



Kontaktperson  
Sten Wetterblad  
Telefon: 08-508 270 10  
sten.wetterblad@fsk.stockholm.se

Till  
Fastighets- och saluhallsnämnden  
2006-05-22

## Tegelhuset i Fatbursparken, Södermalm 9:1. Redovisning

### FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att godkänna föreliggande redovisning gällande Tegelhuset i Fatbursparken.

Sten Wetterblad

### SAMMANFATTNING

I detta ärende redovisas det uppdrag som Fastighets- och saluhallsnämnden gett till kontoret att undersöka om de problem som råder för lokalhyresgästen i Tegelhuset, Fatbursparken, att bedriva avtalad verksamhet, kan lösas genom ett frångående av hyresavtalet mot rimlig ersättning.

Kontoret har inte funnit någon sådan möjlighet då skillnaden mellan det ekonomiska värde som kontoret bedömer att kontraktet har och det ersättningskrav som hyresgästen framställer är för stort.

### UTLÅTANDE

#### Bakgrund

Södra Bangårdshuset, Banmästarbostället, nuvarande restaurang Tegelhuset, uppfördes 1859 i Fatbursparkens nordöstra del. Byggnaden är den enda bevarade från västra stambanans tidiga period. Södra station var på den tiden Stockholms första och enda järnvägsstation. Byggnaden har en vacker tegelfasad, och har ett mycket stort kulturhistoriskt värde. Den får enligt gällande detaljplan inte rivas.

Sedan 1989 har nuvarande hyresgäst hyrt byggnaden och på egen bekostnad renoverat den. Som kompensation har hyresgästen haft ett långt hyreskontrakt till 2028-04-30 med mycket låg hyra samt även fått särskild ersättning för att det invändiga skicket av lokalerna var sämre än vad som kunde antas vid hyresavtalets tecknande. Hyresgästen har genom åren flera gånger framfört önskemål om att få stycka av och köpa fastigheten.

2006-03-20 beslutade nämnden att avslå ett förslag om att kontoret skulle teckna avtal om försäljning av den del av fastigheten Södermalm 9:1 som omfattar det s.k Banmästarbostället samt att uppdra till kontoret att undersöka om de problem som råder för lokalhyresgästen att bedriva avtalad verksamhet, samt det uttalade missnöje som finns med staden som hyresvärd, kan lösas genom ett frångående av hyresavtalet mot rimlig ersättning.

### **Åtgärder**

Kontoret har låtit en oberoende konsult, Newsec Analys AB, värdera det ekonomiska värdet av hyreskontraktet. Därefter har förhandling med hyresgästen genomförts. Dock är skillnaden mellan konsultens värdering och den summa som hyresgästen anser att han vill ha för att lösas ut från gällande avtal alltför stor för att kunna träffa en rimlig överkommelse.

### **Ekonomi**

Hyresintäkterna från fastigheten är för närvarande 16.270 kronor/år. Kontraktet indexuppräknas och gäller fram till år 2028. På grund av de förvaltningskostnader som kontoret har är det först efter år 2028 som fastigheten kan ge ett ekonomiskt överskott till staden.

En bedömd marknadsmässig hyra för byggnaden är ca 351.000 kronor/år enligt av Newsec Analys AB utförd konsultutredning. En nuvärdesberäkning av skillnaden mellan den bedömda marknadsmässiga hyran och utgående hyra ger ett ekonomiskt övervärde på kontraktet på mellan 3,8-4,1 mnkr.

Hyresgästen har klart deklarerat att han inte vill diskutera någon summa för att bli utlöst från kontraktet under 25 mnkr. Hans önskan är fortfarande att få köpa fastigheten.

### **Risker**

Citybanans provisoriska etableringar kommer att placeras i närheten av Banmästarbostället och kan komma att störa restaurangverksamheten. Det är kontorets bedömning att en eventuell störningsersättning för den skada som hyresgästen i fastigheten då kan komma att lida inte kan bedömas i dagsläget. Den ersättning som hyresgästen då kan ha rätt till skall betalas av den som orsakar skadan.

### **SLUT**