



STOCKHOLMS TINGSRÄTT
Registrering och kassan

Ink 2020 -09- 02

Akt.....T 14058-20.....
Aktbil.....1.....

Stockholms tingsrätt
Box 8307
104 20 Stockholm

STOCKHOLMS TINGSRÄTT
Avdelning 4

INKOM: 2020-09-02
MÅLNR: T 14058-20
AKTBIL: 1

Stockholm den 2 september 2020

ANSÖKAN OM STÄMNING

Kärande: Oscar Properties Gasklockor AB, org. nr. 556791-3685
Box 5123
102 43 Stockholm

Ombud: Advokaten Per-Gunnar (P-G) Jönsson samt biträdande juristerna
Naalamiley Gångare Grede och Jonathan Löwy
AG Advokat KB
Box 3124
103 62 Stockholm
E-mail: pgj@agadvokat.se, naala.grede@agadvokat.se,
jonathan.lowy@agadvokat.se

Svarande: Stockholm kommun genom Exploateringsnämnden, org. nr 212000-0142
Tekniska Nämndhuset
Fleminggatan 4
104 20 Stockholm

Forum: RB 10:1

Saken: Skadestånd

I egenskap av ombud för Oscar Properties Gasklockor AB AB ("Bolaget") och med stöd av bifogade behörighetshandlingar, bilaga K1-K2, får vi härmed ansöka om stämning på Stockholms kommun genom Exploateringsnämnden ("Staden") i enlighet med följande.

1 BAKGRUND OCH TVISTEN I KORTHET

- 1.1 Området Norra Djurgårdsstaden ska enligt Stockholms stad utvecklas till en attraktiv stadsdel innefattandes bostäder, service och verksamheter i en tät och blandad stadsmiljö av hög kvalitet. Stadsutvecklingen innebär att ca 440 000 kvm ska omvandlas till tät stadsbebyggelse med bostäder, service och infrastruktur.
- 1.2 Gasverket bildar centrum i Hjorthagens stadsutvecklingsområde bestående av ett tidigare industriområde där ett trettioårigt byggnader vittnar om hundra år av gasproduktion. Stadens vision för Gasverket var att det skulle utvecklas till en spännande miljö med högklassig kultur, intressanta verksamheter med historiska vingslag.
- 1.3 Då den byggnad som skulle uppföras där den tidigare Gasklocka 4 stod skulle få stor inverkan på stadsbilden och utgöra ett landmärke för Staden ställdes det höga krav på en omsorgsfull gestaltning av byggnaden. Målet var att skapa en byggnad som höll högsta arkitektonisk nivå och tålde internationella jämförelser.
- 1.4 Expolateringsnämnden beslutade den 14 maj 2009 att lämna markanvisning till Bolaget och ett annat bolag ("**Markanvisningsavtalet**") för att uppföra bostäder och kompletterande kommersiella och kulturella lokaler inom området Gasklockan 3 och 4, bilaga K3. På grund av en utdragen planprocess förlängdes Markanvisningsavtalet den 5 april 2013. Den slutliga överenskommelsen om exploatering med överlåtelse av mark inom Hjorthagen 1:2 m.fl. undertecknades av parterna i juni 2014, bilaga K4. Denna undertecknade överenskommelse ("**Exploateringsavtalet**") ersatte det tidigare Markanvisningsavtalet. Därefter har två tilläggsavtal ("**Tilläggsavtalen**") ingåtts mellan Staden och Bolaget, vilka bl.a. reglerat tidpunkten för tillträde till området samt köpeskillingen för fastigheterna, bilaga K5.
- 1.5 Enligt Exploateringsavtalet ska Staden utföra entreprenadarbeten på Gasklocka 4, bl.a. i form av jordschakt och rening av berg. Enligt uppgift har Staden låtit RSG Nordic utföra sanerings- och schaktarbeten på fastigheten under hösten 2018. I december 2018 meddelade Staden att arbetena slutförts. Under våren och sommaren 2019 utförde Bolaget ett antal platsbesök på fastigheten inför tillträdet. Det upp-
dagades då att föroreningar fortfarande fanns kvar i marken i en sådan omfattning att

det stod klart att Staden inte utfört marksanering på det sätt som ålegat den enligt Exploateringsavtalet.

