



Diarenummer: 0088/16

Handläggare: Peter Berggren
Tel: 031-368 54 56
E-post: peter.berggren@gshab.goteborg.se

Yttrande över Lisebergs Jubileumsprojekt Förslag till beslut i styrelsen för Göteborgs Stadshus AB

1. Tillstyrka Lisebergs ABs Jubileumsprojekt gällande Vattenpark och Hotell
2. Uppdra åt Göteborgs Stadshus att belysa Parkerings- och Infrastrukturdelen, i samverkan med relevanta aktörer, och återkomma med förslag till beslut om fortsatt inriktning
3. Överlämna ärendet avseende Vattenpark och Hotell till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige
4. Förklara beslutet omedelbart justerat

Sammanfattning

Liseberg har under flera år genomfört ett mycket omfattande analysarbete kring att utveckla parken ytterligare. Ett antal beslut i kommunfullmäktige har även tagits för att förbereda en större utveckling av parken, primärt att under 2013 köpa den mark som är planerad vara grund för projektet.

Det projekt som Liseberg hemställer benämns Jubileumsprojektet och består av tre delar. Dels en Vattenpark för att kunna erbjuda en bredare attraktion till besökare och Göteborgare, dels ett tematiserat hotell för att säkerställa en bättre kundupplevelse och skapa förutsättningar för att kunna genomföra det samlade projektet, samt investeringar i nödvändiga Parkeringar och Infrastruktur.

Ambitionen är att invigning ska ske som en del av Göteborgs 400-årsjubileum år 2021.

Stadshus AB har genomfört analyser, och även beaktat Göteborg & Co Kommunintressent ABs (Göteborg & Co) tillstyrkande ur ett besöksnäringssperspektiv. Lisebergs förslag är även i linje med det inriktningsbeslut kring anläggningsstrategi som Stadshus AB beslutade om i juni 2016.

Stadshus AB tillstyrker därför hemställa gällande Vattenpark och Hotell, med beaktan av de finansiella risker som identifierats i ärendet.

Gällande Parkering och Infrastruktur finns dock behov av en genomlysning för att säkerställa att behovsbilder och kompetenser, utanför Lisebergs specifika behov, beaktas.



Ekonomiska konsekvenser

Investeringen i Jubileumsprojektet är på totalt 1 947 mnkr (uppräknad till år 2021: 2 146 mnkr) och omfattar vattenpark 853 mnkr (942), hotell 954 mnkr (1 053), infrastruktur 75 mnkr (81) och markparkering 65 mnkr (70). Intäkt vid planerad försäljning av Hotell Heden kvittas mot markvärde Skår som tas i anspråk och tas inte med i kalkylen.

Investeringen kommer enligt planerna att finansieras via lån från koncernbanken. Kalkylränta som använts i investeringskalkylen är 3 procent. I och med investeringen beräknas Lisebergs soliditet tillfälligt falla till en nivå kring 40 procent för att efter 5 år ligga på en nivå kring 49 procent. Nuvarande nivå är kring 58 procent.

Olika Perspektiv

Yttrande Lisebergs Jubileumsprojekt ser inget övrigt att tillägga utöver det som beskrivs i underlaget från Liseberg gällande Barnperspektivet, Jämställdhetsperspektivet, Mångfaldsperspektivet, Miljöperspektivet eller Omvärldsperspektivet.

Bakgrund

Liseberg planerar att inför Göteborgs 400-årsjubileum 2021 uppföra en vattenpark och ett tematiserat upplevelseboende, under samlingsnamnet Lisebergs Jubileumsprojekt, söder om befintlig nöjespark samt parkeringsanläggning öster om nuvarande parkering.

Investeringsvolymen är beräknad till ca 1 900 mkr (2016 prisnivå). Resultatkalkylen visar att investeringen som helhet ger ett överskott på 58,5 mkr (helår 2022). Resultatkalkylen visar också att möjligheten att driva en vattenpark är avhängig av att en boendeverksamhet kopplas till dem.

Kommunfullmäktige tillstyrkte den 10 oktober 2013 förvärvet av den mark som är tilltänkt för projektet. Vidare gav kommunfullmäktige, den 5 juni 2014, Liseberg i uppdrag, att i nära samarbete med staden, planera för en avyttring av Hotell Liseberg Heden och återkomma med förslag till kommunfullmäktige för ställningstagande samt en belysning av konsekvenserna av en eventuell förändrad framtida inriktning av verksamheten inom Lisebergsparken.

Ärendet

Liseberg har hemställt till kommunfullmäktige i Göteborgs Stad om ställningstagande rörande Jubileumsprojektet – utveckling av Liseberg. Se bilaga 1 för hemställan samt bilaga 2 för relevanta beslutsunderlag.

Hemställan har föregåtts av ett omfattande arbete där väsentliga aspekter för projektet har belysts som t.ex. marknadsförutsättningar, juridik, konkurrens och ekonomi. Därutöver har avstämningar gjorts med andra berörda aktörer i staden som t.ex. hotellnäringsen.



Göteborg & Co har som moderbolag i klustret att yttra sig över det underlag som Liseberg tagit fram avseende Jubileumssatsningen. Göteborg & Co bedömer att Lisebergs hemställan är av principiell karaktär (enligt KL 3:17) utifrån två perspektiv:

- Verksamhetsinriktning utifrån ett juridiskt perspektiv och Lisebergs framtida inriktning
- Investeringens omfattning

Göteborg & Co tillstyrker Jubileumsprojektet med följande samlade bedömning, se även bilaga 3:

- Lisebergs Jubileumsprojekt är en förutsättning både för besöksnäringens utveckling som helhet och för Lisebergs framtid som attraktiv internationell destination.
- Lisebergs Jubileumsprojekt kommer lämna ett bestående avtryck av stadens jubileumsfirande och det är en satsning som i hög utsträckning gynnar göteborgarna.

Stadshus ABs bedömning

Stadshus AB har i sitt yttrande att belysa aspekter ur ett finansieringsperspektiv, men även att ytterligare verifiera det legala perspektivet.

