



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Anna Johansson
00171-62 67 39
anna.johansson.a@enkoping.se

Tekniska nämnden

Överenskommelse om ersättning i samband med skadeståndsanspråk vid upphörande av avtal, Stenvreten 5:4

Förslag till beslut

Förslag till nämnden

Tekniska nämnden beslutar att:

- Godkänna överenskommelse om ersättning i samband med skadeståndsanspråk, enligt 12 kap 58 b § Jordabalken, till följd av upphörande av hyresavtal på fastighet Stenvreten 5:4, i enlighet med förslag till överenskommelse i bilaga 1. Ersättningen belastar VA-kollektivet innevarande år.
- Ge VA-chef i uppdrag att teckna överenskommelsen om upphörande om avtal och hantera ersättningen i enlighet med beslutspunkt 1.

Beskrivning av ärendet

Säkerhetsskyddet för samhällsviktiga anläggningar, så som vattentorn, har höjts för att säkra funktion och för att motverka sabotage, inbrott och liknande angrepp. Säkerhetsnivån på dricksvattenanläggningar har kraftigt höjts under de senaste närmare tio åren som ett direkt resultat av att dricksvattenproduktion och leverans blev en del av civilförsvaret i samband med Riksdagens försvarsbeslut 2016. Den faktiska tolkningen av detta regleras delvis i myndigheters riktlinjer och branschorganisationen Svenskt Vattens rekommendationer för att uppnå lämplig säkerhetsnivå. Vilka anläggningar som omfattas regleras i kommunens säkerhetsanalys.

För att upprätthålla de krav på status som civilförvarsanläggning och de skyddsklassificeringar som regleras i myndigheternas riktlinje, krävs en restriktivitet avseende tillträde till vattentorn, vilket leder till att externa nyttjanderätter inte längre är möjliga och anläggningarna byggs om och kompletteras för att uppnå lämpligt fysiskt skydd.

Enköpings kommun äger fastigheten Stenvreten 5:4. I november 1991 upplät kommunen genom ett hyresavtal utrymme i vattentornet på fastigheten till Televerket genom Televerket Radio för antennfästen, kabelvägar och utrymme för en basstation. Efter överlåtelser har Telia Sverige AB, organisationsnummer 556430-0142, trätt in i hyresavtalet som hyresgäst.

Konsekvensen av det ökade behovet av säkerhetsskydd är att endast VA-verksamhet ska bedrivas i kommunens VA-anläggningar och utomstående kommer inte längre att ha tillträde. Mot bakgrund av detta har kommunen sagt upp hyresavtalet till upphörande vid hyrestidens utgång den 30 september 2024. Uppsägning delgavs hyresgästen 27 juni 2023 och som skäl för att förlängning inte kan medges angavs den förändrade säkerhetsbedömningen för vattentorn.

Hyresgästen ansökte till Hyres- och arrendenämnden om medling samt uppskov för avträde i ärende 2028-23 och 2062-23. Hyresgästen har i ansökan till Hyresnämnden gjort gällande behov av uppskov med avflyttningen samt framställt krav på ersättning enligt det indirekta besittningsskyddet i 12 kap 58 b § Jordabalken. Hyresgästen har gjort gällande att de har intresse att stanna kvar inom fastigheten för att det elektriska kommunikationsnätet inte ska äventyras. De har vidare angett att det föreligger stora investeringskostnader för att avveckla stationen inom fastigheten och bland annat då utrustningen inte kan återanvändas på annan plats, samt att det innebär kundpåverkan med förlorade intäkter som följd. Kommunen har bestridit hyresgästens ansökan och uppgett att kommunen har haft godtagbara skäl att inte medge förlängning av hyresavtalet då den ändrade säkerhetsbedömningen får anses väga tyngre än intresset för hyresgästen av ett fortsatt hyresförhållande och att det därför inte föreligger inte rätt till ersättning, i enlighet med 12 kap. 57 § p 4. Vidare har kommunen bestridit uppskovsansökan med hänvisning till att uppsägningstiden varit så lång att den erbjudit tillräckligt med tid för hyresgästen att planera och genomföra omlokalisering av sin anläggning.

2022 ansökte Global Connect om yta i skogen vid vattentornet för mast och teknikbodar för radio och telekommunikation. Kommunen tecknade 2022 ett arrendeavtal med en annan teleoperatör som har uppfört mast och teknikbodar. Telia har med stöd av Lag (2003:389) om elektronisk kommunikation och gällande arrendeavtal möjlighet till samlokalisering av utrustning.

