det fall detta Avtal upphör med anledning av att fastighetsregleringen inte kommer tillstånd önskar Parterna att Fastigheterna istället ska överlåtas genom sedvanligt köpekontrakt med efterföljande ansökan om lagfart. Parterna kan inte avtalsmässigt binda varandra vid en framtida och sedvanlig överlåtelse men Parterna bekräftar trots detta att

de kommer att vidta de åtgärder som är nödvändiga för att ingå nämnda köpekontrakt. Köpekontraktets bestämmelser ska motsvara tillämpliga delar av detta Avtal. Därutöver ska köpekontraktet ange att Fastighetsbolaget svarar för kostnader hänförliga till överlåtelsen, inklusive stämpelskatt.

7 TILLTRÄDE

7.1 På Tillträdesdagen ska Fastighetsbolaget kontant erlægga Regleringsersättningen till Kommunen.

På Tillträdesdagen ska Kommunen:

- (a) bekräfta mottagandet av Regleringsersättningen genom utfärdande av köpebrev i original att undertecknas av Parterna,
- (b) [till Fastighetsbolaget överlämna samtliga fysiska pantbrev i Fastigheterna om sådana finns], och
- (c) till Fastighetsbolaget överlämna de handlingar som erfordras för Fastighetsbolagets erhållande av lagfart, samt övriga handlingar som kan vara av betydelse för Fastighetsbolaget, såsom ritningar, kartor, bygglovshandlingar och VA-ritningar.

8 GARANTIER

Kommunen garanterar per Tillträdesdagen:

- (a) att Kommunen på Tillträdesdagen är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheterna,
- (b) att det för Fastigheternas skötsel och vård på Tillträdesdagen inte finns några avtal som ska övertas av Fastighetsbolaget,
- (c) att Fastigheterna är obelånade,
- (d) att Fastigheterna, inte belastas av servitut, nyttjanderätter eller rättigheter i övrigt för tredje man utöver vad som framgår av detta Avtal och vad Lantmäteriet må besluta om samt vad som framgår av bifogade fastighetsutdrag **Bilaga 8**, och
- (e) att Fastigheterna till ingen del är upplåten till tredjeman med hyres-, arrende- eller annan nyttjanderätt.

9 GARANTIBRIST

9.1 Fastighetsbolaget kan endast framställa anspråk i anledning av avvikelser från de uttryckliga garantier som anges i punkt 10. Den enda påföljd som kan göras gällande i

anledning av samtliga garantibrott ska vara reduktion av Köpeskillingen motsvarande garantibristen krona för krona, varvid hänsyn ska tas till eventuell positiv skatteeffekt som Fastighetsbolaget får tillgodogöra sig.

- 9.2 Krav på reduktion av Köpeskillingen ska framställas till Kommunen skriftligen tillsammans med grunden därför inom trettio (30) dagar från den dag Fastighetsbolaget uppmärksammade eller borde ha uppmärksammat avvikelsen och under inga omständigheter senare än sex (6) månader från Tillträdesdagen. Varje krav som gjorts gällande ska, om det ej tidigare blivit reglerat eller återkallat, anses ha blivit återkallat vid utgången av ytterligare sex (6) månader från den dag kravet framställdes, om inte Fastighetsbolaget påbörjat rättsliga åtgärder mot Kommunen avseende kravet.
- 9.3 En eventuell framtida ansvarsskyldighet ska inte anses utgöra en skada förrän ansvarsskyldighet inträder och beloppet förfaller till betalning.

10 KOSTNADER OCH INTÄKTER

- 10.1 Kostnader för och intäkter från Fastigheterna för tiden till Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Kommunen. Kostnader och intäkter för tiden från och med Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Fastighetsbolaget. Fastighetsskatt utgör kostnad för Fastigheterna.
- 10.2 En likvidavräkning ska upprättas per Tillträdesdagen om Fastighetsbolaget så önskar. I den ska Fastigheternas kostnader och intäkter fördelas mellan Fastighetsbolaget och Kommunen. De kostnader och intäkter som inte kan fördelas per Tillträdesdagen ska avräknas mellan Fastighetsbolaget och Kommunen snarast möjligt därefter, dock senast inom 30 dagar från Tillträdesdagen.

11 FRISKRIVNING

- 11.1 Fastighetsbolaget har givits tillfälle att ingående besiktiga Fastigheterna. Fastighetsbolaget har själv skaffat sig noggrann kännedom om planbestämmelser, myndighetsbeslut och övriga frågor av betydelse som berör Fastigheterna. Fastighetsbolaget är medvetet om att Fastigheterna med byggnader och övriga anläggningar med hänsyn till bl.a. ålder och användning kan vara behäftade med fel och brister inklusive s.k. dolda fel och avvika från vad Fastighetsbolaget med fog kan förutsätta.
- 11.2 Fastigheterna överlåtes i befintligt skick. Fastighetsbolaget godtar härmed Fastigheternas skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Kommunen p.g.a. fel eller brister i Fastigheterna, utöver vad som uttryckligen framgår av detta Avtal. Fastighetsbolaget friskriver således Kommunen från alla fel och brister Fastigheterna må vara behäftad med vid Tillträdesdagen med undantag för vad Kommunen uttryckligen garanterar eller åtar sig i detta Avtal. Denna friskrivning avser såväl konkreta som

abstrakta fel, d.v.s. även dolda fel, rättsliga fel och rådighetsfel samt fel som faller under gällande miljölagstiftning.

12 FÖRVALTNING FRAM TILL TILLTRÄDESDAGEN

Kommunen ska förvalta Fastigheterna på sedvanligt sätt fram till Tillträdesdagen, såvida inte annat överenskommes skriftligt.

13 FULLSTÄNDIG REGLERING

Avtalet utgör Parternas fullständiga reglering av alla frågor som Avtalet berör. Alla skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som föregått Avtalet ersätts av innehållet i detta Avtal.

14 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Eventuella ändringar och/eller tillägg till detta Avtal ska, för att vara bindande, avfattas skriftligen och vara undertecknade av behöriga ställföreträdare för båda Parterna.

15 ÖVERLÅTELSE

Ingendera Parten ska ha rätt att överlåta detta Avtal eller rättighet eller skyldighet hänförlig till detta Avtal utan den andre Partens skriftliga medgivande därtill. Detta gäller dock inte vid överlåtelse av Parts rättigheter eller skyldigheter till sådan juridisk person som direkt eller indirekt kontrollerar eller kontrolleras av den överlåtande Parten, dock under förutsättning att den överlåtande Parten solidariskt med den juridiska person till vilken överlåtelsen sker även efter överlåtelsen svarar för samtliga förpliktelser enligt detta Avtal.

16 TVISTER

16.1 Svensk materiell rätt ska gälla för detta Avtal.

16.2 Tvister som uppstår i anledning av detta Avtal ska slutligt avgöras genom skiljedomsförfarande administrerat av Stockholms Handelskammares Skiljedomsinstitut ("SCC"). Skiljeförfarandets säte ska vara Malmö.

16.3 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.

16.4 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, skilje-

förfarande 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.

Separat signatursida

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

[Ort] den [**]

[Ort] den [**]

TRELLEBORGS KOMMUN

FASTIGHETSBOLAGET AB

[Namnförtydligande]

[Namnförtydligande]

[Namnförtydligande]

[Namnförtydligande]