



Staffan Lorentz
Avdelningen för Stora projekt
Telefon: 08-508 260 81
staffan.lorentz@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2012-06-14

Tilläggsavtal nr 2 till Avtal om avflyttning och ersättning mm

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner Tilläggsavtal 2 till Avtal om avflyttning och ersättning mm daterat 2011-02-01.
2. Beslutet enligt punkt 1 ovan justeras omedelbart.

Krister Schultz

Mårten Frumerie

Staffan Lorentz

Sammanfattning

Då arbetet påbörjats med framtagande av detaljplan för Ängsbotten, vilken berör lokalhyresavtal som staden har med Axfood inom Ängsbotten 6, har förändringar behövt göras i den tidplan som förutsattes vid tecknande av det avtal som tecknats rörande avflyttning och ersättning. Staden har därför initierat förhandlingar om att ändra tidpunkten för avflyttning och på motsvarande sätt tiden för återflyttning enligt i huvudavtalet samt därmed sammanhängande följdändringar.

Tilläggsavtalet innebär att Axfood kvarsitter i befintlig lokal ytterligare ett år och återflyttar ett år senare i förhållande till tidpunkter enligt huvudavtalet. Som ersättning för tidsförskjutningen ska utbetalas ersättning för visst inre underhåll och ytterligare ersättning för den förskjutning av tiden som bolaget pga av stadens arbeten ej kan bedriva verksamhet i de förhyra lokalerna. Totalkostnaden för



staden för förlängingen uppgår till ca 5 Mnkr. Ersättningen delutbetalas månadsvis under perioden 2013-04-01-2014-03-31. Om Axfood kan återflytta till den nybyggda lokalen tidigare än avtalat ska delar av ersättningen återbetalas.

Beslutet önskas omedelbart justerat för att Axfood ska kunna meddela personal i berörd butik vilkas anställning annars ska sägas upp till upphörande till den 2013-03-31.

Bakgrund

PrisXtra AB och Axfood Sverige AB bedriver idag verksamhet i Norra Djurgårdsstaden. Genom ett hyres- och ett arrendeavtal förhyr och arrenderar bolagen en lokal om ca 3 000 kvm. Kopplat till lokalhyresavtalet finns indirekta besittningsskydd, vilket bl a ger bolagen möjlighet att kräva ersättning vid uppsägning för avflytt samt begära uppskov med avflyttningen.

Då staden har för avsikt att utveckla området från ett tidigare utpräglat industri/verksamhetsområde till ett område av blandad stadskaraktär har ett avtal om avflyttning och ersättning framförhandlats med Axfood, ärende E2011-500-00167. Det upprättade avtalsförslaget om avflyttning och ersättning innebär kortfattat att Axfood förbinder sig att avflytta i förtid från det arrenderade markområdet senast den 31 mars 2011 respektive avflytta från lokalen vid avtalets upphörande den 31 mars 2013. Avtalet innebär att Axfood behöver evakueras under 2013 och sannolikt kommer att stå utan lokaler under tre års tid. För detta ersätts bolaget med 25 Mnkr, vilket motsvarar tre prognostiserade årsvinster. Avtalet om avflyttning och ersättning utgör full och slutlig ersättning för Axfoods samtliga kostnader och åtaganden med anledning av nämnda lokalhyres- och arrendeavtals upphörande och ingen annan ersättning eller ersättning i annan form skall utgå. Dock kan PrisXtra vara berättigad till skadestånd för hinder och men i nyttjanderätten.

Sedan avtalet om avflyttning och ersättning framförhandlades har tidplanen för det pågående planarbetet kommit att glida i tid. Staden ser att detaljplanen för den kommande bebyggelsen troligen inte kommer att ha vunnit laga kraft förrän under våren 2014. Det medför att även färdigställandet av den nya bebyggelsen inte kommer att hinna bli klar i tid till dess staden har åtagit sig att kunna erbjuda Axfood en ersättningslokal inom området. Staden har därför fört diskussioner med Axfood och PrisXtra om möjligheten att skjuta på den tidsperiod då företagen ska vara avflyttade från området ett år framåt i tiden.

Resultatet av förda diskussioner är bifogat avtal där staden medger Axfood anstånd med avflyttning från lokalhyresavtalet med ett år och med hänvisning till den korta förlängningsperioden åtar sig ersätta Axfood för vissa kostnader för invändigt underhåll (reparation av golv och utbyte av kyldiskar) som annars åligger hyresgästen. Därtill ska staden utbetala ytterligare 4 Mnkr kronor för frånträdet från det ursprungliga lokalhyresavtalet. Kostnaden bedöms ligga inom det intervall för vad staden kan förväntas bli ersättningsskyldig vid en prövning av uppsägningen enligt hyreslagen. Nivån på ersättningen har av kontorets avdelning för Mark- och värdering bedömts vara acceptabel för staden att utge. Ersättningen ska på samma sätt som ersättning enligt det ursprungliga avtalet avräknas mot eventuellt skadestånd som staden kan komma att åläggas att utge till något av bolagen eller båda Bolagen.

Analys och konsekvenser

Den överenskomna ersättningen bedöms ligga inom det intervall för ett eventuellt skadestånd som Staden kan komma att åläggas att utge till Bolagen.

Förskjutningen av tidsperioden då Axfood/PrisXtra är avflyttade från området bedöms även vara positivt för de första som flyttar in i området (inflyttning hösten 2012), då de under sitt första boendeår kommer att ha en livsmedelsbutik i området och perioden med avsaknad av närservice för deras del kortas.

Kostnaden för avtalsöverenskommelsen finansieras inom delprojekt Ängsbotten.

Exploateringskontorets förslag

Exploateringskontoret föreslår att tilläggsavtal nr 2 till avtal om flyttning och ersättning godkänns.

Slut