- 1.6 Bolaget har vid upprepade tillfällen framfört till Staden att berget allttjämt är förorenat och att Bolaget därför inte kunde tillträda fastigheterna förrän Staden accepterat och bekräftat att fullfölja sina åtaganden enligt avtalet. Staden hävde därefter Exploateringsavtalet med Bolaget i november 2019.
- 1.7 Till följd av hävningen har Bolaget drabbats av skada, dels bestående i de kostnader som Bolaget haft för projektet och som blivit onyttiga till följd av Stadens oberättigade hävning av Exploateringsavtalet, dels bestående i den vinst som bolaget skulle ha gjort på fastighetsförädlingen främst i form av försäljning av exklusiva bostadsrätter som skulle uppföras på fastigheten (*utebliven vinst*).
- 1.8 Huvudfrågorna i målet är således om Staden var skyldig att uppfylla sina förpliktelser enligt avtal vad avser åtgärdande av markföroreningar inför Bolagets tillträde av fastigheten samt, om så är fallet, de ekonomiska konsekvenserna av att Staden istället för att rena marken hävde Bolagets förvärv och nu erbjuder sig att rena marken innan annan förvärvare ska tillträda fastigheten.

2 YRKANDE

- 2.1 Bolaget yrkar att tingsrätten ska förplikta Staden att till Bolaget utge ett belopp om 169 388 240 kr jämte ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen (1975:635) från dagen för delgivning av stämningsansökan till dess betalning sker.
- 2.2 Bolaget yrkar vidare att tingsrätten ska fastställa att Staden är skadeståndsskyldig mot Bolaget för den skada i form av *utebliven vinst* som uppkommit för Bolaget till följd av Stadens vägran att fullfölja avtalad rening av berget samt den obefogade hävningen av Exploateringsavtalet.
- 2.3 Bolaget yrkar därutöver ersättning för rättegångskostnader med ett belopp som senare kommer att anges.

3 GRUNDER

- 3.1 Staden och Bolaget träffade i juni 2014 en överenskommelse om överlåtelse av markområde. Genom avtalet överlät Staden ett större markområde inom fastigheterna Hjorthagen 1:1 och 1:2 (i texten benämnd "**fastigheten**" eller "**området**") till Bolaget och ett annat bolag. Bolaget är den av köparna som skulle bekosta initiala utredningar, marknadsföring av projektet m.m. och uppföra bostäder och kommersiella lokaler på fastigheten. Enligt Exploateringsavtalet skulle Staden utföra entreprenadarbeten i form av schakt och rening av berget ned till 60 cm under huvudsaklig källarnivå ("**Grundläggningsnivån**"). Enligt punkten 2.3 i Exploateringsavtalet skulle Bolaget tillträda fastigheten först när Staden färdigställt dessa entreprenadarbeten.
- 3.2 Staden har inte sanerat berget ned till Grundläggningsnivån. Omfattningen av Stadens schaktåtagande påverkar inte omfattningen av Stadens markreningsåtagande. Till följd av Stadens underlåtenhet att fullfölja sin del av avtalet och besked att det inte heller kommer att fullföljas efter ett tillträde har Bolaget inte tillträtt fastigheten. Staden har härefter hävt avtalet. Det har emellertid inte förelegat någon skyldighet för Bolaget att tillträda fastigheten, eftersom Staden meddelat att den inte kommer att färdigställa sina entreprenadarbeten som avtalat. Stadens vägran att fullfölja avtalad förpliktelse och hävning av avtalet har därför varit obefogad och har utgjort ett

kontraktsbrott som berättigar Bolaget till skadestånd. Bolagets möjlighet att påbörja nya projekt och överhuvudtaget samarbeta med tidigare affärspartners har väsentligt försvårats till följd av Stadens agerande och orsakat bolaget kostnader som blivit onyttiga genom Stadens oberättigade hävning. Staden är skyldig att ersätta Bolaget för skadan som det drabbats av till följd av kontraktsbrottet. Bolagets rätt till ersättning för den skada som uppstått uppgår till yrkat belopp.

3.3 Utöver den skada som Bolaget lidit i form av nedlagt arbete och andra kostnader som blivit förgäves på grund av den ogrundade hävningen och som yrkas i målet har Stadens avtalsbrott medfört ytterligare skada för Bolaget i form av utebliven vinst för projektet. Den tillkommande summan kan i dagsläget inte anges men den osäkerhet som råder när Staden inte anser sig betalningsskyldig länder Bolaget till förfång eftersom Bolaget finansierat alla sina kostnader genom att sätta sig i skuld till andra och Bolaget innan Stadens ansvar för redovisad skada inte kan uppta nya krediter eller bedriva planerad verksamhet.

