

## **Hyresavtal avseende fastigheten Asplunden 7**

### **Ärendebeskrivning**

Omförhandling av hyresavtal för fastigheten Asplunden 7.

### **Beslutsunderlag**

Serviceförvaltningens tjänsteutlåtande den 14 januari 2021

### **Förslag till beslut**

Fastighets- och servicenämnden beslutar följande.

1. Nedan beskrivna hyresöverenskommelsen mellan Locum AB och fastighets- och servicenämnden avseende hyra av Asplunden 7, byggnad A, godkänns.
2. Förvaltningschefen för serviceförvaltningen får i uppdrag att inför kommande avflyttning, underteckna avtal samt att fatta nödvändiga följdbeslut i samband med avslut av hyresavtal för Asplunden 7.
3. Förvaltningschefen för serviceförvaltningen får i uppdrag att uppdatera Prislista 2021 avseende regionstyrelsen utifrån denna förändring.

### **Förvaltningens förslag och motivering**

#### *Sammanfattning*

Förvaltningen föreslår att nämnden godkänner föreslagna hyresöverenskommelsen mellan Locum AB och fastighets- och servicenämnden avseende hyra av byggnad på fastigheten Asplunden 7, känd som landstingshuset.

#### *Bakgrund*

Regionstyrelsen har genom serviceförvaltningen en överenskommelse om hyra av fastigheten Asplunden 7, byggnad A, även kallat landstingshuset.

Locum AB har i uppdrag från regionfullmäktige att hantera landstingshuset som en kommersiell fastighet, och därmed att ta ut marknadshyra. Med

anledning av detta har Locum AB sagt upp det befintliga avtalet för omförhandling inför en ny hyresperiod 2021-2023. Den föreslagna hyran innebär en betydande ökning i förhållande till tidigare, icke kommersiella hyra, vilket har beaktats i nämndens prislista för 2021.

För att göra det möjligt att genomföra fullmäktiges beslut om flytt i den takt som regionstyrelsen önskar utan att hindras av bindningstider har serviceförvaltningen fört en dialog med Locum om kortare löptid på avtalet, kopplat till den av Locum begärda omförhandlingen.

Serviceförvaltningen har därutöver gjort en motuppsägning för regionstyrelsens räkning vad gäller samtliga hus på landstingstomten, utom A-huset, med anledning av att regionledningskontorets verksamhet som tidigare bedrivits i dessa lokaler nu i sin helhet har flyttats till Lindhagensområdet.

En preliminär överenskommelse om förlängning av hyresavtal 8250171 avseende Asplunden 7, byggnad A, har gjorts genom en villkorad överenskommelse den 30 december 2020, vilket var nödvändigt för att undvika automatisk förlängning av tidigare hyresavtal till av Locum föreslagen marknadshyra från och med 1 januari 2021. Villkoret för överenskommelsen är att nämnden godkänner den nya hyresöverenskommelsen.

#### *Överväganden*

För A-huset har en hyresförhandling förts med utgångspunkt att det ska bli möjligt för regionstyrelsen att lämna A-huset under 2021, men samtidigt reglera kostnaden för att sitta kvar i två respektive tre år. Förhandlingen har också haft utgångspunkten att regionfullmäktiges beslut om att Locum ska tillämpa en marknadsmässig hyra för tomten ska realiseras, men att justeringen av hyran behöver ske stegvis.

Den uppgörelse nämnden föreslås godkänna tillmötesgår ovanstående behov genom att parterna avtalar om en förlängning av befintligt avtal, som löper 1+1+1 år i stället för hittills gällande treårig bindningstid. Uppsägning till avflyttning före 1 januari efterföljande år måste meddelas före 1 juli året innan avflyttning. Om hyrestiden blir längre än tre år kräver det ny förhandling eller uppsägning under 2023, annars förlängs avtalet enligt tidigare modell med tre år.

Det föreslagna avtalet innebär en stegvis ökning av hyreskostnaden för att gradvis justera hyran till en nivå som är förenlig med fullmäktiges inriktning att hyran ska vara marknadsmässig för en kommersiell fastighet.

Kostnad för år 1, 2 respektive 3 enligt överenskommelse:

År 1:	22 638 000 kronor (3000 kr/kvadratmeter)
År 2:	28 674 800 kronor (3800 kr/kvadratmeter)
År 3:	34 711 600 kronor (4600 kr/kvadratmeter)

*Ytan enligt föreslaget avtal är 7 546 kvadratmeter. Hyran är exklusiv tilläggsavtal.*

#### *Ekonomiska konsekvenser*

Den föreslagna justeringen av hyran innebär en succesivt höjd hyra för regionstyrelsen. Den tidigare hyran har varit cirka 15 miljoner kronor, till det har det funnits tilläggsavtal. Det har varit känt att Locum har i uppdrag att se över hyran, och i förhållande till de hyresnivåer som legat till grund för fastighets- och servicenämndens prislista 2021 innebär den föreslagna hyran också en sänkt kostnad för regionstyrelsen. Av den anledningen föreslås också en sänkning av nämndens pris för fm-tjänster under 2021 i förhållande till regionstyrelsen. Den nya kostnaden blir totalt cirka 43 miljoner kronor istället för de tidigare beslutade 57 miljoner kronor som var förväntad debitering enligt nämndens tidigare beslut.

Stefan Schildt  
Förvaltningschef

#### **Beslutsexpediering:**

Akt  
Registrator regionledningskontoret  
Locum AB, registrator