

Handläggare
Mohamed Abdihakim Ali
Telefon: 08-50803422

Till
Järva stadsdelsnämnd

Förlikningsavtal med Castellum Stockholm AB avseende fastigheten Mandelblomman 15

Förvaltningens förslag till beslut

- Järva stadsdelsnämnd godkänner förlikningsavtalet i bilaga 1 till tjänsteutlåtandet gällande hyresavtal för fastigheten Mandelblomman 15 samt uppdrar åt stadsdelsförvaltningen att verkställa de åtagande som framgår av förlikningsavtalet.
- Ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Järva stadsdelsförvaltningen beslutade om en förtida uppsägning av åtta hyresavtal för fastigheten Mandelblomman 15.

Fastighetsägaren, Castellum Stockholm AB, hävdade förvaltningens beslut saknade grund och ställde därmed krav på ersättning.

Förvaltningen bestred kraven vilket föranledde till en längre period av förhandlingar. Parterna nådde en överenskommelse och ingick i förlikningsavtalet i bilaga 1. Järva stadsdelsförvaltning föreslår stadsdelsnämnden godkänner det undertecknade förlikningsavtalet mellan förvaltningen och Castellum gällande de uppsagda hyresavtalen för fastigheten Mandelblomman 15.

Bakgrund

Järva stadsdelsförvaltning har under en lång period nyttjat lokalerna på Avestagatan 29/Kronofogdevägen 56, på fastigheten Mandelblomman 15, för daglig verksamhet. Lokalerna omfattar 2 000 kvm, fördelat på åtta hyresavtal. Verksamheten har bedrivits med syfte att skapa en trygg miljö för sysselsättning och social träning för brukare med varierande behov.

Lokalernas skick har försämrats med tiden, vilket lett till återkommande problem för inomhusmiljön och verksamhetens drift. Brister har uppstått i byggnadens klimatskal, vilket påverkat energieffektiviteten och orsakat sviktande temperaturvariationer inomhus. Ventilationssystemet har påvisat halter av mögelsporer vilket har lett till en försämrad luftkvalité. Fukt- och vattenskador

har identifierats i flera delar av fastigheten, särskilt i entréhallen och kontorsutrymmen, där personal tidigare rapporterat avvikande lukter och hälsobesvär.

En inledande inomhusmiljöutredning genomfördes av företaget Ocab den 2 januari 2024, där tecken på mikrobiell påväxt och förhöjda halter av mögelsporer i lokalerna dokumenterades. Fuktinträngning och vattenskador har upptäckts vid fönsterpartier, väggar, och Taklanterniner där missfärgningar, fuktrinningar och materialskador påträffats. Golvkonstruktioner har uppvisat slitage och kraftiga sättningar, vilket skapat nivåskillnader och påverkat säkerheten för brukare och personal.

Fastigheten har även haft upprepade problem med hissarna, vilket påverkat tillgängligheten och försvårat för verksamheten, särskilt för brukare med funktionsnedsättning som varit beroende av fungerande hissar.

Därtill har fastigheten utsatts för återkommande inbrott och skadegörelse, vilket orsakat kostsamma reparationer och en ökad otrygghet i lokalerna. Personal och brukare har upplevt en osäker arbetsmiljö, där skador på entrédörrar och fönster samt förstörda inventarier blivit ett återkommande problem.

Dessa samlade faktorer har lett till en helhetsbedömning av förvaltningen, där beslut fattats om en översyn av hyresförhållandet och en omlokalisering av verksamheten för att säkerställa en långsiktig lösning som tillgodoser en god och trygg inomhusmiljö för personal samt brukarna.

Ärendet

Förtida uppsägning av hyresavtal och omplacering av verksamhet

Fastighetens dokumenterade skick och de återkommande bristerna i inomhusmiljön utgjorde grunden för förvaltningens beslut om en förtida uppsägning av de åtta hyresavtalen, vilket skedde den 12 februari 2024. Beslutet togs efter samråd med Juridiska avdelningen på Stadsledningskontoret. Brukarna och personalen omplacerades till en tom förskolelokal på Rinkebysvängen 22, vilket möjliggjorde fortsatt drift av verksamheten. Lokalen på Rinkebysvängen 22 innehas av SISAB. Genom denna lösning kunde verksamheten fortsätta bedrivas.

Twist kring uppsägningen av hyresavtal

Castellum har den 5 mars 2024 framställt krav på betalning till stadsdelen om 7 187 500 kronor, varav 1 437 500 kronor avser moms, avseende skadestånd för utebliven hyra under kvarvarande hyrestid enligt Hyresavtalen. Castellum har därutöver framställt krav på ersättning för återställande och reparation av Lokalerna med

5 125 000 kr, exklusive moms. Förvaltningen bestred Castellums anspråk. Tvisten medförde en förlängd period av förhandlingar, där parterna sökte en kompromiss för undvika en långvarig och kostsam rättsprocess.

Muntlig överenskommelse och ekonomisk uppgörelse

Förhandlingarna resulterade i en förlikningsöverenskommelse där förvaltningen erlägger en ersättning på 5 390 625 kronor, exklusive moms. Denna uppgörelse reglerar samtliga kvarstående förpliktelser avseende hyresavtalen, vilket säkerställer att inga vidare krav kan riktas efter genomförd betalning.

Konsekvenser för verksamhet och ekonomi

Flytten till Rinkebysvängen 22 medförde omställningskostnader, främst i form av lokalanpassning och logistik. Personalen erhöll stöd under omflyttningen för att säkerställa kontinuitet i de dagliga aktiviteterna. Brukarna informerades stegvis och involverades i övergången för att minimera oro och ge tid för anpassning. Förvaltningen ser möjligheter till samordningsvinster genom närhet till andra kommunala funktioner i området.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av administrativa avdelningen med stöd av juridiska enheten på Stadsledningskontoret.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen föreslår stadsdelsnämnden godkänner förlikningsavtalet.

Toni Mellblom
Stadsdelsdirektör
Järva stadsdelsförvaltning

Jonas Eliasson
Avdelningschef
Järva stadsdelsförvaltning

Bilagor

1. Förlikningsavtal

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Toni Mellblom, Stadsdelsdirektör	2025-02-25
Jonas Eliasson, Avdelningschef	2025-02-25