3.4 Rätten till dröjsmålsränta följer av lag.

4 UTVECKLING AV TALAN

4.1 Något om marken på Fastigheterna Stålklockan 1 och 2 (Gasklocka 3 och 4)



Områdesbild över
överlåtna
fastigheter

4.1.1 Det överlåtna området utgörs av vad som tidigare var området för de två gasklockorna, Gasklocka 3 och 4. Området har historiskt nyttjats till framställning av stadsgas. I samband med framställningen har området förorenats kraftigt. Föroreningarna består främst av så kallade polycykliska aromatiska kolväten ("PAH") som förekommer i bl.a. tjära, vilket användes i gasproduktionen som ett tätningssmedel för att isolera gasen i klockorna. Även tungmetaller såsom arsenik, barium, bly, koppar, krom och zink, petroleumkolväten och klorerade lösningsmedel har påträffats i marken på fastigheterna. Påträffade ämnen är cancerogena.

4.1.2 För att ta bort dessa ämnen och säkerställa att området inte medför en risk för människors hälsa eller för miljön har sanering av området planerats och utförts på uppdrag av Staden. Trots vissa utförda saneringsarbeten kvarstår idag föroreningar i marken inom det överlåtna området.

4.2 Markanvisningsavtalet och Exploateringsavtalet

4.2.1 Det var för Bolaget av yttersta vikt att fastigheten avlämnades i avtalsenligt skick. Samtal om hanteringen och ansvarsfördelningen av föroreningarna har förts mellan Bolaget och Staden sedan åtminstone år 2009 då Markanvisningsavtalet ingicks

mellan parterna den 14 maj, bilaga K3. Det har under hela förfarandet varit en förutsättning för både Bolaget och dess investerare att området renas av Staden på det sätt som redovisats i både Markanvisningsavtalet och Exploateringsavtalet, se bilaga K3 samt K4.

- 4.2.2 Parterna har följaktligen redan på ett tidigt stadium varit överens om ansvarsfördelningen. I Markanvisningsavtalet, vilket föregick Exploateringsavtalet, punkten 6.2 tredje stycket åtog sig Staden nämligen att utföra och bekosta hantering av eventuella markföroreningar i den omfattning som krävdes för att marken skulle kunna användas i blivande bebyggelse. Enligt Markanvisningsavtalet ålåg det Staden att på ett adekvat sätt och utifrån gällande miljöföreskrifter hantera föroreningarna inom området. Detta åtagande har varit oförändrat genom hela processen. Det har således hela tiden varit parternas avsikt och en förutsättning för tillträdet av fastigheten att Staden sanerade marken, vilket framgår av efterföljande överenskommelser mellan parterna. I sammanhanget ska även framhållas att bygglov inte får beviljas innan markföroreningarna har avhjälpits i enlighet med Miljömålen för Norra Djurgårdsstaden.
- 4.2.3 Genomförandebeskrivningen behandlar under rubriken "Organisatoriska frågor" ansvarsfördelningen och bekräftar att det är Staden som ansvarar för marksaneringen inom planområdet medan Bolaget (Byggherren) ansvarar för all byggnation inom kvartersmarken, se bilaga K6. Även om dokumentet inte är avsett att tillmätas en självständig rättsverkan ger det uttryck för ansvarsfördelningen och parternas vilja.
- 4.2.4 I juni 2014 konkretiserades det tidigare Anvisningsavtalet genom att Staden och Bolaget ingick en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark. Genom Exploateringsavtalet överlät Staden området till Bolaget. Till detta har två tilläggsavtal ingåtts mellan Bolaget och Staden, vilka konkretiserat dels tillträdesdatumet, dels beräkningen av köpeskillingen, se bilaga K5.
- 4.3 Staden ansvarar för rening av marken enligt Exploateringsavtalet**
- 4.3.1 Enligt Exploateringsavtalet punkten 2.3 ska Staden utföra entreprenadarbeten på fastigheten innan Bolaget kan tillträda området. Vad som menas med

entreprenadarbete definieras inte i avtalet utan får förstås utifrån omständigheterna och partsviljan.

