



Marianne Bergsten
Fastighetsavdelningen
08-508 269 76
marianne.bergsten@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2012-11-20

Beslut om att teckna hyresavtal inom fastigheten Strömsborg 1 avseende International IDEA. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att teckna ett treårigt hyresavtal med International IDEA avseende lokal i fastigheten Strömsborg 1 enligt de villkor som framgår av föreliggande tjänsteutlåtande.

Juan Copovi Mena
Förvaltningschef

Jonas Holmer
Tf Avdelningschef

Sammanfattning

Fastighetskontoret föreslår att Fastighetsnämnden skall teckna ett treårigt hyresavtal med International IDEA avseende lokal i fastigheten Strömsborg 1 enligt de villkor som framgår av föreliggande tjänsteutlåtande.

Föreslaget hyresavtal innebär en årshyra på 6 608 000 kr för kontorslokalerna om 2067 kvm på plan 2-6 och förråd om 97 kvm i källaren. IDEA ska vidare erlagga ersättning för värmekostnaderna separat (f.n. 110 kr/kvm och år).



Utlåtande

Bakgrund

Internationella institutet för demokrati och fria val – International IDEA- flyttade i maj 1995 in i större delen av kontorslokalerna i Strömsborg (plan 3-6) efter ett erbjudande att avgiftsfritt få disponera lokalerna.

Redan efter en tid önskade staden få till ett skriftligt hyresavtal som reglerade det gällande rättsförhållandet och som även inbegrep en marknadsmässig hyra. Därtill kommer att det inte torde vara tillåtet för en kommun att lämna ett bidrag i form av en hyressubvention till en mellanstatlig organisation utan detta är en uppgift som ska skötas av svenska staten.

Staden har haft stora svårigheter att få till ett hyresavtal. Vad som komplicerat situationen är att IDEA som internationell organisation har rättslig immunitet. Detta innebär att staden inte rättsligt kunnat agera mot IDEA för att få till stånd en förändring av avtalsrelationen. Staden har därför valt att förhandla med Utrikesdepartementet för att lösa frågan. Dessa förhandlingar ledde år 2007 fram till att regeringen började utge ett årligt bidrag om 2 500 000 kr till staden för IDEA:s nyttjande av lokalerna.

Bottenvåningen av Strömsborg har sedan 1997 hyrts av Regeringskansliet som i sin tur hyrt ut lokalerna i andra hand till Östersjöstaternas råd, Council of the Baltic Sea States (CBSS).

Regeringskansliet (Utrikesdepartementet) meddelade fastighetskontoret i brev den 29 oktober 2010 att CBSS kommer att avflytta från lokalerna. I brevet, som sammanfattade det som UD framfört i förhandlingar med staden, angavs att UD:s avsikt är att International IDEA ska få tillräckliga och ändamålsenliga lokaler samt att IDEA:s hyresförhållanden regleras i samband med att statens åtaganden gentemot IDEA klagörs i ett nytt värdlandsavtal. IDEA kommer då inte längre att behöva vidhålla sina anspråk mot Stockholms Stad, vilka stöder sig på stadens erbjudande i mitten av 90-talet, utan deras anspråk kommer endast vara riktat mot svenska staten. I väntan på en mer permanent reglering av IDEA:s hyresförhållanden åtog sig Regeringskansliet att för år 2011 teckna ett lokalyresavtal avseende hela byggnaden Strömsborg med Stockholms Stad, med IDEA som andrahandshyresgäst, samt att teckna ett särskilt avtal för hyresgäst-anpassning av lokalerna.

Fastighetsnämnden beslöt vid sitt sammanträde den 18 januari 2011 att teckna ett ettårigt hyresavtal med Regeringskansliet rörande alla kontorslokaler i fastigheten Strömsborg 1 för år 2011. Hyresavtalet innebar en marknadsanpassning av hyran för lokalerna. Den 19 maj 2011 godkände fastighetsnämnden en förlängning av hyresavtalet med ett år till och med den 31 december 2012.



