

SAS köper sig ur 20-årigt hyresavtal

<https://fastighetssverige.se/artikel/sas-koper-sig-ur-20-arigt-hyresavtal-27655>

Publicerad den 13 Mars 2018

Uthyrning SAS tecknar nytt hyresavtal med Mengus, som äger den 45 000 kvadratmeter stora kontorsfastigheten Frösundavik, som ursprungligen uppfördes som SAS huvudkontor. Det gör att flygbolaget slipper betala framtida hyror för ytor man inte använder – samtidigt som Mengus tar fullt ansvar för fastigheten.

SAS genomförde år 2003 en så kallad sale-lease-back-affär varefter hela fastigheten hyrdes genom ett tjugoårigt Triple-Net-avtal. SAS och Mengus har nu ersatt Triple-Net-avtalet med ett sedvanligt hyresavtal. Under det nya avtalet hyr SAS ytor om ca 15 000 kvadratmeter. Under det tidigare avtalet hyrde SAS hela fastigheten med ett långtgående ansvar för drift, underhåll och investeringar samt med rätten till andrahandsuthyrning av överytor. Fastighetsägaren (i dag Mengus 2016, tidigare KLP Eiendom respektive Nordisk Renting) har främst haft ett förvaltningsansvar med begränsade möjligheter att genomföra utvecklingsåtgärder. I takt med att SAS krympte sitt eget lokalutnyttjande i fastigheten blev det gamla Triple-Net-avtalet, med stor underliggande fastighetsrisk och en räntekopplad hyra, allt mer verksamhetsfrämmande och otympligt för flygbolaget. Eftersom Mengus har en omvänd position, det vill säga en långsiktig ambition att äga och utveckla Frösundavik till en förstklassig business park för många hyresgäster, fanns förutsättningar att i god "win-win-anda" ersätta det gamla avtalet med ett sedvanligt hyresavtal med sex års löptid. – Vi har grundat det nya hyresavtalet på SAS långsiktigt bedömda lokalbehov och tillsammans med Mengus gjort en gemensam beräkning av våra kvarstående åtaganden enligt det gamla avtalet, säger Bjørn Frivold, VP Group Facility Management på SAS. Det har stort värde för oss att ingå ett konventionellt hyresavtal med för oss kända kostnader, fortsätter Frivold. – Mengus har förvärvat Frösundaviksfastigheten med en mycket långsiktig affärsplan, upp till 15 år, säger Per Niklasson, Managing Partner på Mengus. Genom överenskommelsen med SAS kan vi nu accelerera planen och omgående påbörja förädlingsprocessen, inklusive omhändertagandet av övriga hyresgäster som tillsammans hyr ca 20 000 kvm, bland andra Schneider, Merck, Enaco och Ford, fortsätter Niklasson. – Fastigheten har unika förutsättningar och kontorslokalerna är fantastiska med exceptionellt ljusinsläpp, generösa takhöjder och bra yteffektivitet. Detta tillsammans med ett all-inclusive-koncept med bland annat gemensam reception, konferens, restaurang/café, gym och sporthall i en härlig parkmiljö vid Brunnsviken bara fem minuters cykelavstånd från City är svårslaget, tillägger Hansi Danroth, Senior Partner på Mengus. Vi har liknande planer för Frösundavik som för det tioåriga utvecklingsprojektet Solna Gate, som vi slutförde och avyttrade år 2015, fortsätter Danroth. AG Advokat och WSP har varit Mengus rådgivare i processen.

- **Victor Friberg**

victor@fastighetssverige.se