Vidare har bolaget att tillföra information utifrån ett koncernperspektiv samt att understryka väsentliga faktorer.

Stadshus AB gör bedömningen att hemställan tillstyrks gällande Vattenpark och Hotell, beslutsunderlaget är mycket väl genomarbetat och är i enlighet med tidigare inriktningsbeslut kring anläggningsstrategin. Även att Göteborg & Co i sin bedömning av investeringens påverkan på besöksnäringens utveckling tillstyrker hemställan förstärker bedömningen.

Övergripande gör inte Stadshus AB en annan bedömning av de ekonomiska konsekvenserna, eller möjligheten till finansiering, än de som Liseberg redovisar i sin beredning av ärendet. Dock poängteras vikten av att följa de risker som identifierats i den fördjupade finansiella analysen.

Stadshus ABs juridiska genomgång visar inga ytterligare juridiska bedömningar eller risker än de som redovisas i Lisebergs underlag.

Gällande Parkering och Infrastruktur bedömer dock Stadshus AB ett behov av att ytterligare belysa frågeställningen baserat på ett antal relevanta behovsbilder.

Fördjupad bedömning av finansiella aspekter

Övergripande gör inte Stadshus AB en annan bedömning av de ekonomiska konsekvenserna, eller möjligheten till finansiering, än de som Liseberg redovisar i sin beredning av ärendet.

Dock identifieras tre områden för bevakning, som på kort eller lång sikt, kan påverka Lisebergs finansiella bedömning, och vilka behöver bevakas både ur ett finansiellt- och ett riskperspektiv.



- Den föreslagna investeringen kan minska möjligheten att framtida resultat inom Liseberg kan ingå i koncernens resultatutjämnning, som idag sker via koncernbidrag från vinstgivande bolag till de bolag som beslutats få resultattäckning, enligt det årliga budgetbeslutet i kommunfullmäktige.
- I investeringens finansieringsanalys ingår användning av resultat och likviditet från försäljning av Hotell Heden. Ingen utredning har gjorts om annat användningsbehov för fastigheten inom staden vilket kan påverka försäljningstidpunkt samt prisnivå.
- Den för staden övergripande 10-åriga investeringsprognosen visar på stora investeringsbehov. Den föreslagna investeringen kan komma att konkurrera med andra investeringar inom Stadshus AB koncernen samt inom övriga delar av staden.

Fördjupad bedömning av juridiska aspekter

Utredningarna av de juridiska aspekterna som ligger till grund för Lisebergs styrelses beslut att genomföra Jubileumsprojektet samt att hemställa om kommunfullmäktiges ställningstagande är både bred och gedigen. De har både fått en intern och extern genomlysning och analys.

Den interna bedömningen har gjorts genom stadsjuristens utredning från den 19 november 2014 "Jubileumsprojektet "Tema hotell" – tillåtet enligt kommunallagen och befogenhetslagen?".

Vid en samlad bedömning finner stadsjuristen att det går att motivera att åtgärden att uppföra och driva temahotell behövs för att främja turismväsendet i Göteborg. Anläggningen bedöms därmed vara kompetensenlig enligt kommunallag och befogenhetslag.

Den externa juridiska bedömningen har gjorts genom advokatfirman Lindahls PM från den 28 september 2015 "Legala förutsättningar för Liseberg att driva det s.k. Jubileumsprojektet".

Lindahls finner i sin utredning likt stadsjuristen att Jubileumsprojektet faller inom ramen för den kommunala kompetensen enligt kommunallagen och lagen om vissa kommunala befogenheter av vad man idag kan bedöma mot bakgrund av en relativt begränsade praxis och doktrin på området. Vidare poängterar man att redan mot bakgrund av att projektet kan bedömas vara kompetensenligt för en kommunalverksamhet och därför följaktligen inte kan strida mot reglerna om konkurrensbegränsande offentlig säljverksamhet enligt konkurrenslagen.

Lindhall konstaterar därutöver att det inte finns några pågående lagstiftningsarbeten som kan tänkas ändra de legala förutsättningarna för Jubileumsprojektet. I samband med utredningen genomförde Lindahl även en bred förfrågan i enkätform till olika aktörer på marknaden som utmynnade i en övervägande positiv inställning till Jubileumsprojekt och dess förväntade marknadseffekter för övriga aktörer på marknaden.

Konkurrensverket har sedermera tagit upp och granskade Jubileumsprojektet och anger i sitt beslut från den 26 april 2016 att de inte kan finna stöd för nu förekommande eller framtida



konkurrensbegränsade effekter av Jubileumsprojektet som gör att en fortsatt utredning av ärendet bör prioriteras. Konkurrensverket betonar dock att man kan tänkas ta upp ärendet igen vid ett senare skede om verksamhet skulle komma bedrivas på ett sådant sätt att konkurrensbegränsande effekter uppstår.

Mot denna bakgrund gör Stadshus AB inga andra juridiska bedömningar och finner inga andra legala risker än de som stadsjuristen, advokatfirman Lindahl eller Konkurrensverket redovisat och behandlat.

Fördjupad bedömning ur ett koncernperspektiv samt övriga väsentliga faktorer

Under våren 2016 utarbetade Stadshus AB, i samverkan med Göteborg & Co, en investeringsstrategi för anläggningar inom klustret med långsiktig inriktning och färdplan, se bilaga 4. I detta inriktningsbeslut är Lisebergs satsning prioriterad både ur både ett kluster och koncernperspektiv.

Med utgångspunkt från de behovsanalyser som genomfördes som del av anläggningsstrategin tillstyrks Vattenpark och Hotell inom hemställt Jubileumsprojekt.

Dock finns behov av att ytterligare belysa Parkerings- och Infrastrukturdelen av följande skäl:

- Säkerställa att vald lösning även kan bidra till att lösa relevanta parkeringsbehov gällande övriga investeringar i evenemangsområdet, så som ny multiarena.
- Belysa behovet av ändamålsenlig entré till Göteborg, från både E6 och R40.
- Samverka med parkerings- och byggkompetens inom andra delar av Stadshus AB, i detta fall primärt Higab och Parkeringsbolaget.