Parterna har enats om att avtalet ska upphöra enligt de villkor som anges i överenskommelse, se bilaga 1. Enköpings kommun ska erlägga ersättning till hyresgästen uppgående till 62 000 kronor. Mot bakgrund av att en överenskommelse har träffats ställdes Hyresnämndens sammanträde den 10 juni in, för att bereda parterna tid att fortsätta sin dialog om samförståndslösning. Hyresgästen Telia Sverige AB godkänner överenskommelsen och skriver i ett mejl den 10 juni 2024 att "Talias godkännande förutsätter att kommunen godkänner

överenskommelsen på junimötet. Om överenskommelsen för avslag eller inte hinner behandlas får vi ta ett omtag då Telia ser små möjligheter att tidsramen med hyres- och arrendenämnden ska hinna med det innan avtalets utgång.”

Ekonomiska konsekvenser

Överenskommen ersättning belastar VA-kollektivets driftsbudget innevarande år. Utgiften är resultatpåverkande, men genererar inget behov av justering av VA-taxan.

Bilaga 1: Överenskommelse om upphörande av avtal 189201.2

Gunilla Fröman
Förvaltningschef
Enköpings kommun

Anna Johansson
VA-chef
Enköpings kommun

PARTER

Fastighetsägare

Enköpings kommun, 212000-0282

Linbanegatan 12

745 34 Enköping

nedan kallad **Fastighetsägaren**

Hyresgäst

Telia Sverige AB, 556430-0142

Att: Hans Enston

Stjärntorget 1

169 94 Solna

nedan kallad **Hyresgästen**

BAKGRUND

Fastighetsägaren har på själva vattentornet inom fastigheten Stenvreten 5:4 ("**Fastigheten**") i Enköpings kommun upplåtit plats för Hyresgästen att fästa antennfästen, dra kabelvägar och utrymme för en basstation, Hyresgästens sitemummer EKG M2. Hela upplåtelsen regleras av ett hyresavtal undertecknat i november 1991 ("**Hyresavtalet**"). Hyresavtalet tecknades ursprungligen med Televerket genom Televerket Radio. Efter överlåtelser har Telia trätt in i hyresavtalet som hyresgästpart.

Dricksvatten är ett viktigt livsmedel och under många år har samhällets intresse och behov av en säker dricksvattenförsörjning ökat. I linje med detta har det blivit tydligt att vattentorn har en viktig roll i dricksvattenförsörjningen och att dessa anläggningar är ett samhällsviktigt skyddsintresse. Vattentorn är därmed en typ av byggnad som enligt 5 § Skyddslagen (2010:305) kan klassas som skyddsobjekt. På grund av att nivån på fysiskt skydd för vattentornet inom Fastigheten har höjts i linje med detta kommer en större restriktivitet framgent vara nödvändig avseende tillträde till tornet vilket gör att ombyggnation kommer krävas av vattentornet och omgivande markområde, exempelvis genom uppförande av staket/stängsel. Fastighetsägaren har mot denna bakgrund tecknat arrendeavtal med On Tower Sweden AB för att möjliggöra deras uppbyggnad av en mast och teknikbodar för radio och telekommunikation. Syftet med den nya masten är att den ska möjliggöra flytt av befintlig utrustning inom vattentornet till den nya masten.

Fastighetsägaren har sagt upp Hyresavtalet till upphörande vid hyrestidens utgång den 30 september 2024. Uppsägning delgavs Hyresgästen 27 juni 2023. Som anledning till att fortsatt hyresförhållande inte kunnat erbjudas har angivits den ovan beskrivna förändringen avseende skydd kring, och för, vattentornet som krävs för att säkra dess funktion för dricksvattenförsörjningen till Enköpings stad och för att motverka sabotage, inbrott och liknande angrepp.

För att upprätthålla de krav som vattentornets skydds-klassificering medför krävs en framtida restriktivitet avseende tillträde till vattentornet vilket leder till att nyttjanderätter inom ett objekt av denna typ inte längre är möjlig. Fastigheten kommer därtill att byggas om för att uppnå lämpligt fysiskt skydd.

