

Handläggare
Christoffer Carlsson
Telefon: 08-50827654**Till**
Idrottsnämnden
2025-02-18

Förlikningsavtal avseende lokaler inom Sätra IP (ishallen)

Förvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden beslutar om att godkänna det förlikningsavtal som idrottsförvaltningen upprättat den 13 januari 2025 med Mälarhöjden/Bredäng Hockey (802006-0698).
2. Idrottsnämnden uppdrar åt idrottsförvaltningen att verkställa de åtaganden som framgår av förlikningsavtalet.

Sammanfattning

Staden och den ideella föreningen Mälarhöjden/Bredäng hockey har sedan 1991 haft ett hyresförhållande avseende ishallen på Sätra Idrottsplats. I juni 2023 har förvaltningen sagt upp avtalet för ishallen till upphörande den 31 maj 2024, vilket MB-Hockey motsatte sig då de ansåg hyresavtalet löpte på till och med 31 augusti 2026. Ishallen har sedan den 2 oktober 2023 akut stängts permanent då den bedömdes vara i så dåligt skick att det utgjorde en säkerhetsrisk.

MB-hockey har med anledning både av uppsägningen till och med den 31 maj 2024, samt stängningen den 2 november 2023 framställt krav på ekonomisk ersättning till förvaltningen. Förvaltningen, biträdda av stadsledningskontorets juridiska avdelning har, tillsammans med MB-hockey, kommit överens om en förlikning avseende hyresförhållandets upphörande och har därigenom undvikta att frågan kommer hanteras som en tvist i domstol.

Bakgrund

Den 17 juni 1991 ingick Stockholms stad, genom sin dåvarande fritidsnämnd, och den ideella föreningen Mälarhöjden/Bredäng hockey, 802006-0698, (fortsatt MB-Hockey) ett hyresavtal avseende inhyrning av föreningen i en ny ishall på Sätra Idrottsplats. Hyrestiden var bestämd till 25 år från och med den 1 september 1991 och löpte på till och med den 31 augusti 2016. Föreningen skulle betala en hyra om 4 mnkr för hela 25 årsperioden.

I samband med det upprättade hyresavtalet, ingicks även ett ramavtal mellan staden och MB-hockey som innebar att staden skulle uppföra ishallen till en kostnad motsvarande 4 miljoner kronor och föreningen skulle sedan betala motsvarande summa som en hyresbetalning till förvaltningen. Ramavtalet reglerade även bland annat att MB-hockey skulle svara för projektering och markarbeten, samt att föreningen skulle medverka med eget arbete vid uppförandet av hallen.

I hyresavtalet reglerades inte några villkor om förlängning av hyresförhållandet annat än att MB, efter den initiala 25-årsperioden löpt ut, hade option på 10 års ytterligare förhyrning. Optionen i hyresavtalet var helt utan annan reglering om villkor vid ett eventuellt anspråkstagande av optionen.

Under åren 2015-2019 genomförde staden ett projekt om att ersätta ishallen, som då bedömdes vara i dåligt skick. Projektet avbröts av olika skäl, vilket innebar att rivning av befintlig ishall och byggnation av en ny ishall inte genomfördes.

Under år 2021 har idrottsnämnden beslutat att ingå ett samverkansavtal med Hemsö Fastighets AB ("Hemsö") för att samverka kring utvecklingen av nya ishallar på Sätra IP, som ska ersätta den gamla ishallen. Staden har som fortsättning på samverkansavtalet under år 2022 gått vidare med att upprätta ett hyresavtal och projektgenomförandeavtal för de nya ishallarna med Hemsö. Stadens ska efter rivning av befintlig ishall upplåta marken för de nya ishallarna till Hemsö med tomträtt. Hemsö planerades att tillträda tomträtten efter den nya ishallen på Mälarhöjdens IP var färdigställd. Detta då stadens avsikt är att denna ishall ska fungera som evakueringslösning under tiden som de nya ishallarna på Sätra IP byggs.

Ärendet

I juni 2023 har förvaltningen sagt upp avtalet för ishallen till upphörande till och med den 31 maj 2024, detta eftersom hallen

därefter skulle rivras för att bereda plats för de nya ishallarna. Uppsägningen och rivningen var planerad utifrån tidplanen för den nya ishallen på Mälardjurgårdens IP, för att verksamheten skulle evakueras dit när ishallen på Sättra IP revs. MB-Hockey motsatte sig uppsägningen och gjorde gällande att de ansåg att hyresavtalet fortsatt gällde till och med den 31 augusti 2026 och att förvaltningens uppsägning till den 31 maj 2025 därmed innebär att förvaltningen bröt hyresavtalet i förtid. Föreningen ansåg sig vara berättigad till ekonomisk kompensation på grund av detta.