Då frågeställningarna påverkar flera kluster inom Stadshus AB och samtidigt kräver en nära dialog med kommunstyrelsen föreslås nämnt uppdrag genomföras av Göteborgs Stadshus.

Bilagor

1. Liseberg ABs hemställan om ställningstagande Jubileumsprojektet, 17 september 2016
2. Liseberg ABs beslutsunderlag gällande Jubileumsprojektet, 17 september 2016
3. Göteborg & Co Kommunintressents ABs yttrande om Jubileumsprojektet, 21 oktober 2016 (sent utskick)
4. Göteborgs Stadshus anläggningsstrategi för TKE-klustret, 13 juni 2016

Expedieras

1. Kommunstyrelsen
2. Göteborg & Co Kommunintressent AB
3. Liseberg AB

2016-09-19

Dnr 16-0361

Sida 1 av 26

Hemställan om ställningstagande rörande Jubileumsprojektet - utveckling av Liseberg AB

Liseberg AB (Liseberg) planerar att inför Göteborgs 400-årsjubileum 2021 uppföra en vattenpark och ett tematiserat upplevelseboende, under samlingsnamnet *Lisebergs Jubileumsprojekt*, söder om befintlig nöjespark. Liseberg styrelse gör bedömningen att beslutet om att utveckla Lisebergsparken och genomföra Jubileumsprojektet är en fråga av sådan vikt att den ska tillställas Kommunfullmäktige för ställningstagande, se [bilaga 1](#) Protokollsutdrag från Lisebergs styrelsemöte den 26 september 2016, där det framgår att styrelsen fattat beslut om:

- Att genomföra Jubileumsprojektet, det vill säga uppföra och driva vattenpark och tematiserat upplevelsesboende integrerat i parken,
- Att avyttra Hotell Liseberg Heden, i samband med genomförandet av Jubileumsprojektet,
- Att hemställa frågan om Jubileumsprojektet till kommunfullmäktige för ställningstagande.

Med anledning av detta framställer härmed Liseberg en begäran om ställningstagande från kommunfullmäktige i frågan om

- att genomföra Lisebergs Jubileumsprojekt, det vill säga uppföra och driva vattenpark och tematiserat upplevelseboende integrerat med Lisebergsparken.

The logo for Liseberg, featuring the word "Liseberg" in a stylized, red, cursive script font.

1. Bakgrund

Liseberg förvärvade under 2013 fastigheten Skår 40:17 (tidigare SAABs Växellådsfabrik), vilket kommunfullmäktige i Göteborgs Stad (Kommunfullmäktige) genom beslut den 10 oktober 2013 tillstyrkt. Detta innebär att Liseberg, förutom tre hektar mark söder om parken (södra parkeringen), även har tillgång till ytterligare fem hektar mark i anslutning till Lisebergsparken.

Vidare har Kommunfullmäktige genom beslut av den 5 juni 2014 gett styrelsen för Liseberg i uppdrag att i nära samverkan med Staden planera för en avyttring av fastigheten Hotell Liseberg Heden och återkomma med förslag till kommunfullmäktige för ställningstagande och därvid också belysa konsekvenserna av en eventuell förändrad framtida inriktning av verksamheten inom Lisebergsparken.

2. Lisebergs uppdrag

Liseberg är ett viktigt varumärke för Göteborg och Sverige. Av Lisebergs ägardirektiv framgår att Liseberg skall vara en av de ledande nöjesparkerna i Europa och ha en inriktning mot att bli en ledande turistattraktion året om. Liseberg ska medverka till att Göteborg blir en så attraktiv stad, att resandet till och vistelsen i Göteborgsområdet ökar, samt att Göteborgs varumärke stärks.

År 2015 var Lisebergs turistekonomiska effekt för Göteborg 2,8 miljarder kronor och Liseberg genererade samma år cirka 950 000 gästnätter för stadens hotell, vilket motsvarar cirka 23 procent av alla hotellövernattningar i Göteborg. Definitionen av turistekonomisk effekt är den samhällsekonomiska effekten som turisternas konsumtion har på destinationen.

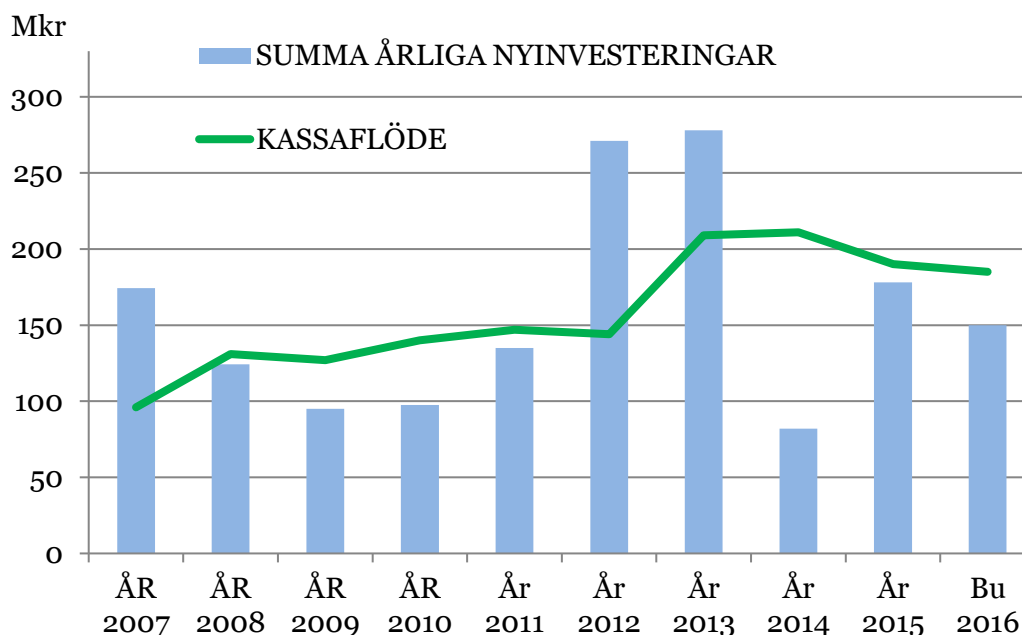
Liseberg sysselsätter cirka 2 700 medarbetare varje år, de allra flesta mellan 18 och 21 år gamla, vilket gör Liseberg till Västsveriges största ungdomsarbetsgivare. Omräknat till helåranställningar, var sysselsättningen, som följd av Lisebergs verksamhet, 1 950 arbetstillfällen år 2015.

