

**Bilaga 5** till kommunfullmäktiges protokoll 2006-12-11 § 9

**Svar på interpellation 2006: 33 av Jan Valeskog (s) om Tegelhuset i Fatbursparken**

Jan Valeskog har ställt fyra frågor angående förhållandet kring Tegelhuset i Fatbursparken avseende dels villkoren i det hyresavtal som ingåtts med hyresgästen, och dels min inställning till försäljning av parkmark i Stockholm.

Historien kring Tegelhuset är lång och turerna är många. Resonemanget kräver att man i korthet redogör för dessa:

Södra Bangårdshuset, Banmästarbostället, nuvarande restaurang Tegelhuset, uppfördes 1859 i Fatbursparken. Byggnaden är den enda bevarade från västra stambanans tidiga period. Den har en vacker tegelfasad, ett mycket stort kulturhistoriskt värde och får enligt gällande detaljplan inte rivas.

1979 köpte staden Södra stationsområdet av SJ.

1989 skrevs hyreskontrakt mellan fritidsnämnden och hyresgästen Abbas Ahrabi Asly gällande Banmästarbostället. Byggnaden var vid övertagandet kraftigt förfallen. Enligt avtalen skulle hyresgästen svara för upprustningen samt det framtida underhållet av byggnaden mot nedsatt hyra. Hyrestiden sattes till 20 år.

1990 ändrades avtalet till att gälla 25 år. Hyresnivån bestämdes att till och med den 31 okt 2000 vara 5.000 kr /år och därefter 15.000 kr/år med indexuppräknings. Samtidigt togs ansvaret för den yttre upprustningen och det yttre underhållet bort från hyresgästen.

1992 ändrades avtalet att gälla till och med april 2017. I ett tilläggsavtal överenskomms att staden skulle ge Abbas en kompensation om 400.000 kr. för olägenheter vid utbyggnaden av Södra stationsområdet samt för att det invändiga skicket av lokalerna var sämre än vad som kunde antas vid hyresavtalets tecknande.

1994 ändrades avtalet till att även gälla Abbas hustru, Danko Ahrabi Asly.

1995 skrev ett tilläggsavtal vilket innebar att staden skulle ge 4,0 mnkr som bidrag till kapitalförluster och som ersättning för kostnader för drift och underhåll och bevakning av hyresobjektet i samband med störande byggnadsverksamhet i omgivningen.

1998 skrevs ett tilläggsavtal i vilket hyrestiden utökades till år 2028.

1999 anhöll hyresgästen om att få köpa del av fastigheten Södermalm 9:1 där restaurangbyggnaden ligger.

2000 svarade Gatu- och fastighetskontorets fastighetsförvaltning att byggnaden är belägen på parkmark. För försäljning krävdes en detaljplaneändring till kvartersmark. Dåvarande Region Innerstad var mycket tveksam till detta.

2002 Uppdrog stadsbyggnadsnämnden åt stadsbyggnadskontoret att påbörja ett nytt planarbete för Banmästarbostället. Syftet var att utreda om det var lämpligt att markanvändningen för byggnaden och dess närområde ändrades från parkmark till kvartersmark.

2003-10-06 Presenterades i Gatu- och fastighetsnämnden ett tjänsteutlåtande från Region Innerstad angående Södermalm 9:1. Kontoret ansåg inte att det fanns några skäl som motiverade att en försäljning borde ske.

2003-12-22 beslutade Gatu- och fastighetsnämnden efter tre bordläggningar att det inte fanns skäl att som motiverade en försäljning.

2004-04-22 antogs en ny detaljplan för Fatbursparken vilken tillgodosåg hyresgästens önskan att få möjligheten att göra viss tillbyggnad.

2005-03-31 beslutade Fastighets- och saluhallsnämnden att Banmästarbostället i Fatbursparken skulle överföras från Fastighets- och saluhallsnämnden till Stadsholmen i enlighet med kommunfullmäktiges beslut 2003-12-15.

2005-10-28 besvarade Stadsbyggnadsnämnden en skrivelse från Lotta Edholm gällande Banmästarbostället. I denna betonade kontoret att en omprövning av tidigare ställningstagande i första hand är en fråga för Fastighets- och saluhallsnämnden.

2006-03-09 avslog Fastighets- och saluhallsnämnden efter tidigare bordläggning ett förslag om försäljning av Banmästarbostället samt uppdrog åt förvaltningen att undersöka de problem som råder för lokalhyresgästen att bedriva avtalad verksamhet samt om det fanns möjlighet att frångå hyresavtalet mot rimlig ersättning.