Nyttjanderättshavaren ansökte till Hyres- och arrendenämnden om medling samt uppskov i ärende H 2028-23 och H 2062-23. Hyresgästen har i ansökan till Hyresnämnden gjort gällande behov av uppskov med avflyttningen samt framställt krav på ersättning enligt det indirekta besittningsskyddet i 12 kap 58 b § Jordabalken. Hyresgästen har gjort gällande att de har intresse att kvarstanna inom Fastigheten för att det elektriska kommunikationsnätet inte ska äventyras. De har vidare angett att det föreligger stora investeringskostnader för Hyresgästen att avveckla stationen inom Fastigheten och b la då utrustningen inte kan återanvändas på annan plats samt att det innebär kundpåverkan med förlorade intäkter som följd. Fastighetsägaren har bestridit Hyresgästens ansökningar och därvid uppgett att då kommunen har haft godtagbara skäl för uppsägningen, som utifrån omständigheterna får anses väga tyngre än intresset för Telia av ett fortsatt hyresförhållande omfattande vattentornet inom Fastigheten, föreligger inte rätt till ersättning, i enlighet med 12 kap. 57 § p 4. Vidare har uppskovsansökan bestridit med hänvisning till att uppsägningstiden varit så lång att den erbjudit tillräckligt med tid för Hyresgästen att planera och genomföra avflyttningen. Hyresnämnden har satt ut ärendena till sammanträde den 10 juni 2024.

Parterna har således haft olika uppfattningar om rättsläget och har efter att ansökan till Hyresnämnden inlett diskussioner kring en lösning utom rätta. Fastighetsägaren har begärt att sammanträdet den 10 juni ställs in för att bereda parterna tid att fortsätta sin dialog om samförståndslösning.

Parterna har nu, mot ovan angiven bakgrund, enats om att Avtalet ska upphöra enligt de villkor som anges i denna överenskommelse.

ÖVERENSKOMMELSE

1. Hyresavtalet, ska upphöra den 31 december 2024. Parterna är ense om att Hyresgästen inte ska ha rätt till uppskov eller anstånd med avflyttningen efter detta datum utan att

särskild skriftlig överenskommelse upprättas mellan parterna om detta. Hyresgästen förbinder sig att vara avflyttad från Fastigheten senast den 31 december 2024, samt att genomföra avflyttningen i enlighet med Hyresavtalets och hyreslagens bestämmelser. Parterna ska gemensamt bestämma tid och plats för gemensam avflyttningsbesiktning som ska protokollföras av Fastighetsägaren.

För det fall Hyresgästen inte skulle vara avflyttad vid nämnda tidpunkt är parterna överens om att denna överenskommelse i sig utgör en exekutionstitel för Kronofogdemyndighetens avhysning och att avhysning sker på Hyresgästens bekostnad.

2. Under tiden fram till Hyresavtalets upphörande ska samma rutin avseende säkerhet och inpassering gälla som gäller på dagen för undertecknande av denna överenskommelse. Kontaktperson för frågor eller utfående av skriftliga anvisningar avseende inpassering är Thomas Welén, thomas.welen.e@enkoping.se.
3. Med undantag för vad som uttryckligen anges i denna överenskommelse ska Hyresavtalets villkor gälla oförändrade till dess Hyresavtalet upphör enligt denna överenskommelse.
4. Fastighetsägaren ska erlagga skadestånd till Hyresgästen enligt det indirekta besittningsskyddet uppgående till 62 000 kronor. Ersättningen ska utbetalas till av Hyresgästen anvisat kontonummer senast inom 10 Bankdagar från det att parterna vid avflyttningsbesiktning konstaterat att avtalsenlig avflyttning skett.
5. Parterna är ense om att ersättningen enligt punkten 4 utgör skadestånd för Hyresavtalets upphörande. Mervärdesskatt ska därmed inte utgå på beloppet. Är Skattemyndigheten av annan åsikt ska mervärdesskatt utgå på beloppet och Fastighetsvärden komplettera utbetalningen med belopp motsvarande mervärdesskatt.
6. Hyresgästen ska omgående efter att denna överenskommelse undertecknats av parterna återkalla ansökan till hyresnämnden om medling samt uppskov i ärende H 2028-23 och H 2062-23 med angivande av att parterna träffat en samförstånds lösning.
7. Med denna överenskommelse är parternas samtliga mellanhavanden hänförliga till att ovan angivna hyresförhållande upphör slutligt reglerade och ingen part har utöver vad som anges i denna överenskommelse något krav på den andra parten.

8. Eventuella tillägg eller ändringar av denna överenskommelse ska ske skriftligen och vara behörigen undertecknade av båda parter för att vara gällande. Underskrift ska kunna ske genom digital signering med svenskt BankId.

Denna överenskommelse har upprättats i två exemplar varav parterna har tagit varsitt.

Enköping den 2024

För Fastighetsägaren

Stockholm den juni 2024

För Hyresgästen

Hans Enston, enligt fullmakt.