



Kontaktperson

Anders Roman

Innerstad

Telefon: 08-508 285 20

anders.roman@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2006-03-30

Förlikning i tvist och överlåtelse av fastigheten Ryska Smällen 1, Södermalm till Stadsnyckeln AB

Förslag till beslut

1. Marknämnden godkänner förlikningsavtal och köpeavtal rörande fastigheten Ryska Smällen 1 på Södermalm

Göran Långsved

Stefan Eriksson

Utlåtande

Byggnaden på fastigheten Ryska Smällen 1 är ursprungligen en verkstadsbyggnad inom Eriksdals vattenverk. Byggnaden har kulturhistoriskt intresse och får inte rivas eller förvanskas till det yttre.

Efter anbudsförfarande såldes huset, fastigheten bildades och uppläts med tomträtt 1994 till ett företag, vars ägare bedrev fotografisk verksamhet i byggnaden. Tomträttens ändamål var lätt industri och hantverk. Avgälden är 80 000 kr/år fram till 2007-09-30.

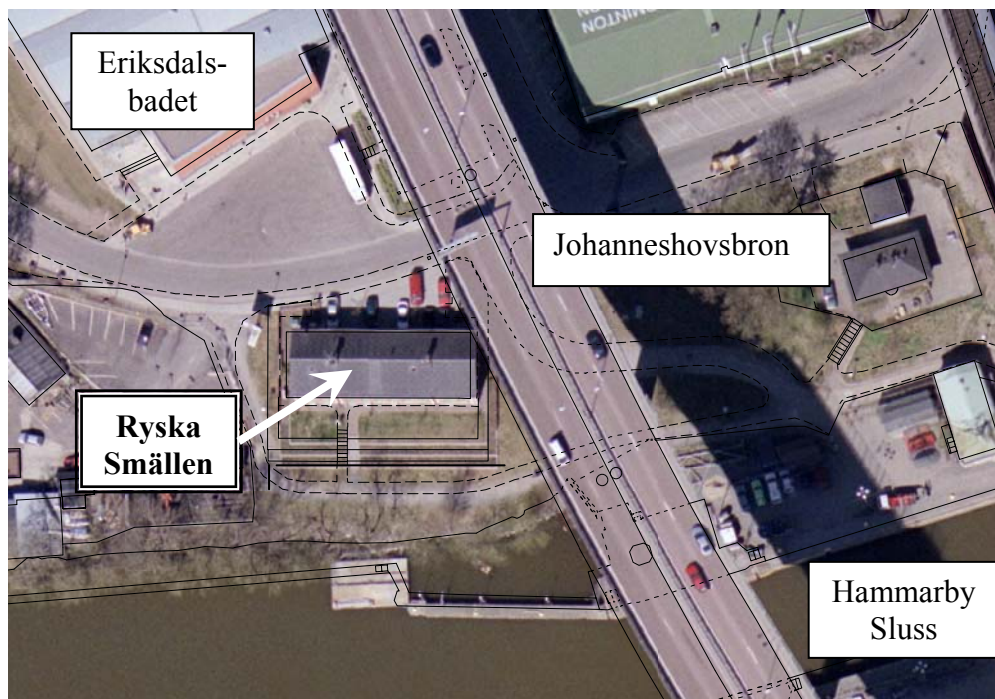
Ett nytt Eriksdalsbad aktualiserades sedan 1995. Badet kunde inte genomföras med Ryska Smällen kvar på sin plats. Staden avtalade därför med tomträttshavaren och hyresgästerna om en flyttning av såväl fastighet som byggnad. Avtalet omfattade förutom evakueringsvillkor m.m. även att staden på den nya platsen skulle bygga en ny källarvåning och flytta byggnaden dit. Efter att ha varit verksamma på annan plats i 12 månader återflyttade tomträttshavaren och hyresgästerna i oktober 1997.

Tvist uppstod mellan parterna rörande de ekonomiska ersättningarna. År 2000 väckte hyresgästen Studio Magnus Reed AB talan i Stockholms Tingsrätt med krav på staden att på grund av störningar i verksamheten betala 2,5 mnkr jämte ränta sedan återinflyttningen. Per den 30 juni 2005 kan det samlade kravet bedömas till ca 4,6 mnkr.

Bilaga 1: Avtal om förlikning

Bilaga 2: Köpeavtal

Bilaga 3: Avtal mellan Studio Magnus Reed AB och Stadsnyckeln AB



Kontoret har å sin sida framfört krav på tomträttshavaren rörande utförda byggnadsarbeten för ca 0,4 mnkr jämte ränta, vilket per den 30 juni 2005 bedöms motsvara ca 0,7 mnkr.

Kontoret erfor vid samma tid att byggnaden sedan mars år 2000 helt och hållet varit uthyrd för kontorsändamål, vilket strider mot tomträttsavtalet. Efter resultatlösa förhandlingar i syfte att rätta till förhållandet väckte kontoret talan i Stockholms Tingsrätt mot tomträttshavaren Stadsnyckeln AB. Stadens krav, som baserar sig på en kontorsanvändning kan inkl. ränta per den 30 juni 2005 sammanräknas till ca 0,8 mnkr.

Kontoret har nu träffat ett preliminärt avtal om förlikning med Studio Magnus Reed AB och Stadsnyckeln AB. Bolagen har samma ägare. Avtalet är villkorat av beslut i Marknämnden.

Avtalet innebär att staden säljer fastigheten till Stadsnyckeln AB för 4,0 mnkr och att från köpeskillingen avräknas 1,625 mnkr som en kvittning av de krav parterna haft på varandra.

Expertrådet godkände för sin del försäljningsdelen av ärendet den 1 mars 2006 (Dnr: M06-381-235).

Kontoret anser att denna förlikning är ett för staden rimligt avslut på de långdragna och besvärliga tvistigheterna. Kontoret föreslår därför att marknämnden godkänner upprättade förslag till förlikningsavtal och köpeavtal.

SLUT