- 4.3.2 I Exploateringsavtalet punkten 2.8 framgår att fastigheten säljs i befintligt skick. Detta har accepterats av Bolaget med undantag för markföroreningar som behandlas särskilt. Fastigheten har förorenats av den verksamhet som tidigare bedrivits på platsen, vilket innebar att det har varit nödvändigt att särskilt avtala om förutsättningarna för rening innan tillträde. Inte minst till följd av fastighetsägares miljöansvar (se bl.a. 32 kap. miljöbalken) som kan aktualiseras vid markarbete.
- 4.3.3 Utgångspunkten för Staden och Bolagets åtaganden och skyldigheter avseende föroreningarna framgår av punkten 2.9 i Exploateringsavtalet. Ansvarsfördelningen har kommit till uttryck i Markanvisningsavtalet samt Genomförandebeskrivningen och motsvarar parternas viljeyttringar. Staden ska företa schaktning till berg och rening av marken, ner till minst ca 60 cm under den huvudsakliga källarnivån (Grundläggningsnivån) för att uppfylla de platsspecifika åtgärds målen enligt avtalet.
- 4.3.4 Saneringen av marken ska motsvara de platsspecifika riktvärden och åtgärds mål som fastställts i samråd med Miljöförvaltningen i Stockholm genom dokumenten:
- (a) Norra djurgårdsstaden Anmälan om markrening för etapperna Norra 2, Produktionsområdet och Östra, 2011-12-20 ("**Anmälan**") och
 - (b) Riskbedömning av förorenad mark – Hjorthagen Norra 2, Östra och Produktionsområdet, 2011-12-20 ("**Riskbedömning**")
- 4.3.5 Gemensamt benämns dokumenten och den avsedda nivån i området "**Miljömålen**", se bilaga K7.
- 4.3.6 Begreppet "mark" definieras inte i avtalet men förstås av vedertagen terminologi inom mark och anläggning som innefattandes berg och jord, vilket framgår av definitionen i AMA 17 Anläggning, s. 805 som lyder "jordskorpanns översta skikt som består av berg eller jord", se bilaga K8.
- 4.3.7 I punkten 2.9 andra stycket har Staden gjort en reservation för schaktning då berg påträffas. Det framgår att åtagandet begränsas och att "i de fall berg påträffas vid

schakt kommer bergschakt ej utföras". Någon motsvarande reservation avseende rening av berg har dock *inte* införts i Exploateringsavtalet.

- 4.3.8 I punkten 2.9 tredje stycket åtar sig Bolaget å sin sida att anmäla om föroreningar påträffas efter Stadens fullgjorda rening av berget *under* Grundläggningsnivåerna i samband med exploatering av marken för t.ex. rörschakt, hisschakt eller dylika *mindre konstruktioner under grovschaktplanens nivåer* som överstiger Miljömålen till Staden. Vidare åtar sig Bolaget att bekosta större byggnadskonstruktioner under Grundläggningsnivån och verka för att minimera Stadens kostnader för ytterligare markrening om detta aktualiseras (se punkten 2.9 femte stycket i Exploateringsavtalet).
- 4.3.9 Bestämmelsen behandlar även skyldigheter vid efterbehandling och kostnader förknippade med hantering av massor när värdena understiger Miljömålen, stilleståndskostnader samt i förekommande fall ett ansvar för Bolaget att utföra kontroll, provtagning och rening av vatten som uppkommer i samband med markarbeten.
- 4.3.10 Staden har i de förprocesuella kontakterna parterna emellan i strid med parternas vilja och ordalydelsen av Exploateringsavtalet gjort gällande att Stadens ansvar för åtgärdande av föroreningar för uppfyllande av åtgärds målen upphör så snart berg påträffats.
- 4.3.11 Utformningen av punkten 2.9 i sin helhet och förpliktelserna för avtalsparterna förutsätter dock att sanering skett i enlighet med Miljömålen, vilket tydligt framgår av ordalydelsen och åtskillnaden som görs mellan marknivåer ovan och under Grundläggningsnivån samt mellan föroreningar ovan och under Miljömålen.
- 4.3.12 Stadens förpliktelse enligt Exploateringsavtalet är följaktligen tvådelad, dels föreskrivs en skyldighet att schakta bort jord- och lermassor, dels att utföra rening av berget ned till avtalad nivå. Detta var i sin tur en förutsättning för att Bolaget skulle tillträda fastigheten, erhålla bygglov och påbörja projekteringen.
- 4.3.13 Stadens åtaganden måste förstås på så sätt att rening av marken ska ske ner till Grundläggningsnivån på ett sätt som gör att Miljömålen för området uppfylls, oavsett

markförutsättningarna. Det framgår av såväl Anmälan som Planbeskrivningen att Stadens samtliga arbeten omfattas av (riktmärkeskraven) Miljömålen och att sanering av markföroreningar är en förutsättning för att områdets detaljplan ska godkännas.