The logo for Liseberg, featuring the word "Liseberg" in a stylized, red, cursive script font.

Idén och underlaget för Lisebergs Jubileumsprojekt skall ses i den kontext, att Lisebergs verksamhet på ett övergripande plan är investeringstung och kräver ständig förnyelse och reinvesteringar för att behålla sin attraktionskraft och gästvolym. Typisk reinvesteringsnivå för att bibehålla sin gästvolym i Lisebergs bransch ligger på 12–16 procent av omsättningen, eller cirka 90 procent av kassaflödet.

Sett över en tioårsperiod har Liseberg investerat 1,5 miljarder i nöjespark och boendeverksamhet, vilket motsvarar en självfinansieringsgrad på 100 procent, se diagram 1.

Diagram 1. Lisebergskoncernens investeringar och kassaflöde 2007-2016



Med ändrade resmönster, expansion och konsolidering av internationella nöjesparksdestinationer, har Lisebergs konkurrenssituation dock förändrats markant under de senaste åren.

De parker, som Liseberg i dag konkurrerar med, ligger inte längre bara i Sverige, utan både i och utanför Europa. Samtidigt har konsolideringen av nöjesparksbranschen medfört, att stora destinationsparker som Legoland (DK & UK), Disneyland (FR) och Europa-Park (DE) tar marknadsandelar, med hjälp av finansiella muskler, omfattande investeringsprogram och tillgång till starka IP (varumärken). Denna utveckling förstärks av en ökad efterfrågan efter kortsemester, så kallade short breaks.

Om Liseberg även i framtiden ska kunna erbjuda upplevelser i världsklass för såväl göteborgare som tillresande turister, så måste verksamhetens grundläggande intäktsbas och dragningskraft förstärkas. En utveckling och expansion av nöjesparken är nödvändig, främst av följande tre anledningar:

1) Turisterna är viktiga för Lisebergs ekonomi

Tillresandemarknaden, det vill säga besökare som inte kommer från Göteborg, står för 40 procent av Lisebergsbesöken, men för 60 procent av omsättningen. Liseberg måste därför även i fortsättningen ha en konkurrenskraftig produkt på tillresandemarknaden, om tillfredställande lönsamhet och låga priser skall säkras.

2) Lisebergs produkter är dyra att frambringa. Delar av Lisebergs produktutbud är kortsiktigt olönsamma, men bidrar långsiktigt till en bred och unik verksamhet. För att finansiera aktiviteter som exempelvis musik, kultur och stödinsatser krävs en hög och stabil lönsamhet. Denna uppnås bara genom en effektiv och konkurrensduglig destinationsprodukt samt helårsverksamhet.

3) Liseberg ska erbjuda en prisvärd produkt och enligt ägardirektivet ha en prispolitik som medger att alla kan besöka parken och ta del av dess utbud. Möjligheterna till prisökningar de kommande tio åren är därför begränsade till prognostiserade 1,5 – 2,0 procent per år. Det innebär att Liseberg långsiktigt måste öka intäkterna på något annat sätt än genom prisökningar.

3. Processen

Allt sedan förvärvet av fastigheten Skår 40:17 i oktober 2013 har bolaget och styrelsen för Liseberg arbetat intensivt med att planera för markanvändningen och analysera konsekvenserna av den planerade utvecklingen av Liseberg. Omfattande analyser ligger till grund för följande styrelsebeslut:

- 29 oktober 2013: Beslut om igångsättning av marknadsstudie
- 30 juni 2014: Beslut om inriktning för detaljerad möjlighetsstudie
- 16 december 2014: Beslut om temahotell och vattenpark som huvudsakliga inriktning för Lisebergs expansion
- 10 december 2015: Bekräftelse av tidigare beslut (ny styrelse) samt förberedelse av utökad program- och kostnadsstudie
- 26 september 2016: Beslut om hemställan till Kommunfullmäktige

Styrelsen har löpande hållits underrättad om arbetet och gett bolaget instruktioner och fattat delbeslut inom ramen för Jubileumsprojektet. Samtidig har styrelsen under processen fört en dialog med styrelsen för Göteborg & Co Kommunintressent AB samt Stadshus AB om hantering av ärendet.

En lång rad utredningar har genomförts i processen med särskild fokus på Jubileumsprojektets ekonomiska och legala risker. De utredningar som genomförts är:

- 1) Marknadsstudie
- 2) Möjlighetsstudie
- 3) Kostnadsstudie
- 4) Utredning av affärsmodell
- 5) Rättsutredning, kommunal kompetens av Stadsledningskontoret
- 6) Rättsutredning, kommunal kompetens och offentlig säljverksamhet, Advokatfirman Lindahl
- 7) Ekonomiska risk- och känslighetsanalys
- 8) Program och utökad kostnadsstudie

4. Resultat av marknadsstudie

I arbetet med att planera för en framtida användning av marken söder om parken har en grundlig marknadsstudie genomförts för att analysera tänkta användningsområden för marken. Liseberg har låtit genomföra dessa studier för att skapa en tydlig analytisk grund för projektet och med den som utgångspunkt kunna välja inriktning för en framtida exploatering av marken.

Marknadsstudien har genomförts av en internationellt erkänd konsultfirma LDP, vilka är baserade i London och specialiserade på att genomföra marknadsanalyser för verksamheter aktiva inom upplevelseindustrin.

