

Mellan Stockholms kommun genom dess fastighetsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Svenska Akademien, nedan gemensamt kallade **Parterna**, har träffat följande

AVSIKTSFÖRKLARING ANGÅENDE UTVECKLING AV FASTIGHETEN RÅDSTUGAN 1 I STOCKHOLM

1. Bakgrund

Fastigheten Rådstugan 1, nedan kallad **Fastigheten**, ligger i Gamla stan i Stockholm. Där har sedan 1921 Svenska Akademien bedrivit sin verksamhet på grund av ett avtal som ingicks mellan Parterna 1914, nedan kallat **Avtalet**. Parterna har en gemensam önskan att Staden och Svenska Akademien ska hitta nya former för Fastighetens användning och underhåll som inte missgynnar någon av Parterna, och har därför kommit överens om denna avsiktsförklaring som ett första steg till en möjlig lösning.

2. Syfte och övergripande åtagande inom samarbetet

Fastigheten har i Börshuset en lång historia med starka kulturella inslag. Börshuset har uppmärksammat inte bara som platsen för Stockholmsbörsen utan även som Stockholm stads festsal, Svenska Akademiens säte och plats för Nobelbiblioteket. Det är för Parterna viktigt att Börshuset och dess betydelse för kulturen kan bevaras framöver och att underhållet av Fastigheten blir adekvat.

Parterna har en gemensam avsikt att tillsammans hitta en möjlighet att bevara och utveckla Fastigheten så att den under lång tid ska kunna fortsätta att användas av Svenska Akademien med Nobelbiblioteket och för annan kulturell verksamhet. Parterna bedömer att de bör kunna samverka kring dessa mål, varvid förutsättningarna för Avtalet gemensamt bör omprövas. En omständighet som Parterna behöver hantera är Avtalet, som ska beaktas vid en värdering och en tilltänkt samförvaltning av Fastigheten.

Parterna har för avsikt att finna former för ett samägande av Fastigheten, att Avtalet ska upphöra efter tillträdet av förvärvad fastighetsandel och ersätts av ett sedvanligt lokalhyresavtal på marknadsmässiga villkor, enligt vilket Svenska Akademien hyr erforderliga lokalytor. Parterna bedömer att samägarna kommer att kunna åstadkomma ett adekvat underhåll och en god förvaltning av Fastigheten på basis av en förbättrad fastighetsekonomi.

För att denna avsikt ska kunna förverkligas krävs att Parterna kan komma överens om Fastighetens nuvarande marknadsvärde. Parterna är överens om att när marknadsvärdet har bestämts kan Parterna gå vidare med en lämplig lösning.

3. Den okända faktorn för Fastighetens marknadsvärde

Parterna är överens om att Avtalet utgör en ekonomisk belastning på Fastighetens värde. Parterna antar att det bör vara möjligt att fastställa det ekonomiska värdet av denna belastning, varefter detta värde kan subtraheras från det marknadsvärde som Fastigheten skulle ha åsatts utan belastning i form av Avtalet.

Parterna önskar finna former för att låta en nämnd av juridiska experter bedöma Avtalets sannolika inverkan på Fastighetens värde genom att bedöma möjligheterna för Staden utfå ett ytterligare vederlag av Svenska Akademien utöver det engångsbelopp som betalades i samband med att Avtalet ingicks samt effekterna av ett teoretiskt upphörande av Avtalet. Avsikten är att nämndens bedömning ska vara vägledande i bestämningen av Fastighetens marknadsvärde med hänsyn till Avtalet.

4. Nämndförfarandet

Parterna ska utse varsin ledamot att ingå i nämnden. De partsutsedda nämndledamöterna ska utse en tredje ledamot som också ska vara nämndens ordförande. Parterna ska gemensamt ge nämnden ett antal frågeställningar, se nedan, samt ett antal förutsättningar som ska ligga till grund för nämndens bedömning. Parterna ska gemensamt göra en framställning av de omständigheter som respektive Part anser är betydelsefulla för avgörandet. Experternas uppdrag definieras i bifogad uppdragsbeskrivning, [bilaga 1](#). Parterna är överens om att varken denna avsiktsförklaring eller uppdraget till nämnden får åberopas som ett skiljeavtal och att nämndens utlåtande inte har rättskraft. Parterna förbinder sig att inte åberopa nämndens bedömning inför rätta i händelse av tvist mellan parterna.

Parterna förbinder sig att lägga nämndens bedömning till grund för ett antaget marknadsvärde på Fastigheten och att tillämpa detta vid fortsatta förhandlingar kring Fastigheten.

Parterna ska bära sina egna kostnader vid förfarandet och ska dela lika på kostnaderna för nämndens arbete.

Syftet är att nämnden så långt som möjligt ska kunna prissätta den ekonomiska belastning som Avtalet utgör. De frågeställningar som ska lämnas till nämndens bedömning ska lyda enligt följande.

1. Kan Avtalet sägas upp antingen för att Staden ska utfå ett vederlag för nyttjandet, utöver det engångsbelopp som Svenska Akademien betalade vid Avtalet, eller för avflyttning från Fastigheten.
2. Om ja på fråga 1, vilka förutsättningar – om några – gäller för en sådan uppsägning?
3. Om ja på fråga 1, på vilka grunder ska eller bör ett sådant ytterligare vederlag beräknas?
4. Om Avtalet sägs upp av Staden för upphörande eller för ändring av villkoren har Svenska Akademien rätt till någon ersättning och i så fall under vilka omständigheter?
5. Påverkas sådan ersättning av Avtalets stadgande om återbetalning?
6. Om ja på fråga 5, hur påverkas sådan ersättning?
7. Om återbetalningsbestämmelsen blir aktuell, hur ska återbetalningsbeloppet beräknas till dagens datum med tanke på stadgandet att ingen ränta ska utgå?

* * * * *

Denna avsiktsförklaring har upprättats i två (2) exemplar varav Parterna har tagit var sitt.

Stockholm den

Stockholm stads fastighetskontor

Stockholm den

Svenska Akademien

Bilagor

1 – Uppdragsbeskrivning