

Tjänsteutlåtande

Styrelsemöte Stockholmsmässan AB 2023-10-03

Handläggare

Mathias Lindroth

Till

Styrelsen i Stockholmsmässan AB

Internt hyresavtal MF - SM***Företagsledningens förslag till beslut:***

Nytt internt hyresavtal mellan Mässfastigheter i Stockholm AB och Stockholmsmässan AB godkänns. Godkännandet gäller för retroaktiv tillämpning från 1 januari 2023. Vd och CFO ges i och med godkännandet också mandat att skriva under avtalet för bolagets räkning.

Ärendet

Mässfastigheter i Stockholm AB är innehavare av tomträtten Mässhallen 1 och äger mässanläggningen som Stockholmsmässan bedriver verksamhet i. Mässfastigheter har även hyresavtal med Mässrestauranger avseende restaurangytorna i mässanläggningen samt med Scandic avseende den verksamhet som bedrivs i hotellbyggnaden.

Då Mässfastigheter och Stockholmsmässan varit i koncerngemenskap under många år och all rapportering och uppföljning skett utifrån konsoliderade siffror har det interna hyresavtal som tidigare funnits internt bolagen emellan inte behövt uppfylla annat än vissa grundläggande formaliakrav.

Som ett led i att förbereda för att kunna följa upp bolagen separat fick Mässfastigheter hösten 2022 uppdrag av Stadshus AB att upprätta ett nytt hyresavtal, med marknadsmässig utformning och hyressättning. Arbetet med att ta fram hyresavtalet har letts av advokatfirman Vinge, som tillsammans med en intern arbetsgrupp inom Stockholmsmässan har utformat avtalet. I arbetet har erfarenheter från systerbolaget Stockholm Globe Arena AB, med uthyrningen av lokaler till Stockholm Live, inhämtats vad gäller exempelvis gränsdragningslistan. Villkoren, inkl hyran, har slutligen fastställts i dialog med bolagets controller på Stockholms Stadshus AB.

Hyresavtalet är anpassat utifrån att bolagen är i koncerngemenskap, på så sätt att det inte ska skapa onödig formalia eller administration. Med detta menas att viss reglering har förenklats något, i förhållande till vad som skulle vara fallet med en extern hyresgäst. Samtidigt är som sagt strukturen på avtalet och både ansvarsfördelning och hyressättning marknadsanpassad. Detta medför att hyresavtalet är väl anpassat för att även kunna vara utgångspunkt för ett hyresavtal med en extern part i det fall ägarstrukturen skulle förändras. I det fall ägarstrukturen skulle förändras kommer dock hyresavtalet att oavsett detta behöva ses över som en del av en sådan process.

Notera att det nya hyresavtalet har tillämpats bolagen emellan, vad gäller beräkning av hyra och fördelning av kostnader utifrån gränsdragningslistan, från och med januari 2023 och har på så sätt kunnat trycktestas innan det läggs fram för fastställande. Endast mindre anpassningar har gjorts från det avtal som fanns framtaget i slutet av 2022. I och med att avtalet tillämpats under hela 2023 är önskemålet att styrelsens godkännande sker retroaktivt från och med 1 januari 2023. Retroaktiv tillämpning av hyresavtal är inte ovanligt och framförallt inte i interna hyresförhållanden som detta.

Hyresvillkoren är att betrakta som en affärskänslig uppgift och därför finns inte avtalet bifogat styrelsematerialet. För den som önskar ta del av det nya hyresavtalet finns möjlighet att kontakta Mathias Lindroth för att därefter kvittera ut ett exemplar antingen från bolagets controller Johanna Magnusson, genom att besöka Stadshuset, eller från Mathias, genom att besöka Stockholmsmässan i Älvsjö. Utskrivet exemplar kommer även att finnas tillgängligt dagen för styrelsemötet, den 3 oktober from kl 9, för genomläsning innan styrelsemötet börjar i Pressrummet. Vänligen kontakta Mathias Lindroth på mathias.lindroth@stockholmsmassan.se eller 070-789 43 33 snarast, men senast torsdag 28 september, om ni önskar ta del av hyresavtalet innan styrelsemötet och var ni önskar hämta det.