LDP fick det mycket breda uppdraget att se på flera alternativa användningsområden utifrån potentiella exploateringsalternativ som andra parker i Europa genomfört. Därefter har den bästa potentialen för respektive användning analyserats och slutligen har de ekonomiska effekterna av respektive användning estimerats.

Marknadsstudien visar att alternativet att uppföra vattenpark och ett integrerat tematiserat parkboende är det utvecklingsprojekt som bäst gynnar gästens, Lisebergs, Göteborgs Stads och besöksnäringens intressen.

Vidare analyser visar att det primärt är hotellet som driver en ökad mängd gäster till den existerande nöjesparken, inte vattenparken. För att Jubileumsprojektet ska vara självfinansierande krävs att investeringen genererar boendeintäkter. Det finns därmed ingen möjlighet för Liseberg att uppföra och driva en vattenpark, om inte vattenparken kan sammankopplas med en boendeverksamhet.

Jubileumsprojektet förväntas leda till positiva regionala effekter genom ett markant ökat antal hotellövernattningar och därmed ökade turistekonomiska effekter och sysselsättning.

Jubileumsprojektet beräknas att generera följande positiva nettoeffekter:

- 600 000 gäster till Lisebergs anläggningar
- 450 mkr i omsättning i Lisebergskoncernen
- 300 helårsanställda

- 185 000 gästnätter, varav 130 000 tillfaller övriga hotell i Göteborg
- 500 mkr i turistekonomiska effekter

Härtill kommer en *byggnationseffekt* på ca 2,5 miljarder kronor samt 3 500 *arbetstillfällen* under byggnationsperioden (2019-2021).

Byggnationseffekten är den bredare samhällsekonomiska effekten av investeringen, medan arbetstillfällen motsvaras av heltidsekvivalenter, som skall fördelas över byggnationsperioden (cirka 3 år).

5. Presentation Jubileumsprojektet

5.1 Vattenparken

Vattenparken Liseberg har önskemål om att uppföra har följande specifikationer:

- Totalyta 17 108 (BTA) m2 (inomhus)
- Kapacitet 2 800 samtida gäster
- Åtta upplevelsepooler
- Tio vattenrutschkanor
- Två vattenlekplatser
- Relaxområden
- Restaurantkapacitet på 400 sittplatser

Vattenparken, som kommer att vara en av de största av sin sort i norra Europa. Den kommer att vara helårsöppen, med möjlighet att addera ett säsongöppet utomhusbad. Vattenparken planeras så att den löpande kan utvecklas och expanderas, i likhet med existerande nöjespark.

Vattenparken skall kännetecknas av hög tematisk och upplevelsemässig kvalitet och ha ett brett utbud som tilltalar alla typer av gäster.

Vattenparken kommer att ha fokus på lek, upplevelser, spänning och samvaro, och inte specifikt på motion och simkunskap, som andra kommunala badanläggningar.

5.2 Tematiserat upplevelseboende

Det tematiserade upplevelsesboende som Liseberg har önskemål om att uppföra har följande specifikationer:

- Totalyta 30 660 (BTA) m²
- 453 rum, alla med 4–6 bäddar
- Huvud-/Bufférestaurang med 550 sittplatser
- Temarestaurang med 250 sittplatser
- Takbistro med 150 sittplatser
- Mindre mötes- och eventanläggning på 1 350 m²
- Mindre spaanläggning

Hotellet ska kännas som en naturlig och integrerad del av Lisebergsparken dit alla är välkomna. Hotellet ska tematiseras på en mycket hög nivå; ambitionen är att skapa ett upplevelsesboende som inte har sin like i Sverige.

Det tematiserade upplevelsesboende är således en naturlig förlängning av parken, där allt – från incheckning till frukost – är planerat på ett sådant sätt, att familjen och upplevelsen är i fokus. Hotellet ska ha barnen i centrum där lek, fantasi och eskapism kännetecknar såväl fysisk miljö som servicekoncept.

Det är dock nödvändigt också att planera hotellet med en mindre mötesanläggning eftersom hotellet skall vara i drift 365 dagar om året. Huvudinriktningen är familjemarknaden, men delar av året måste mötesfaciliteter vara en del av beläggningsunderlaget på veckodagar och utanför säsonger (grupper, utbildningar, mm). Detta är också nödvändigt för att svara upp mot en mötesmarknad som rör sig allt mer mot gemensamma familjeupplevelser (*bleisure*) och upplevelsesintegrerade konferenser (*confertainment*). Mötesanläggningen skapar således jämnare beläggning på hotellet, vilket möjliggör fler tillsvidareanställda på heltid.

5.3 Koncept

För att få en uppfattning om hur projektet kan gestaltas, se bilaga 2 (Masterplan boende och vattenpark). Det tänkta temat för

Jubileumsprojektet är Ostindiska Kompaniet, som har en stark anknytning till Göteborg och dess historia.

5.4 Ett Jubileumsprojekt för alla

Jubileumsprojektet har sin tydliga förankring i Lisebergs snart 100 åriga evolution och i Göteborgs ursprung som handelsstad och ambitionen är att skapa en mötesplats för såväl göteborgare som tillresande turister.

Vattenparken planeras att vara öppen året runt och kommer, precis som nöjesparken, att vara lika attraktiv för Göteborgsfamiljer som den kommer att vara för turister. Delar av hotellet, till exempel de tematiserade restaurangerna, skulle också kunna locka göteborgare eftersom det inte finns något liknande i staden. Slutligen möjliggör upplevelsehotellet längre säsonger i nöjesparken, vilket gynnar såväl besöksnäringen som göteborgarna.

I samband med utredningen samt programarbetet har möjligheten att kombinera vattenparken med en vanlig simanläggning eller en tävlingsarena för simning diskuterats. En sådan kombinationsanläggning där sim- och badanläggning samt vattenland ryms inom samma anläggning går emellertid inte att realisera. Ett sådant samutnyttjande är utifrån ett tekniskt, operativt och ekonomiskt perspektiv inte möjligt. Liseberg har heller inte, med nuvarande placering, den nödvändiga platsen för en sådan anläggning.

