



Jonas Holmer
Fastighetsavdelningen
08-508 270 09
jonas.holmer@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2011-05-19

Förlängning av hyresavtal inom fastigheten Strömsborg 1 avseende Regeringskansliet. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner en förlängning av hyresavtalet med Regeringskansliet i fastigheten Strömsborg 1, från och med 1 januari 2012 till och med 31 december 2012.

Juan Copovi-Mena
Förvaltningschef

Ingrid Gyllfors

Utlåtande

Bakgrund

Fastighetsnämnden beslöt vid sitt sammanträde den 18 januari 2011 att teckna ett ettårigt hyresavtal med Regeringskansliet (hyresgästen) rörande lokal i fastigheten Strömsborg 1 under perioden den 1 januari 2011 till och med den 31 december 2011, med 9 månaders uppsägningstid och 12 månaders förlängning vid utebliven uppsägning.

Huvuddelen av lokalerna disponeras sedan tidigare av organisationen IDEA (International Institute for Democracy and Electoral Assistance). IDEA kommer också att kunna disponera ytterligare en lokalyta i bottenvåningen som redan tidigare förhyrdes av Regeringskansliet.



Hyresavtalet innebär att hyresgästen för de 2 014 kvm stora kontorslokalerna betalar en årshyra på 6 435 000 kronor under 2011, motsvarande 3 195 kr/kvm/år.

Fastighetskontoret anser att årshyran för 2012 ska vara oförändrad eftersom 6 435 000 kronor per år även under 2012 utgör en skälig marknadshyra för lokaler i motsvarande läge och skick, även övriga villkor är skäliga.

Enligt kontorets gällande delegationsordning (p. 17) kan fastighetsdirektören fatta beslut om förlängning av hyresavtal för en tid av högst tio år i de fall det årliga ersättningsbeloppet inte överstiger 5 miljoner kronor. Enligt hyresavtalet uppgår ersättningsbeloppet till mer än 5 miljoner kronor per år, varför beslut om förlängning ska fattas av fastighetsnämnden.

Beslut i fastighetsnämnden om att inte säga upp avtalet skulle ha fattats vid sammanträdet den 15 mars 2011, dvs. redan två månader efter det att avtalet tecknades.

Fastighetskontorets anser inte att hyresavtalet skulle sägas upp för omförhandling eftersom hyresvillkoren är skäliga och hyresbeloppet är marknadsmässig även under perioden 1 januari-31 december 2012. Fastighetskontoret uppmärksammade dock inte att även beslut om förlängning (genom utebliven uppsägning för villkorsändring) ska fattas av fastighetsnämnden eftersom årshyran för 2012 överstiger fastighetsdirektörens delegationsgräns.

Eftersom den överenskomna hyran utgör en skälig marknadshyra för lokaler i motsvarande läge och skick, har fastighetskontoret inte heller funnit skäl att säga upp avtalet av den orsaken. Kontoret föreslår därför att fastighetsnämnden i efterhand kan godkänna förlängningen.

Slut