

**Handläggare**  
Jan Singthong Amnéus  
Telefon: 08-50826870**Till**  
Fastighetsnämnden  
2025-06-17

## Avsiktsförklaring gällande Rådstugan 1

### Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner ärendet *Avsiktsförklaring gällande Rådstugan 1*.

### Sammanfattning

Rådstugan 1 (Börshuset) är en fastighet i Gamla Stan. Byggnaden ägs av Stockholms stad och förvaltas genom dess fastighetsnämnd. Genom ett avtal från 1914 brukar Svenska Akademien stora delar av lokalerna utan att löpande betala hyra i enlighet med detta avtal. Stockholms stad och Svenska Akademien har för avsikt att inleda ett samarbete för att söka hitta nya lösningar och samsyn gällande avtalets belastning på värdet av fastigheten. Bland annat förslås att anlita en expertgrupp (nämnd) för att göra juridiska tolkningar av avtalet från 1914. Partsviljan är att på sikt överbrygga oenigheter för att via samägande säkerställa en god och långsiktig förvaltning för en för båda parter kulturhistoriskt särskilt viktig byggnad, Rådstugan 1.

### Ärendet

#### Bakgrund

Rådstugan 1 (Börshuset) är en fastighet i Gamla Stan. Fastigheten, som har ett betydande kulturellt värde, har sedan 1921 använts av Svenska Akademien enligt ett avtal från 1914.

Byggnaden ägs av Stockholms Stad och förvaltas av dess fastighetsnämnd, men i enlighet med det avtal som tecknades mellan parterna 1914 brukar Svenska Akademien delar av lokalerna utan att löpande betala hyra. I samband med att avtalet tecknades erlade Svenska Akademien en engångssumma i ersättning för framtida brukande av lokalerna på obestämd tid.

Nuvarande hyreslagstiftning medger inte denna typen av engångsersättning för ett evigt brukande. Med nuvarande avtal har

staden begränsade resurser att genomföra önskade åtgärder i byggnaden. Svenska Akademien hävdar å sin sida att avtalet ska gälla i enlighet med vad som överenskoms år 1914. Denna oenighet har gjort att det varit svårt att enas kring förvaltnings- och underhållsfrågor, vilket på sikt kan komma att påverka den kulturhistoriskt viktiga fastigheten negativt.

Parterna har för avsikt att inleda ett samarbete för att hitta nya lösningar gällande avtalet och för att säkerställa fastighetens framtid. Bland annat förslås att anlita en expertgrupp för att göra juridiska tolkningar av avtalet från 1914 och belastningarna i avtalets olika delar, se bilaga 1.

En central fråga är fastighetens marknadsvärde, vilket påverkas negativt av det befintliga avtalet från 1914. Expertgruppens utlåtande ska sedan ligga till grund för den fortsatta värderingen av fastigheten. Därefter är intentionen att bilda en typ av samägande av Fastigheten Rådstugan 1 med Svenska Akademien och att Svenska Akademien därefter ska hyra lokaler på marknadsmässiga villkor, i enlighet med dagens hyreslagstiftning.

### Intentionsavtalet

Grunden i intentionsavtalet är att Parterna ska tillsätta en nämnd bestående av tre ledamöter för att fastställa värdet och betydelsen av det befintliga avtalet från 1914. Nämnden ska utses genom att vardera parten nominerar en ledamot, vilka i sin tur utser en tredje person, tillika gruppens ordförande.

Parterna kommer gemensamt att definiera nämndens frågeställningar och de förutsättningar som ska gälla för bedömningen samt presentera relevanta omständigheter. Nämndens uppdrag specificeras i bilaga 1.

Parterna är överens om att denna avsiktsförklaring och nämndens uppdrag inte utgör ett skiljeavtal, och att nämndens utlåtande saknar rättskraft samt inte ska åberopas i eventuella tvister.

Nämndens bedömning av den ekonomiska belastningen avseende avtalet från 1914 ska beaktas vid fastställandet av ett marknadsvärde vid fortsatta förhandlingar. Parterna bär sina egna kostnader och delar lika på nämndens kostnader.

Nämndens syfte är att prissätta Avtalets ekonomiska belastning genom ett flertal frågeställningar, se bilaga 1.

### Sammanfattning av 1914 års avtal

Avtalet från år 1914 rörande Fastigheten Rådstugan 1 fastställer att ett initialt engångsvederlag om femhundra tusen (500 000) kronor erlades för Svenska Akademiens nyttjande av specificerade lokaliteter inom fastigheten, utan begränsning i tid. Därutöver erlades ett belopp om etthundra tusen (100 000) kronor avsett för kostnader hänförliga till underhåll och uppvärmning av de nyttjade ytorna.

Vidare innefattar avtalet en förteckning över de fasta inventarier och föremål som Svenska Akademien beviljades nyttjanderätt till.

Slutligen regleras i avtalet att i händelse av att fastigheten skadas genom brand, eller om Svenska Akademien fråntas sin nyttjanderätt, ska en ersättning om sexhundra tusen (600 000) kronor utbetalas, utan att ränta ska utgå på detta belopp.

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontorets transaktionsenhet med hjälp av juridiska avdelningen på stadsledningskontoret.

### Tidplan

Återkoppling från förfarande med juridisk nämnd under tertial 1 2026.

### Ekonomi

Idag är de löpnade intäkterna från fastigheten begränsade till följd av 1914 års avtal. Genom intentionsavtalet kan belastningen av 1914 års avtal fastställas. På så sätt blir ett eventuellt samägande av fastigheten möjligt. Ett samägande skulle för staden innebära dels ett erhållande av köpeskilling såväl som ett kontinuerligt förbättrat kassaflöde genom möjliggörande av hyresavtal anpassade efter nutidens standard för lokalupplåtelse. Kostnaderna för Nämndförfarandet uppskattas till cirka 1 mnkr.

### Kontorets analys

De specifika omständigheterna kring Fastigheten Rådstugan 1 och det ingångna avtalet från 1914 avviker från konventionella hyresförhållanden, där löpande hyresbetalningar normalt tillämpas. Avtalet från 1914 baserades på ett engångsvederlag utan begränsning i tiden för nyttjande. Dock innehåller avtalet klausuler som stipulerar en återbetalning om 600 000 kronor vid nyttjanderättens upphörande.

Parternas tolkningar av avtalet skiljer sig signifikant åt och relevant vägledning i rättspraxis saknas. Under en längre period har försök till överenskommelse gjorts utan framgång. Det råder dock enighet om att gemensamt söka en långsiktig och för båda parter acceptabel lösning.

Den mest framkomliga vägen bedöms vara den som föreslås i bifogat intentionsavtal och i detta ärende. Detta innebär att en oberoende juridisk nämnd får i uppdrag att bedöma avtalets ekonomiska belastning, varefter en affärstransaktion baserad på marknadsvärdering och resulterande i ett samägende av fastigheten eftersträvas.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Intentionsavtal med Svenska Akademin
2. 1914 års avtal om Nyttjande av Rådstugan 1

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2025-06-09
Camilla Silfverling, Avdelningschef	2025-06-09