- 4.3.14 Staden och Bolaget har enligt punkten 1.2 en ömsesidig lojalitetsförpliktelse att verka för att detaljplanen vinner laga kraft och efterlevs. För Staden innebär detta en skyldighet att lojalt verka för att Miljömålen uppnås eftersom dessa utgör en förutsättning för beviljande av bygglov och i förlängningen även Bolagets möjlighet att exploatera fastigheten.
- 4.3.15 Den friskrivning om schaktning av berg som intagits i Exploateringsavtalet kan ifrågasättas i sin helhet eftersom det innebär att Miljömålen riskerar att inte uppfyllas. Om friskrivningen accepteras kan detta under alla omständigheter inte innebära att Staden befrias från sitt ansvar att företa rening av berget med annan metod än schaktning ner till minst Grundläggningsnivån så att Miljömålen uppfylls och Bolaget kan tillträda fastigheten.
- 4.3.16 Staden har genom punkten i 2.9 Exploateringsavtalet iklätt sig en resultatförpliktelse. Fastigheten ska avlämnas i ett skick som innebär att Miljömålen är uppfyllda, allt annat utgör ett avtalsbrott. Generella friskrivningar om markens förutsättningar kan inte befria Staden från en förpliktelse om att uppnå ett specifikt resultat som avtalats mellan parterna.
- 4.3.17 Därutöver ska följande framhållas. Stadens anmälan om markrening ligger till grund för Miljömålen enligt Exploateringsavtalet, se bilaga K4 samt K7, vari det dels anges att markrening ska ske till byggnadernas grundläggningsnivåer, dels att anmälan omfattar samtliga arbeten som behövs för Stadens genomförande av markreningen. Detta utgör således gränsen för Stadens entreprenadarbeten vad avser markrening före tillträdet enligt punkten 2.3 i Exploateringsavtalet.
- 4.3.18 Som utförligt redogjorts för i det ovanstående regleras punkten 2.9 i Exploateringsavtalet bl.a. ansvaret för markföroreningar som påträffas under grovschaktplanens grundläggningsnivåer. Om Bolaget utför exploateringsarbeten i form av mindre konstruktioner under grundläggningsnivån ska Staden enligt överenskommelsen stå kostnaden för ytterligare markrening, trots att det i dessa

fall rör sig om Bolagets entreprenadarbeten. Om det däremot handlar om större konstruktionsarbeten under grundläggningsnivån svarar Bolaget som framgår ovan självt för kostnaden. Några omfattande konstruktionsarbeten under grovschaktsplanens grundläggningsnivåer var emellertid aldrig aktuella i projektet. Sammanfattningsvis har Staden i Exploateringsavtalet åtagit sig ett relativt omfattande ansvar för markföroreningar som påträffas under grundläggningsnivån.

4.3.19 När det gäller påträffade föroreningar i berget över grundläggningsnivån, vilka otvivelaktigt måste åtgärdas inom ramen för Miljömålen avseende markreningen för att möjliggöra projektet enligt detaljplanen ska Staden som utgångspunkt schakta till viss nivå och rena marken därunder, dvs. *jorden* och *berget* ner till grundläggningsnivån, så att de platsspecifika åtgärdsmålen enligt punkten 2.9 första stycket i Exploateringsavtalet uppfylls. Sett i ljuset av detta kan satsen "[i] det fall berg påträffas vid schakt kommer bergschakt ej att utföras" inte ges någon annan tolkning än att det förutsätter att berget är fritt från föroreningar enligt Miljömålen. Staden åtar sig således inte att utföra några schaktarbeten vid påträffande av "rent berg" över grundläggningsnivån, utan entreprenaden skulle i dessa fall övergå till Bolaget. Det är i dessa fall inte heller längre fråga om markrening enligt punkten 2.9 i Exploateringsavtalet, utan ett undantag från huvudregeln att Bolaget skulle påbörja sina entreprenadarbeten vid färdigställda grovschaktade ytor enligt de nivåer som angetts i grovschaktplanen.

4.3.20 Sammanfattningsvis stöds Stadens påstående, att dess ansvar för att åtgärda föroreningar enligt Miljömålen upphör så snart berg påträffas, varken av Exploateringsavtalet eller av intentionerna bakom detta.

4.4 Marksanering är inte utförd enligt Exploateringsavtalet

4.4.1 Staden överlämnade i december 2018 "Slutrapport NDS Gasklocka 3 och 4" daterad 2018-12-20 ("**Slutrapporten**") till Bolaget. Av Slutrapporten framgår att Staden inte uppfyllt sina åtaganden. De åtgärder som företagits har varit otillräckliga för att rena området och bekräftade föroreningar har återfunnits på flera platser, se tabell 5 under 7.1 på s. 12 i bilaga K9.