2006-05-22 beslutade Fastighets- och saluhallsnämnden godkänna kontorets redovisning av föregående givna uppdrag. Kontoret hade där bedömt att en överenskommelse om frångående av hyresavtalet mot ersättning inte var möjlig att finna med hänsyn till kontraktets ekonomiska värde och hyresgästens ersättningskrav.

2006-10-26 avslog nämnden genomförandebeslutet gällande tidigare beslutad försäljning av Tegelhuset till Stadsholmen. Nämnden anförde att kontoret skyndsamt borde återuppta och slutföra arbetet med att sälja den aktuella fastigheten till Abbas och Dankä Asly.

2006-11-30 beslutade Fastighets- och saluhallsnämnden om bordläggning av förslaget till genomförandebeslut gällande försäljning av Tegelhuset till Abbas och Dankä Asly.

*1. Delar du socialdemokraternas uppfattning att dessa avtal är extremt förmånliga och att ytterligare subventioner eller kapitalöverföring inte bör ske?*

Hyresgästen övertog 1989 ansvaret för ett mycket förfallet hus av stort kulturhistoriskt värde, och har genom sina renoveringsinsatser gjort en kulturgärning. Detta får man inte glömma bort i diskussionen om subventioner.

Vidare måste de kompensationer hyresgästen fått ses separat från frågan om köp. Den ena gällde att huset var i än sämre skick än vad som kunde antas vid hyresavtalets tecknande och den andra avsåg att kompensera de ekonomiska avbräck hyresgästen led på grund av störningar från byggverksamhet i omgivningen.

Jag håller med om att hyresavtalet är mycket förmånligt gentemot hyresgästen, och med nuvarande villkor förlorar staden 50 tkr per år fram till år 2028. Staden gör en ekonomisk vinst genom att frångå avtalet och byggnaden värderas idag mycket lågt på grund av detta avtal. Det kan också tilläggas att det förslag som Fastighets- och saluhallsnämnden inom kort tar ställning till innebär en tydlig prishöjning, från 850 tkr till 1200 tkr, jämfört med det ärende som togs fram under den socialdemokratiska ledningen i vintras.

*2. Tycker du att det är politiskt rimligt att sälja parkmark i Stockholms innerstad?*

Utgångspunkten måste vara den att stadens parkmark inte skall säljas, men i en avvägning mellan omständigheterna i det här fallet anser jag ändå att konsekvenserna för den enskilde att bevara marken inte står i rimlig proportion till nyttan av ett bevarande.

*3. Är du beredd att bortse från vidlyftiga löften från politiker från olika partier om en fortsatt förmögenhetsöverföring till hyresgästen och istället fullfölja ingångna avtal och se till att bägge parter också fullföljer dessa?*

1999 anhöll hyresgästen att få köpa fastigheten. Allt sedan denna tidpunkt har ärendet vandrat mellan olika nämnder utan att komma till en lösning eller ett slutgiltigt besked. Hyresgästen har erhållit löften från flera borgarråd av olika partifärg om köp varpå man uppdragit åt tjänstemän att utreda och ta fram förslag vilka sedan avslagits i respektive nämnder. Politiker har ett ansvar gentemot stadens invånare. Det är utomordentligt viktigt att

den enskilde medborgaren kan lita på att de besked han får är korrekta och att politiker är beredda att över tiden ta ansvar för besked som parikamrater i mer ledande ställning givit.

Det här ärendet är ett typexempel på hur en kommun inte får hantera en invånare och företagare. Jag hoppas att det avskräcker inför framtiden. Nu är det dags att äntligen infria de löften om köp som givits till familjen Asly under många år. För mig är det uppenbarligen, till skillnad från interpellanten, viktigt att infria löften som givits av andra företrädare för mitt parti.

*4. Om hyresgästen önskar frågå avtalet mot ersättning anser då borgarrådet att det skall ske enligt värdering av fastighetsexperter eller bör det genomföras en politisk värdering av ersättningsfrågan?*

Hittills har hyresgästen inte uttalat några sådana önskemål, men eftersom staden å sin sida önskat frågå avtalet har sådana diskussioner förts. Hyresgästen har inte varit intresserad av detta varför jag inte bedömer det vara en framkomlig väg. Frågan är hursomhelst hypotetisk, eftersom det nu aktuella försäljningsärendet löser frågan på ett annat och bättre sätt. Det ärendet baseras för övrigt just på en värdering av fastighetsexperter.

Ulla Hamilton

7 december 2006