

Tjänsteutlåtande

Styrelsemöte Mässfastigheter i Stockholm AB 2025-12-02

Handläggare

Mats Viker

Till

Styrelsen i Mässfastigheter i Stockholm AB

Hyresavtal Mässfastigheter i Stockholm AB / Mässrestauranger AB***Företagsledningens förslag till beslut:***

Styrelsen beslutar följande:

- Bolaget ges i uppdrag att säga upp gällande hyresavtal med Mässrestauranger AB för avflyttning 2026-12-31
- Bolaget ges i uppdrag att tillsammans med Stockholmsmässan AB genomföra en upphandling av operatörsavtal för mat- och dryckesförsäljning i lokalerna

Bakgrund

Mässfastigheter i Stockholm AB hyr genom hyresavtal ut lokaler till Mässrestauranger AB för att bedriva mat- och dryckesverksamhet inklusive kontor och lager inom tomträtten till fastigheten Mässhallen 1. Avtalet innebär att Mässrestauranger AB har företräde till all hantering av mat- och dryck i alla lokaler, inklusive de som förhyrs av Stockholmsmässan AB, inom byggnaderna. Mässrestauranger AB har bedrivit verksamheten i lokalerna från 1971, och förnyade avtal har skrivits löpande. Nu gällande hyresavtal löper till 2026-12-31. Om uppsägning inte sker senast 2025-12-31 förlängs hyresavtalet med 4 år. Hyresavtalet innebär i praktiken en ensamrätt för Mässrestauranger AB avseende all mat- och dryckesförsäljning i lokalerna och för alla evenemang som arrangeras av Stockholmsmässan AB. Ett lokalhyresavtal medför en sk indirekt besittningsrätt, vilket innebär att en hyresgäst har rätt till ersättning för den ekonomiska förlust denne åsamkas om hyresförhållandet upphör, om denne inte kan erbjudas en likvärdig lokal, vilket även skulle gälla vid en eventuell framtida rivning av byggnaderna. Svea hovrätt har i en nyligen vägledande dom fastslagit att vissa hyresavtal inom offentligt ägd verksamhet, där hyresvärden har inflytande över verksamheten, ska betraktas som tjänstekoncessioner enligt lagen om upphandling av koncessioner (LUK). Den juridiska bedömningen är att nuvarande avtal för restaurangverksamheten på Stockholmsmässan faller inom denna kategori.

Ärendet

Lagen (2016:1147) om upphandling av koncessioner (LUK) trädde i kraft den 1 januari 2017. En koncession kan antingen vara en byggkoncession eller en tjänstekoncession.

Med tjänstekoncession avses en koncession där en upphandlande organisation anförtror till koncessionshavaren att erbjuda och förvalta tjänster. En tjänstekoncession kan till exempel vara:

- tillhandahållandet av parkeringsplatser där koncessionshavaren får ersättning från de som använder parkeringsplatsen
- drift av restaurang- och caféverksamhet i lokaler som tillhandahålls av den upphandlande organisationen
- skötsel av busshållplatser där koncessionshavarens ersättning är rätten att sälja annonsytor på hållplatserna
- hyrcykelverksamhet där intäkten exempelvis är hyran från användarna.

Lagen har bl.a. prövats i Svea Hovrätt i juni 2025 som meddelade dom i ett mål mellan Swedavia och ett restaurangbolag på Arlanda. Bakgrunden var att Swedavia hyrt ut en lokal till restaurangen. Swedavia sade upp avtalet 2020 och hänvisade, bland annat, till att verksamheten behövde upphandlas enligt LUK. Hovrätten kom fram till att hyresavtalet också var en tjänstekoncession. Därmed omfattades avtalet av upphandlingsreglerna, och Hovrätten fann att Swedavia var skyldig att säga upp avtalet för att genomföra en ny upphandling.

Sammanfattning

Svea hovrätt har i en dom från juni 2025 fastställt att vissa hyresavtal inom offentligt ägd verksamhet ska betraktas som tjänstekoncessioner enligt LUK. Domen innebär att avtal som i praktiken reglerar drift av en verksamhet, snarare än enbart upplåtelse av lokal, omfattas av upphandlingslagstiftningen.

Den juridiska bedömningen är att nuvarande avtal för restaurangverksamheten på Stockholmsmässan uppfyller kriterierna för en tjänstekoncession. För att säkerställa att bolaget följer gällande lagstiftning och praxis föreslås därför att hyresavtalet sägs upp och att en koncessionsupphandling enligt LUK genomförs. Syftet är att minska juridiska risker, säkerställa konkurrensneutralitet och skapa förutsättningar för ett rättssäkert och transparent förfarande. Den nuvarande restauratören kommer att kunna delta i upphandlingen på samma villkor som andra aktörer.

Mats Viker
VD