



Marianne Bergsten
Fastighetsavdelningen
08-508 26976
marianne.bergsten@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2011-01-18

Beslut om att teckna hyresavtal inom fastigheten Strömsborg 1 avseende Regeringskansliet

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att teckna ett ettårigt hyresavtal med Regeringskansliet avseende lokal i fastigheten Strömsborg 1 enligt de villkor som framgår av föreliggande tjänsteutlåtande.
2. Fastighetsnämnden beslutar att justera ärendet omedelbart.

Thomas Perslund
t.f. fastighetsdirektör

Ingrid Gyllfors

Sammanfattning

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

Föreslaget hyresavtal innebär en hyra om 6 435 000 kr för kontorslokalerna om 2014 kvm på plan 2-6 inklusive förråd i källaren om 98 kvm. Regeringskansliet ska vidare erlagga ersättning för värmekostnaden separat (f.n. 105 kr/kvm/år).

Hyresintäkterna för Strömsborg kommer med föreslaget hyresavtal för år 2011 att öka med 2 044 714 kr inklusive tillägg för värmekostnaden jämfört med år 2010.



Utlåtande

Bakgrund

Sedan maj 1995 ”hyr” International Institute for Democracy and Electoral Assistance – ”International IDEA” (IDEA) avgiftsfritt på obestämd tid större delen av lokalerna, plan 3-6 om totalt ca 1290 m² i fastigheten Strömsborg 1 av Stockholms stad (staden). IDEA flyttade in efter en överenskommelse den 31 januari 1995.

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 och rättsförhållandet är därför fortfarande oreglerat. 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 har lett fram till att regeringen sedan 2007 utgett ett årligt bidrag om 2 500 000 kr till staden för IDEAS nyttjande av lokalerna.

Bottenvåningen i Strömsborg som omfattar ca 725 kvm 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), för en hyra som för år 2010 uppgår till 2 060 000 kr i årshyra. Fastighetskontoret gjorde i mars 2010 en uppsägning för villkorsändring av hyresavtalet för lokalerna. Förhandlingar har därefter förts med UD. Fastighetskontoret har med anledning av förhandlingarna översänt ett förslag till hyresavtal till Regeringskansliet. Hyresavtalet ikraftträdande är villkorat av att Fastighetsnämnden fattar beslut om förhyrningen.

I brev 2010-10-29, rubricerat ”Reglering av hyresförhållandena gällande Strömsborg”, har Regeringskansliet (Utrikesdepartementet) meddelat att CBSS kommer att avflytta från lokalerna. I brevet (se bilaga 1) som sammanfattar det som UD framfört vid förhandlingarna anges att UD:s avsikt är att International IDEA ska få tillräckliga och ändamålsenliga lokaler samt att IDEA:s hyresförhållanden ska regleras i samband med att statens åtaganden gentemot IDEA klargörs i ett nytt världlandsavtal. IDEA kommer då inte längre att behöva vidhålla sina anspråk mot Stockholms Stad, vilka stöder sig på överenskommelsen från 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 åtar sig Utrikesdepartementet att i januari 2011 teckna ett lokalhyresavtal avseende hela fastigheten Strömsborg 1 med Stockholms Stad för år 2011 i enlighet med Fastighets-

kontorets översända hyresavtal samt ett särskilt avtal för hyresgästanpassning, förutsatt att riksdagen fattat nödvändiga beslut som möjliggjort detta.

Föreslaget hyresavtal

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

Föreslaget hyresavtal innebär en marknadsanpassning av hyra till 6 435 000 kr per år för kontorslokalerna om 2014 kvm på plan 2-6 inklusive förråd i källaren om 98 kvm. Regeringskansliet ska vidare erlagga ersättning för värmekostnaden separat (f.n. 105 kr/kvm/år). Hyrestiden föreslås till ett år med en förlängning om ett år i taget och uppsägningstiden är 9 månader. Eventuella kostnader för att anpassa lokalerna till IDEA:s önskemål ska förhandlas om i särskild ordning och läggas som tillägg till hyran.

Nuvarande hyresintäkter för fastigheten uppgår till 4 601 756 kr för år 2010. I denna summa ingår Regeringskansliets förhyrning om 2 060 000 kr för plan 2 (bottenvåningen) som upphör vid årsskiftet, regeringens bidrag om 2 500 000 kr för IDEA:s ”förhyrning” av plan 3-6 samt IDEA:s förhyrning av förråd i plan 1, källaren, om 41 756 kr.

Hyresintäkterna för fastigheten Strömsborg 1 kommer med föreslaget hyresavtal för år 2011 att öka med 2 044 714 kr inklusive tillägg för värmekostnaden jämfört med år 2010.

Hyresavtalet ikraftträdande är villkoret av att Fastighetsnämnden fattar beslut om förhyrningen. Regeringskansliet kan först i januari 2011 underteckna det översända avtalsförslaget förutsatt att riksdagen fattat nödvändiga beslut som möjliggjort detta.

Fastighetskontoret föreslår att Fastighetsnämnden skall teckna ett ettårigt hyresavtal med Regeringskansliet avseende lokal i Strömsborg 1 på de villkor som framgår av bifogat hyresavtal, bilaga 2.

Slut