Hyresavtalets utformning

Hyresavtalet är utformat enligt samma format som är brukligt för denna typ av avtal. Avtalet tar utgångspunkt i ett kontraktsformulär enligt Fastighetsägarnas mall, där följande bilagor finns:

Bilaga 1	Ritning
Bilaga 2	Fastighetsskatteklausul
Bilaga 3	Särskilda bestämmelser
Bilaga 4	Gränsdragningslista
Bilaga 5	Grön bilaga
Bilaga 6	Brandskyddsklausul
Bilaga 7	Avstående från besittningsskydd
Bilaga 8	Taklaster
Bilaga 9	Skyltprogram

De särskilda bestämmelserna i Bilaga 3 är de som är mest anpassade utifrån mässanläggningens särskilda utformning och hur den nyttjas. I särskilda bestämmelserna regleras följande avsnitt, med exempel på innehåll i de avsnitt där det bedöms intressant att förstå vad hyresavtalet reglerar:

1. Lokalens storlek och omfattning samt skick

Definition av vilka ytor som ingår, att uthyrning sker i befintligt skick, villkor för nyttjande av markområden i anslutning till lokalen

2. Ändamålet med uthyrningen

Att lokalerna ska användas för mäss och eventverksamhet, att verksamheten ska bedrivas i enlighet med lagar, förordningar, myndighetsföreskrifter mm och att Stockholms stads intressen ska beaktas i valet av arrangemang.

3. Hyra

Principerna för beräkning av hyra, där modellen bygger på en fast hyra, med tillägg av ett omsättningsbaserat rörligt tillägg.

4. Fastighetsskatt

Utöver hyra ska även hyresgästens andel av fastighetsskatt erläggas.

5. Abonnemangs- och driftskostnader

Reglering av vem som innehar abonnemang respektive står för olika kostnader, därtill princip för fördelning av gemensamma kostnader.

6. Tomträttsavgäld

Utöver hyra ska även hyresgästens andel av tomträttsavgäld erläggas

7. Tillsyn, skötsel och underhåll mm

Med hänvisning till gränsdragningslista regleras principerna för tillsyn, skötsel, felavhjälpande underhåll samt planerat underhåll (inkl utbyte).

8. Oförutsedda kostnader, myndighetskrav mm

Principer för hur förändrade skatter, avgifter, myndighetskrav mm ska fördelas mellan parterna.

9. Samverkan mellan aktörer på Fastigheten

Styrgrupp för dialog och informationsutbyte avseende anläggning, närområde, utveckling av Fastigheten som mötesplats mm. Teknisk samverkansgrupp för frågor kring drift och teknisk förvaltning av Lokalen och Fastigheten.

10. Ändring av Lokalen

Beskrivning av hyresgästens rätt att utföra ombyggnads-, ändrings- och/eller installationsarbeten. Principer för hur större investeringar hanteras.

11. Skyltar, exponering av budskap mm

Begränsning i hyresgästens rätt att exponera bilder, budskap, annan marknadsföring mm på Fastighetens exteriör och/eller informationsskärmar.

12. Överlåtelse och uthyrning i andra hand och pantsättning

Begränsning i hyresgästens rätt att hyra ut lokalerna i andra hand och förbud mot pantsättning.

13. Långsiktig utveckling av mässområdet och närområdet

Information om pågående eller planerad utveckling av närområdet, såsom exempelvis tunnelbanans dragning till Älvsjö. Hyresgästen har skyldighet att aktivt medverka i frågor om långsiktig utveckling av Fastigheten och närområdet, inkl tillhandahålla personella resurser, medverka i utredningar och även bistå med egna utredningar kopplade till verksamheten.

14. Hyresförhållandets upphörande

Lokalernas skick vid avtalets upphörande, återställande mm

15. Villkor

Hänvisning till besittningsskyddsavstående.

16. Sekretess**17. Ändringar och tillägg****18. Fullständig reglering****19. Rangordning av handlingar****20. Tillämplig lag och tvister**

Christian Clemens
VD

Bilagor

Hyresavtal inkl bilagor finns att kvittera ut i Stadshuset eller på Stockholmsmässan, enligt beskrivet tidigare i ärendet.