5.5 Hållbarhet

Social hållbarhet: Jubileumsprojektet kommer att fokusera på att skapa miljöer som är tillgängliga för så många som möjligt. Projektet har, och kommer i alla framtida delar, att hantera och beakta de svårigheter som personer med olika typer av funktionsvariationer kan uppleva. Projektets huvudpunkter vad gäller tillgänglighet är följande:

- Angöringsplatser och handikapparkering
- Gångvägar mellan parkeringar, hållplatser och entréer
- Dörrar och öppningar till och i byggnader
- Handikapptoiletter och övriga toaletter
- Färgsättning
- Ljud-och ljusmiljö

I hotelldelen bör andelen tillgänglighetsanpassade rum uppgå till minst tio procent av det totala rumsantalet, vilket innebär cirka 45 hotellrum.

I vattenparken skall attraktioner göras tillgängliga så långt det är möjligt. Ramper, hissar och skyltning är, precis som i nöjesparken, viktiga ingredienser för att skapa en tillgänglig miljö.

När det gäller Lisebergs roll som arbetsgivare, så kommer Liseberg vid driftsättningen av Jubileumsprojektet även fortsättningsvis att rekrytera medarbetare, som står långt från arbetsmarknaden. Det är verksamhetens ambition att vara en av Sveriges bästa arbetsplatser, där medarbetare trivs och utvecklas i ett positivt arbetsklimat, präglad av jämställdhet och mångfald.

Det är en del av Lisebergs ägardirektiv, att verksamheten skall ha en prispolitik, som gör att alla kan ta del av Lisebergs utbud. Detta är också ambitionen med Jubileumsprojektet. Dels genom att planera för rymliga och prisvärda familjerum, dels genom att variera priser på vattenparksinträdet över året, så att resurssvaga grupper också har möjlighet att besöka anläggningen. Liseberg kommer också att se över möjligheterna att utöka det lyckade samarbete som verksamheten i dag har med till exempel Särskolorna i Göteborg, för att nå ut till gästgrupper som annars kan ha svårt att besöka parken.

Miljömässig hållbarhet: Lisebergskoncernen är Miljödiplomerade enligt Göteborg Stads Miljöprogram och Hotell Lisebergs Heden har varit en föregångare bland hotellen inom miljöområdet. Miljöinriktning är en av grundstenarna för Jubileumsprojektet. Det innebär att projektet så långt som möjligt skall tänka på att hushålla med de resurser som förbrukas, både i genomförandet av projektet och i anläggningarnas driftsfaser. Som utgångspunkt för projektet som helhet ligger "miljöanpassat byggande i Göteborg" samt Miljöbyggnad. Hotellet kommer att projekteras med inriktning att certifieras i Breeam klass "excellent". För vattenparken kommer ett speciellt miljöprogram att upprättas, liksom för parkeringen. Energieffektivitet kommer att ha ett särskilt fokus, för att skapa en modern badanläggning med framtidens teknologi.

Ekonomisk hållbarhet: Lisebergs mål med Jubileumsprojektet är att skapa strukturella förutsättningar för att verksamheten långsiktigt ska lyckas med sitt uppdrag och skapa ett fundament för ekonomisk tillväxt, utan att det medför negativa konsekvenser på klimatet och den sociala miljön. Genom att vara ekonomiskt stabilt skapar projektet förutsättningar för att driva och utveckla ett hållbart Liseberg.

6. Analyser

6.1 Konkurrens- och omvärldsanalys

Någon motsvarighet till den vattenpark, som Liseberg har önskemål om att uppföra, både när det gäller storlek, kvalitet och inriktning, finns inte i Sverige, men är på stark frammarsch i både USA och övriga Europa, där efterfrågan på "kortsemestrar" och regionala familjdestinationer hela tiden ökar. Många större europeiska nöjesparker har byggt eller bygger liknande anläggningar till exempel Port Aventura (Spanien) och Alton Towers (UK), Disneyland Paris (Frankrike) och Europa-Park (Tyskland).

Nämnda nöjesparker har alla tematiserat, integrerat boende som en del av parkernas lönsamhetsunderlag. En tydlig trend inom nöjesparkbranschen är att parker blir flerdagsattraktioner genom att hotell integreras i nöjesparken och att **inomhusattraktioner** gör nöjesparkerna mindre säsongsberoende. En internationell analys visar att boendeverksamheten bland europeiska parker 2013 stod för 16 procent av omsättningen, jämfört med 5 procent år 2005.

6.2 Juridisk riskanalys

Liseberg bedömer att det finns legala förutsättningar för att driva Jubileumsprojektet, men att det finns vissa legala risker kopplade till projektet. Dessa risker är:

- 1) Att Jubileumsprojektet ligger utanför den kommunala kompetensen
- 2) Att Jubileumsprojektet utgör en otillåten offentlig säljverksamhet.

För att vidare utreda och bedöma dessa risker har Liseberg låtit genomföra två rättsutredningar. Den ena utredningen har gjorts av stadsjurist vid Stadsledningskontoret och belyser den **kommunala kompetensfrågan**, se bilaga 3.

Den andra rättsutredningen, vilken är mer omfattande, har gjorts av Advokatfirman Lindahl och belyser den **kommunala kompetensfrågan** och **konkurrensbegränsande offentliga säljverksamhet**, med en så bred legal förankring som vi finner möjlig, se bilaga 4.

Båda utredningarna visar att det kan anses rymmas inom den kommunala kompetensen att låta genomföra Jubileumsprojektet och låta Liseberg driva den tilltänkta vattenparken med tematiserat boende. Vidare bedömer Lindahl att Jubileumsprojektet inte strider mot reglerna om konkurrensbegränsande offentlig säljverksamhet.

För det fall det i framtiden, med anledning av förändrad lagstiftning eller för det fall domstol finner att visst agerande eller säljverksamhet inte är förenligt med den kommunala kompetensen, kan Liseberg vidta åtgärder för att avhjälpa sådan risk.