- 4.4.2 Bland föroreningarna kan nämnas tjärolja i håligheter i berget som blöder ut ur sprickorna i samband med höga temperaturer eller regn. Vid ett besök med svalt väder har blödning observerats. Slutrapporten framhåller att det östra området har ångtvättats och sugits rent, men inte tillräckligt. Olja fortsätter att tränga upp ur sprickor i berget. Slutrapportens slutsats nämner särskilt att restföroreningar av huvudsakligen de cancerogena ämnena PAH L och PAH H finns kvar i bergets sprickor samt intorkad beläggning av föroreningar på bergets yta och att dessa måste beaktas vid framtida sprängningsarbeten. Detta gäller främst rutorna 2310/5160, 2300/5160, 2290/5160 samt 2290/5170, vilket framgår av markeringarna i bilaga K10.
- 4.4.3 Tjärrester har även påträffats i en för Bolaget vid förvärvet okänd djupare belägen tunnel öster om Gasklocka 3 och Gasklocka 4, och dessa tjärrester bedöms härröra från området vid dessa fastigheter med sannolik spridningsväg via sprickor i berget. Enligt en utredning från Bjerking som utförts på uppdrag av det kommunala bolaget Svenska Bostäder 2013, bilaga K11 förekommer även förorenat vatten i berg inom Hjorthagen 1:2, direkt väster om Gasklocka 4, dvs. området mellan fastigheterna Stålklockan 1 och Björnlandet 1 (se områdesbild). Föroreningarna utgörs av tjärämnen och klorerade lösningsmedel i höga halter. I samma utredning noteras att vatten försvinner in i berget i samband med borrning, vilket antyder att spridning/transport via sprickzoner sker i berget. I sammanhanget ska nämnas att Staden underlät att delge Bolaget innehållet i denna rapport, trots att den fanns hos Staden och var av betydelse för de fastigheter som överläts till Bolaget genom Exploateringsavtalet. Först 2019, efter visst detektivarbete från Bolagets sida och under återopande av offentlighetsprincipen, lämnades rapporten över till Bolaget. Om detaljplanen med hänsyn till den upptäckta tunneln och Bjerking's beskrivning av föroreningarnas omfattning och spridning inom området kommer att stå fast är oklart och är något Staden inte lämnat besked om.
- 4.4.4 Utifrån tillgängliga rapporter för området framgår således att berget i stort är förorenat med både tjärrester och lösningsmedel. Av miljöutredningen utförd av Structor i november 2019 framgår vidare att efterbehandlingsåtgärder inte har utförts i berg/bergssprickor och att kompletterande efterbehandlingsåtgärder kommer att krävas vid bergschakt och kommande markarbeten. Enligt Structors utredare framgår

detta förhållande även av förda samtal med företrädare på Miljöförvaltningen, då en miljöanmälan avseende arbete inom förorenat område enligt uppgift skulle lämnas in inför planerade arbeten inom Gasklocka 3 och Gasklocka 4, se bilaga K12.

4.4.5 Vidare har Staden i en ny Markanvisningstävling bekräftat förekomsten av föroreningar på fastigheterna och det omfattande behovet att åtgärda dessa inför kommande exploatering av marken. Staden bekräftar även att bygglov är villkorade av att Miljömålen uppnås. Det är osannolikt att Staden skulle nämna föroreningarna i förfrågningsunderlaget om Miljömålen redan hade uppnåtts, se bilaga K13.

4.4.6 Det torde därmed vara ostridigt att de marksaneringsåtgärder som tidigare företagits varit otillräckliga. Det noteras dessutom att Staden numera är beredd att åta sig ett extensivt ansvar i form av bl.a. bergschakt för att åtgärda föroreningar i berget. Något som Staden tidigare sökt övervältra på Bolaget.

4.4.7 Det är inte möjligt för Bolaget att redovisa omfattningen av de kvarvarande föroreningarna inom området, eftersom Staden inte berett Bolaget tillträde till fastigheterna för att utföra närmare undersökningar av marken efter överlämnandet av Slutrapporten, se bilaga K14. Staden måste emellertid varit medveten om att en sådan undersökning skulle uppvisa att tillräckliga saneringsåtgärder inte hade vidtagits. Det är svårt att föreställa sig andra anledningar till att förvägra Bolaget att på egen bekostnad utföra en markundersökning i syfte att säkerställa avtalsenligt överlämnande av fastigheten för att påbörja arbetena.

4.5 Stadens hävning av avtalet är ogrundad

4.5.1 Eftersom fastigheten alltjämt är förorenad över Grundläggningsnivån har Stadens saneringsåtgärder inte varit tillräckliga. Staden har inte uppfyllt sitt åtagande i enlighet med Exploateringsavtalet att rena området på ett sådant sätt att de Miljömål som varit en förutsättning för avtalsenligt överlämnande uppnåtts. Staden har därmed begått ett avtalsbrott som orsakat Bolaget skada.

4.5.2 I mejlkorrespondens mellan Bolaget och Staden bekräftas att det på fastigheten förekommer kvarvarande föroreningar som inte kan anses förenliga med Miljömålen. Susanne Rosjö som var projektchef för Gasklockan och representant för Bolaget har

meddelat Staden att Bolaget vid ett besök på fastigheten under vecka 27 i juli 2019 påträffat föroreningar. Staffan Lorentz, Stadens projektchef för Norra Djurgårdsstaden, bekräftade de kvarvarande föroreningarna, se bilaga K15.