Fastighetsnämnden godkände den 8 augusti 2011 även ett ärende om upprustning och hyresgäst Anpassning av fastigheten Strömsborg till en bedömd kostnad på ca 8 mnkr. En slutrapport beträffande projektet kommer att upprättas.

Regeringskansliet meddelade i mars 2012 att värdlandsavtalet mellan Sverige och International IDEA var färdigförhandlat och att proposition angående värdlandsavtalet skulle överlämnas till riksdagen för godkännande.

Regeringskansliet sade den 28 mars upp det nuvarande hyresavtalet till upphörande den 31 december 2012.

Det nya värdlandsavtalet mellan Sverige och International IDEA trädde i kraft den 1 juli 2012. Enligt det nya värdlandsavtalet ska regeringen bistå IDEA med att få lämpliga kontorslokaler och ska årligen ersätta organisationens kostnad för kontorshyra. IDEA åtnjuter enligt värdlandsavtalet immunitet mot alla typer av rättsliga åtgärder.

Föreslaget hyresavtal

Enligt fastighetskontorets delegationsordning ska beslut fattas av fastighetsnämnden för hyresavtal där det årliga hyresbeloppet exklusive värmertillegg överstiger 5 miljoner kronor.

Det har varit en förutsättning för staden att det avtal som tecknas med IDEA dels garanterar en marknadsmässig hyra, dels kommer att fungera väl för båda parter i ett hyresförhållande. Fastighetskontoret måste kunna framtvunga samtliga förpliktelser utifrån hyresavtalet vid allmän domstol eller i samband med medling i hyresnämnden. Ett beslut av en myndighet och domstol måste också gå att verkställa mot IDEA.

Föreslaget hyresavtal med International IDEA innebär att hyresgästen betalar en hyra på 6 608 000 kr per år för kontorslokalerna om 1970 kvm på plan 2-6 och förråden om 97 kvm i källaren. Hyran motsvarar ca 3300 kr/kvm för kontorslokalerna och ca 1100 kr/kvm för förråden och bedöms utgöra en skälig marknadshyra för lokaler i motsvarande läge och skick. IDEA ska vidare erlagga ersättning för värmekostnaderna separat (f.n. 110 kr/kvm och år). Hyrestiden är 3 år med en förlängning med 3 år och uppsägningstid på 9 månader.

Nuvarande hyra inklusive värmertillegg för Regeringskansliet uppgår till 6 812 632 kr. Med föreslaget hyresavtal blir hyran 6 824 700 kr inklusive värmertillegg varför hyresintäkterna för år 2013 i princip blir oförändrade.

Hyresavtalets ikraftträdande är villkorat av att fastighetsnämnden senast den 20 november 2012 godkänner avtalet genom ett beslut som senare vinner laga kraft. Avtalet har även villkorats av att Generalsekreteraren i IDEA avsäger sig IDEA:s immunitet beträffande



hyresförhållandet och medger tillgång till deras lokaler. Detta har skett genom att Generalsekreteraren undertecknat handlingen "Hävande av immunitet och medgivande av tillträde" som lagt som bilaga till hyresavtalet.

Sammanfattningsvis kan konstateras att fastighetskontoret genom det föreslagna avtalet erhåller en marknadsmässig hyra. Genom att IDEA också avsäger sig sin immunitet blir avtalsrelationen mot IDEA som mot vilken hyresgäst som helst. De problem som tidigare funnits genom att staden har lämnat bidrag till en mellanstatlig organisation, staden inte erhållit någon hyra från IDEA och att staden inte kunna agera rättsligt mot IDEA bedöms därmed vara undanröjda.

Fastighetskontoret föreslår att Fastighetsnämnden skall teckna ett treårigt hyresavtal med International IDEA avseende lokal i fastigheten Strömsborg 1 på de villkor som framgår av bifogat hyresavtal, bilaga 1.

Slut