

Tillhör § 22, bilaga H2

**Fastighets- och  
saluhallsnämnden**  
2006-03-20

Ärende: 22

**Försäljning av Tegelhuset i  
Fatbursparken, Södermalm 9:1  
Genomförandebeslut**

Karin Wanngård (s)  
Åke Mezan (v)  
Martin Michel (mp)

## **SÄRSKILT UTTALANDE**

Av ärendet framgår tydligt att staden 1989/90 ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv slutit ett mycket *oförmånligt* avtal med lokalhyresgästen där hyresnivån bestämdes till endast 15 000 kr per år, med indexuppräkning, och där hyrestiden (*som successivt ändrade*) sattes till april 2028. Fastigheten omfattar cirka 280 kvm varav bostadsdelen uppgår till cirka 60 kvm. Det innebär cirka 1300 kr/månaden för dessa lokal- och bostadsytor. Normal marknadshyra för en upprustad fastighet i detta attraktiva läge uppskattar nämnden till mellan 200 000 – 400 000 kr per år.

Som kompensation för dessa förmånliga hyresvillkor framgår att hyresgästen skulle svara för det inre underhållet. Detta har också genomförts på ett mycket uppskattat sätt. Utöver den mycket kraftiga subventioneringen av hyran svarar också staden för det yttre underhållet, som idag beräknas kosta cirka 50 000 kr per år.

Hyresgästen har utöver förmånliga och i tiden utsträckta hyresavtal kompenserats väl för olägenheter vid utbyggnaden av Södra Stationsområdet, mm, på omkring 4,5 miljoner kronor.

Det som olyckligtvis har komplicerat detta hyresförhållande har uppenbarligen varit vissa konflikter om underhållsfrågor och ersättning och inte minst att politiska uttalanden från enskilda politiker under många år har använts som slagträ i dessa förhandlingar. Detta har starkt bidragit till att ärendet inte har kunnat lösas på ett för parterna bra sätt.

Detta ärende har prövats av flera politiska församlingar och av många politiker de senaste åren. I frågan om försäljning av aktuell fastighet, och därmed medföljande ändring av detaljplan har många nämnder noga prövat frågan och ställt sig avvisande: Stadsdelsnämnden, Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Gatu- och fastighetsnämnden och Stadsbyggnadsnämnden.

Fastighets- och saluhallsnämnden anser det vara oskäligt att sälja fastigheten till föreslaget pris och att det av starka principiella skäl är olämpligt att avstycka en bit parkmark i en av stadens mest attraktiva områden. Att lokalhyresgästen anser sig kunna

kräva denna ekonomiska kompensation, alternativt anser sig vara lovad sådana förmåner av enskilda politiker, stärker inte argumentet för detta.

Mot denna bakgrund anser nämnden att förvaltningen bör undersöka om de problem som råder för lokalhyresgästen att bedriva avtalad verksamhet, samt om det uttalade missnöje som finns med staden som hyresvärd, kan lösas genom ett frångående av hyresavtalet mot rimlig ersättning. Kan inte detta ske på för staden rimliga villkor får nuvarande hyresavtal fortsätta att gälla, under förutsättning att hyresgästen fullföljer samtliga villkor som avtalet omfattar.