Bakgrunden till att MB ansåg att hyresavtalet ansågs löpt till och med 31 augusti 2026 var på grund av att det i hyresavtalet från 1991 fanns en inskriven option om 10 års ytterligare förhyrning. Förvaltningen och MB-Hockey saknar skriftliga underlag som styrker att optionen tagits i anspråk och några villkor för fortsatt förhyrning har inte heller skriftligen överenskommit mellan staden och föreningen. Föreningen och staden har dock sedan utgången av den 25-åriga hyresperioden fortsatt hantera den löpande verksamheten i ishallen så som hyresförhållandet varit oförändrat.

Den 2 november 2023 fattades beslut om att ishallen på Sättra IP skulle stängas med omedelbar verkan då den bedömdes vara i så dåligt skick att det utgjorde en säkerhetsrisk. All verksamhet i ishallen avbröts och ishallen tomställdes.

MB-hockey har med anledning både av uppsägningen till och med den 31 maj 2024, samt stängningen den 2 november 2023 framställt krav på ekonomisk ersättning för att hyresavtalet sagts upp i förtid och begär därav ersättning till följd av att de behövt lämna ishallen.

Den 3 maj 2024 beslutade Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms stad om användarförbud för ishallen.

Förvaltningen, biträdda av stadsledningskontorets juridiska avdelning, har tillsammans med MB-hockey kommit överens om hyresförhållandets upphörande och därigenom undvika en tvist i domstol. Överenskommelsen har formaliserats i ett förlikningsavtal, bilaga 1, som innebär att parterna är överens om att hyresavtalet för ishallen har upphört att gälla den 2 november 2023 och att parterna samtliga mellanhavanden med anledning av hyresavtalet är slutligt reglerade. Staden åtar sig att till föreningen betala ett belopp om 2 375 000 kr.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av idrottsförvaltningens ekonomiavdelning i samarbete med stadsledningskontorets juridiska avdelning.

Ett förlikningsavtal har utformats och undertecknats av förvaltningen och MB-hockey den 13 januari 2025, se bilaga 1.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förlikningsavtalet har tagits fram av förvaltningen tillsammans med stadsledningskontorets juridiska avdelning. Förvaltningen har, tillsammans med juridiska avdelningen, bedömt att förlikningsavtalet utgör den mest fördelaktiga utgången för bägge parter för att avsluta sina åtaganden kring den gamla, numera rivna, ishallen. Parterna kan, efter ett frivillig överenskommet avslut på avtalsrelationen i den gamla ishallen, övergå till att fokusera på den fortsatta verksamheten i den nybyggda ishallen på Mälarhöjdens IP samt kommande ishallar på Sätra IP.

En tvist i domstol avseende berört avtalsförhållande bedöms kunna bli såväl utdragen samt innehåller flertalet frågor med vad som bedöms utgöra oklart rättsläge. Det finns inte någon fungerande hyresmarknad för idrottsanläggningar av nu aktuellt slag och det saknas därför direkt jämförbara hyresobjekt eller domstolspraxis som kan ge ledning i hur berört hyresförhållandet mellan staden och föreningen kan tolkas. Då det saknas skriftliga underlag kring hur och till vilka avtalsvillkor avtalsförhållandet har förlängts fortsatt efter den 31 augusti 2016 kan inte någon vägledning hämtas härifrån. Bägge parter riskerar även att genom en process i domstol att arbeta upp stora kostnader vilket kan undvikas genom föreslagen frivillig överenskommelse. Då stadens avsikt med uppsägningen av hyresavtalet och den nu efterföljande rivningen av ishallen är att bereda plats för nya dubbelishall där bland annat MB-Hockey ska kunna bedriva sin idrottsverksamhet. Den föreslagna överenskommelsen bedöms vara den gemensamt mest fördelaktiga lösningen för kommunen.

Ekonomiska konsekvenser

Förvaltningen har inrymt de ekonomiska konsekvenserna inom tilldelad budget för år 2024 som befarat skadestånd.

Marina HögländMarina
Högländ
Idrottsdirektör
Idrottsförvaltningen

Susanne Olsson
Avdelningschef
Idrottsförvaltningen

Bilagor

1. Förlikningsavtal mellan Stockholms kommun och Mälarhöjden/Bredäng Hockey

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Marina Högland, Idrottsdirektör	2025-02-06
Susanne Olsson, Avdelningschef	2025-02-06