- 4.5.3 Staffan Lorentz har uppgett att föroreningar förekommer men att dessa försvinner i samband med schaktning av berget. Bolaget ifrågasätter att påståendet är korrekt i sak och under alla förhållanden utgör det ett avsteg från det avtal som ingåtts mellan Staden och Bolaget. Bolaget har varken nu eller tidigare genom Exploateringsavtalet eller Tilläggsavtalen avsett eller utfäst att ta ansvar för kvarvarande föroreningar på fastigheten eller godkänt ett sådant avsteg. Tvärtom har det varit en förutsättning för Bolaget och dess investerare att föroreningarna inte översteg vad som kunde accepteras enligt Miljömålen.
- 4.5.4 Med anlednings av bestämmelserna i jordabalken och miljöbalken innebar osäkerheten med de kvarvarande föroreningarna på fastigheten en för Bolaget icke kalkylerbar ansvarsutvidgning. Det ska vidare noteras att priset för området avtalats under förutsättning att miljöansvar inte skulle åläggas Bolaget för de föroreningar Staden skulle rena berget från och att fastigheten överlämnades fri från föroreningar ovanför Grundläggningsnivån på det sätt som avtalats. Om Stadens avsikt varit att Bolaget skulle inkläda sig ansvar för eventuella föroreningar som kvarstod att rengöra enligt miljömålen hade avtal aldrig kommit till stånd, eftersom Bolaget inte var villigt att ta sådana risker och inte heller kunnat erhålla finansiering för ett sådant risktagande.
- 4.5.5 Staden skickade 29 november 2019 en hävningsförklaring och meddelande att den ansåg att Bolaget brustit i sina förpliktelser genom att inte erlægga betalning och tillträda fastigheten i enlighet med Tilläggsavtalen, dvs. den 31 oktober 2019, se bilaga K16.
- 4.5.6 Hävning saknar grund och har i själva verket föranletts av Stadens egna avtalsbrott. Bolaget påtalade vid upprepade tillfällen för Staden att det gärna ville fullfölja projektet, men att saneringsåtgärderna varit otillräckliga och att föroreningar alltjämt belastade fastigheten. Trots Stadens vetskap om detta förhållande vägrade Staden

konsekvent att delta i konstruktiva samtal för att möjliggöra ett tillträde och än mindre verka för att läka de brister som följde av den otillräckliga marksaneringen.

- 4.5.7 Staden har begått ett avtalsbrott genom att inte uppfylla de resultatförpliktelser som följer av Exploateringsavtalet. På så sätt har Bolagets förutsättningar för att tillträda fastigheten omintetgjorts. Bolaget har motsatt sig att erlægga betalning, inte minst på grund av den osäkerhet som råder rörande omfattningen av föroreningarna i marken och det fastighetsägaransvar som enligt jordabalken och miljöbalken skulle kunna åläggas Bolaget till följd av detta. Staden har med stöd av det egna avtalsbrottet hävdade att Bolaget är i dröjsmål med tillträde och utan grund hävt avtalet. Den ogrundade hävningen har resulterat i direkt skada avseende havda kostnader för Bolaget samt utebliven vinst.
- 4.5.8 Bolagets yrkande om 169 388 240 kr avser de för denna typ av projekt havda sedvanliga kostnader som Bolaget haft för bl.a. projektering, arkitekter, förberedande av bygglovsansökan, marknadsföringsåtgärder och projektledning; allt i enlighet med sammanställd verifikationslista samt årsredovisning, bilaga K17-K18.

5 SAMMANFATTNING

- 5.1 Staden har 2014 till Bolaget överlåtit ett område som marknadsförts som Stockholms nya landmärke och mest miljövänliga projektet hittills; "Gasklockan". Staden åtog sig enligt Exploateringsavtalet att utföra och bekosta nödvändig rening av berget, så att avtalade Miljömål skulle uppfyllas. Bolaget åtog sig att tillträda och erlægga betalning till den dag som slutligen fastställdes, den 31 oktober 2019.
- 5.2 Under sommaren 2019 uppmärksammades att berget efter Stadens utförda reningsåtgärder inte var i enlighet med uppställda Miljömål och att förnyade åtgärder behövdes för att rena berget. Olja, tjära och kemiska föroreningar, bl.a. PAH, hade tryckts upp genom bergets sprickor och börjat ansamlas på bergets yta. Bolaget begärde därför att Staden skulle bekräfta att dess åtagande enligt avtalet skulle komma att infrias. Staden svarade dock att så inte skulle ske. Uppfyllandet av Miljö-

kraven och kostnaden för reningen av berget ville Staden inte stå fast vid utan det skulle omförhandlas efter tillträdet.