En tredje juridisk utredning har också genomförts på Lisebergs initiativ, där Konkurrensverket studerat den del av Jubileumsprojektet som avser planerad hotellverksamhet i förhållande till bestämmelserna om **konkurrensbegränsande offentlig säljverksamhet**, se bilaga 5.

Konkurrensverket beslutade i april 2016 att saken inte ska utredas ytterligare. Konkurrensverket har som skäl för sitt beslut framfört att de inte kunnat finna stöd för att hotellverksamheten medför nu förekommande, eller framtida, konkurrensbegränsande effekter.

Ett förbud mot att bedriva Jubileumsprojektet skulle kunna meddelas under förutsättning att verksamheten står i strid med den kommunala kompetensen. För att bestämmelserna om konkurrensbegränsande säljverksamhet ska tillämpas krävs dock också att det föreligger omständigheter som visar att konkurrensen påverkas på ett negativt sätt, vilket Konkurrensverket alltså inte har funnit stöd för. De har därför inte funnit någon anledning för en fortsatt utredning av ärendet.

6.3 Enkätundersökning stadens hotell

Den rättsutredning som har gjorts av Advokatfirman Lindahl innehåller en anonym enkätundersökning som har gjorts bland representanter för hotell i Göteborg. I samband med enkätundersökningen höll Liseberg ett informationsmöte där representanterna fick inblick i Jubileumsprojektet och förväntade effekter för turist- och hotellnäringen i Göteborg.

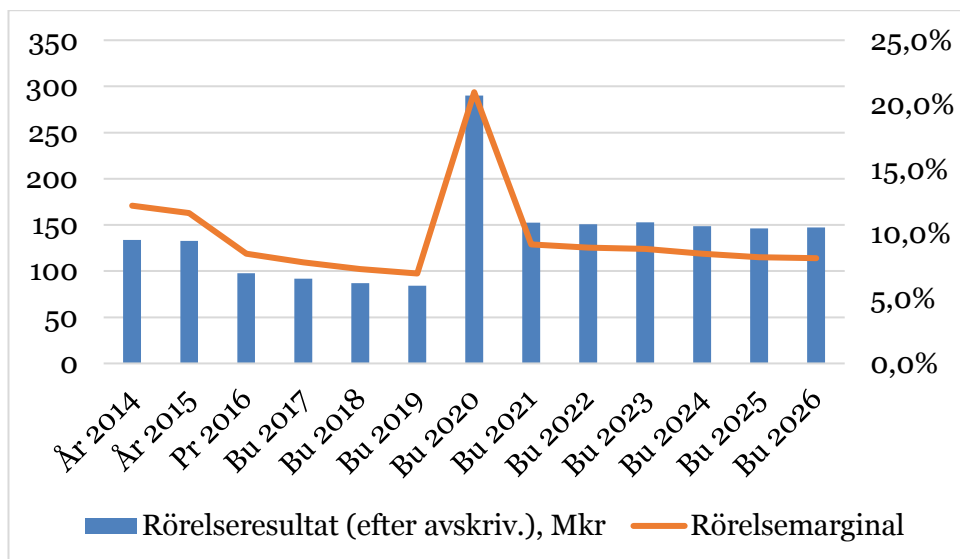
Enkätundersökningen visar att 95 procent tror att Jubileumsprojektet kommer att generera fler hotellgäster till hotell i Göteborg. 86 procent tror att Lisebergs syfte inte är att snedvrida konkurrensen. Drygt 80 procent tror inte eller vet inte om effekten av Jubileumsprojektet blir att konkurrensen snedvrids på hotellmarknaden i Göteborg.

7. Kalkyl

Investeringssumman för Jubileumsprojektet är beräknad till ca 1,9 miljarder kronor (uppräknat till 2,1 miljarder i 2021 penningvärde). Kostnadsberäkningen är framtagen av CA Consult Administration och bygger på den utökade programstudien som genomförts under 2016. Kostnadsberäkningen omfattar produktionskostnaden för nybyggnad av hotell, vattenpark och markanläggningar samt att omhänderta parkering på markområdet Skår, se [bilaga 6](#).

Liseberg AB har med utgångspunkt i omfattande marknadsstudier och kostnadskalkylen upprättat en Investeringskalkyl för Jubileumsprojektet, se [bilaga 7](#). Kalkylen är baserad på analyser och beräkningar från LDP, Annordia, CA Consult Administration och Liseberg.

Investeringskalkylen visar lönsamheten för ett normalår det vill säga första helår investeringen tagits i drift (2022). Resultatet visar på ett totalt täckningsbidrag på 147,3 mkr (31 procent) och efter kapitalkostnader ger respektive del ett:

Diagram 3. Rörelseresultat och rörelsemarginal 2014 - 2026

Rörelsemarginalen kommer år 2025-2026 stabilisera sig runt 9 procent, vilket måste betraktas som tillfredsställande, inte minst för att prognosmodellen är uppbyggd utifrån mycket försiktigt estimerade marknadsförutsättningar.

I samband med marknadsstudierna av både LDP och Annordia har omfattande prisanalyser genomförts. I dessa analyser finns två faktorer i prissättningen:

- De generella marknadspriserna, det vill säga vad andra parker och andra liknande upplevelser kostar.
- Gästernas köpbeteende när det gäller Liseberg som produkt - med andra ord om gästerna känner att de får valuta för pengarna.

