

Tjänsteutlåtande

Styrelsemöte Mässfastigheter i Stockholm AB 2024-12-05

Handläggare

Mathias Lindroth

Till

Styrelsen i Mässfastigheter i Stockholm AB

Hyresavtal Mässrestauranger***Företagsledningens förslag till beslut:***

Styrelsen ger VD i uppdrag att ingå tilläggsavtal som innebär att befintliga hyresavtal med Mässrestauranger förlängs på oförändrade villkor 12 månader, innebärande ny löptid tom 2026-12-31.

Ärendet

Mässfastigheter har två hyresavtal ingångna med Mässrestauranger, avseende olika delar av anläggningen, med i grunden med samma villkor. Avtalen har en löptid till och med 2025-12-31, vilket beaktat en 12 månades uppsägningstid innebär att en eventuell uppsägning för villkorsändring behöver ske senast 2024-12-31, för att undvika 36 månaders förlängning på oförändrade villkor.

En uppsägning för villkorsändring behöver som följd av hyreslagen innehålla ett förslag till nya hyresvillkor. Vilka förändringar i hyresvillkor som är önskvärda går dock, enligt vad som beskrivs nedan, inte att fastställa förrän under 2025.

Avtalen med Mässrestauranger har upprättats utifrån förutsättningen att Mässfastigheter och Stockholmsmässan har samma ägare, vilket är en förutsättning som kommer att förändras under 2025, som följd av försäljningen av Stockholmsmässan. Detta föranleder att vissa förändringar i avtalsvillkoren behöver göras, men vilka ev ytterligare förändringar som Mässfastigheter bedömer lämpliga, ex avseende löptid mm, kan fastställas först när villkoren för försäljningen av Stockholmsmässan är kända. Ett samverkansavtal för att kunna tillämpa nuvarande hyresavtal även efter försäljningen av Stockholmsmässan finns framtaget mellan Mässfastigheter, Stockholmsmässan och Mässrestauranger.

Utöver påverkan från försäljningen av Stockholmsmässan bedöms dessutom delar av de lokaler som Mässrestauranger hyr av Mässfastigheter påverkas av den planerade utbyggnaden av T-banan till Älvsjö. Utredning som ska utvisa vilken omfattning och hur denna påverkan ska hanteras pågår i samverkan med Mässrestauranger. Utredningsarbetet bedöms kunna presenteras i form av en plan för anpassning av de förhyrda ytorna under första halvåret 2025.

Mot bakgrund av ovanstående är en 36-månaders förlängning på oförändrade hyresvillkor ej lämplig, men det finns heller inte förutsättningar att redan innan 2024-12-31 fastställa vilka nya villkor som är önskvärda, för att kunna säga upp avtalet för villkorsändring.

Ledningens förslag är därför att förlänga hyresavtalen med 12 månader, vilket innebär att avtalen löper på oförändrade villkor till och med 2026-12-31 och därmed ska sägas upp för villkorsändring senast 2025-12-31. En sådan förlängning har Mässrestauranger bekräftat att man godkänner.

Med utgångspunkt i villkor och förutsättningar som ges från försäljningen av Stockholmsmässan samt den plan för anpassning av de förhyrda ytorna som följd av T-banans påverkan som arbetas fram i samverkan med Mässrestauranger föreslås att nya hyresavtal förhandlas fram under 2025. Under förutsättning att parterna är överens kan nya de nya hyresavtalen ersätta de nu förlängda hyresavtalen redan from 1 januari 2026 och att de förlängda avtalen därmed aldrig formellt behöver sägas upp.

Staffan Ingvarsson

VD

Bilagor

- 7.1 Förslag tilläggsavtal avseende förlängning av hyresavtal med Mässrestauranger AB.