- 5.3 Bolagets finansiering av projektet var villkorad av att Staden skulle fullfölja sitt åtagande att bekosta och ansvara för sanering av området ned till den avtalade Grundläggningsnivån. Staden angav dock sommaren 2019 att detta inte längre gällde varför Bolaget begärde att tillträdet skulle skjutas upp eller att Staden i vart fall skulle bekräfta att det som avtalats rörande marksanering gällde. Under dessa diskussioner hävde Staden överlåtelseavtalet. Efter hävningen erbjuds området till andra, varvid Staden för övrigt på nytt har ändrat sig och numera anslutit sig till Bolagets uppfattning inför hävningen; att Staden innan tillträde kan ske ska rena berget.
- 5.4 Stadens besked att dess förpliktelse att rena berget till Grundläggningsnivån enligt avtalet inte skulle komma att fullföljas, varken före eller efter tillträdet, och den efterföljande hävningen av avtalet har orsakat Bolaget skada. Skadan består av redan havda kostnader för projektet Gasklockan. Till detta kommer idag okända kostnader och den uteblivna vinst som den som Staden överlåter området till får åtnjuta istället för Bolaget. I vart fall den vinst som då visar sig uppstå skulle ha tillfallit Bolaget.
- 5.5 Ansökan om stämning beror på att Staden i förhållande till Bolaget har förklarat sig stå fast vid sitt ställningstagande att den inte behövde fullfölja sitt åtagande och rena området. Staden anser vidare att all skada, även de kostnader Bolaget tagit i projektet utgående från att Staden skulle fullfölja sitt åtagande och som nu blivit onyttiga, ska stanna på Bolaget och har hänvisat Bolaget till att väcka denna talan. Då kostnader avseende projektet bedöms kunna tillkomma kan fullgörelseyrkandet komma att justeras.

6 BEVISUPPGIFT

6.1 Skriftlig

- 6.1.1 Bolaget åberopar för närvarande ingen skriftlig bevisning, eftersom existensen av och innehållet i de handlingar som Bolaget hänvisat till torde vara ostridigt. Någon erinran över storleken av det belopp som yrkas har inte heller framställts av Staden.

AG

6.2 Muntlig bevisning

6.3 För närvarande åberopas ingen muntlig bevisning.

7 ÖVRIGT

7.1 Ansökningsavgiften har erlagts till tingsrätten.

Stockholm, dag som ovan



Per-Gunnar Jönsson



Naalamiley Gångare Grede



Jonathan Löwy

BILAGEFÖRTECKNING

- K 1. Fullmakt
- K 2. Registreringsbevis
- K 3. Markanvisningsavtal, 14 maj 2009
- K 4. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Hjorthagen 1 :2 mfl, juni 2014 (Exploateringsavtal)
- K 5. Tilläggsavtal 1 och 2 till Exploateringsavtalet
- K 6. Planbeskrivning, Detaljplan för Gasklocka 3 och 4, del av Norra Djurgårdsstaden Hjorthagen 1:2 mfl i stadsdelen Hjorthagen, DP 2009-11340 samt Genomförandebeskrivning, Detaljplan för Gasklocka 3 och 4, del av Norra Djurgårdsstaden, Hjorthagen 1:2 mfl i stadsdelen Hjorthagen, Dp 2009-11340
- K 7. "Miljömålen" - Anmälan om markrening för etapperna Norra 2, Produktionsområdet och Östra samt Riskbedömning av förorenad mark – Hjorthagen Norra 2, Östra och Produktionsområdet
- K 8. AMA 17 Anläggning, definition av begreppet "Mark"
- K 9. Utdrag från slutrapport NDS Gasklocka 3 och 4, 20 oktober 2018
- K 10. Markering över förorenat område
- K 11. Bjerking PM Miljöteknik, 7 augusti 2013
- K 12. Structor PM - Ansvarsrisker med förorenade områden - Ett tekniskt perspektiv, 14 november 2019
- K 13. Inbjudan till Markanvisningstävling Gasklocka 3 och 4
- K 14. Mejlkorrespondens mellan Oscar Engelbert och Johan Castwall, 22 november 2019
- K 15. Mejlkorrespondens mellan Susanne Rosjö och Staffan Lorentz
- K 16. Stadens hävningsförklaring av förvärv och tillträde avseende fastigheten Stålklockan 1 ("Gasklockan") till Oscar Properties, 2019-11-29
- K 17. Sammanställd verifikationslista av ackumulerade kostnader i projektet Gasklockan
- K 18. Utdrag från Oscar Properties Holding AB årsredovisning 2019