I Lisebergs uppdrag står: "Liseberg bör ha en prispolitik som medger att alla kan ta del av företagets utbud." Lisebergs produkter ska, som kommunalt ägd verksamhet, ligga på marknadspris och inte ha ett uppseendeväckande lågt pris. Det är dock Lisebergs ambition att skapa

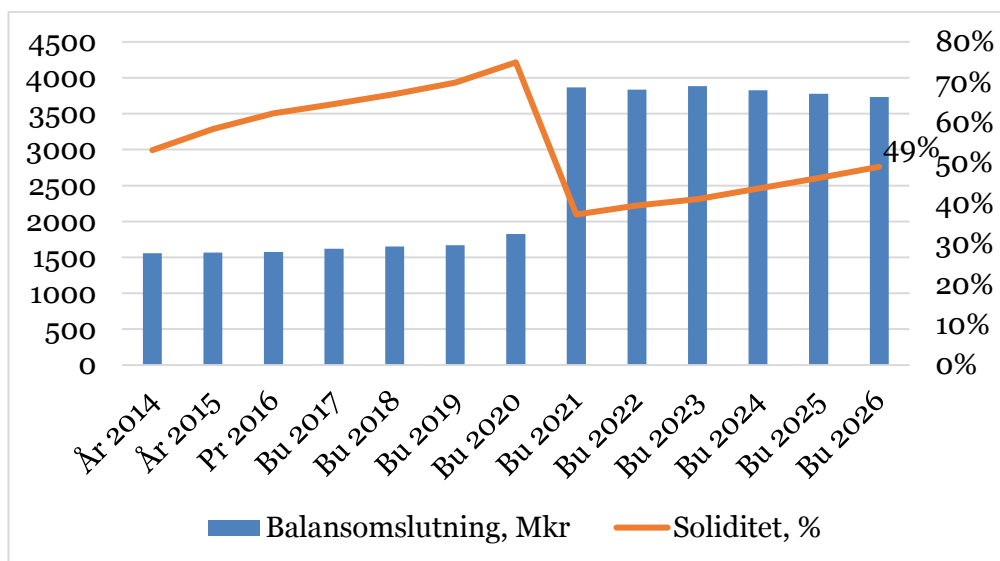
förutsättningarna för en prisvärd produkt, för både tillresande turister och göteborgare, vilket också speglas i prognosmodellen.

Liseberg har gett Ernst & Young AB i uppdrag att ta del av Lisebergs Investeringskalkyl och genomföra en kontrollberäkning samt att upprätta en nuvärdeskontroll. Beräkningen visar på ett överskott vid ett avkastningskrav om 6,0-6,5 procent där olika direktavkastningskrav sammanvägts för hotell respektive vattenland.

Känslighetsanalyser visar att hotellsalkylen är mycket stabil, medan vattenparksalkylen kan ha större variationer och inte är lönsam utan kombinationen med ett parkhotell.

Finansiering av Jubileumsprojektet sker utan kapitaltillskott från ägaren. Lisebergs soliditet påverkas tillfälligt och ligger kortsiktig på en nivå kring 40 procent för att redan efter 5 år ligga kring 49 procent, se diagram 4.

Diagram 4. Balansomslutning och soliditet 2014 - 2026



8. Finansiering- och driftsmodeller

8.1 Finansieringsmodell

Liseberg har en stabil soliditet (60 procent) och all upplåning sker via Göteborgs Stad. Initialt behöver Liseberg öka sin belåning med cirka 1,9 miljarder kr (uppräknat 2021), vilket får till följd att bolagets soliditet kortsiktigt ligger på en nivå kring 40 procent men redan inom en femårsperiod skall soliditeten öka till 50 procent. Över tid skall investeringen vara självfinansierad.

Liseberg räknar med att en försäljning av Hotell Liseberg Heden skall ge bolaget ett kapitaltillskott på netto 215 mkr. Liseberg har även en framtida möjlighet att sälja delar av fastigheten Skår 40:17 för att minska bolagets belåning.

I tillägg skulle Liseberg under åren kring realiseringen av Jubileumsprojektet kunna använda delar av det kassaflöde, som koncernens drift i dag genererar (i genomsnitt 200 mkr årligen) på Jubileumsprojektet, vilket kan reducera Lisebergs lånebehov markant.

Det ligger utanför Lisebergs horisont att bedöma förändringar i hela stadens lånebehov och hur det sammantaget påverkar stadens kreditbetyg.

Det är dock viktigt att notera, att den ökade upplåningen i Lisebergskoncernen motsvaras av ökade tillgångar (hotell och vattenpark). Dessa tillgångar består efter investeringen och är realiserbara.

8.2 Driftsmodeller

Liseberg har utrett om det finns anledning att överväga alternativa ägar- och driftsformer av Jubileumsprojektet och då främst hotellverksamheten, men har valt att driva hotellet i egen regi. Syftet med Jubileumsprojektet är att expansionen ska vara självfinansierande och Liseberg är därför beroende av ett hotell som genererar boendeintäkter (se avsnitt 7). Att driva hotellet i egen regi är, enligt genomförda analyser, det ekonomiskt mest hållbara alternativet för Liseberg och bolagets framtida utveckling. Det ger också total koncept- och kvalitetskontroll som är betydligt svårare att uppnå med alternativa driftsformer.

Detta skall inte minst ses i ljuset av att det hotell som Liseberg planerar att bygga och driva är ett tematiserat upplevelsesboende – en attraktion där gästen kan övernatta. Detta har också en stark koppling till hur nöjesparken förvaltas i dag. Historisk sett har Liseberg över en 30-årig period tagit över alla affärsområden (restauranger, butiker, spel, attraktioner mm) som tillsammans utgör Lisebergsupplevelsen. Detta för att Liseberg, som stadens starkaste varumärke, måste lägga ribban när det gäller säkerhet, kvalitet, service och upplevelse.

Liseberg kommer dock att genomföra projektet på ett sådant sätt att det finns förutsättningar att förändra ägar- och driftsfrågan om behov föreligger vid senare tidpunkt. De alternativa driftsformer som i framtiden skulle kunna utvärderas närmare är att:

- 1) Hyra ut temahotell och hotellfastighet, där Liseberg licensierar ut varumärket till annan aktör
- 2) Helt överlåta temahotellet och hotellfastigheten till annan aktör.

Alternativen har fördelen att det minskar den legala risken kopplad till kommunal kompetens, då Liseberg endast licensierar ut sitt varumärke. Samtidigt, för att Liseberg inte ska anses driva verksamheten, krävs det att bolaget inte ställer alltför långsgående krav på den externa aktören, vilket i sin tur medför andra risker för Liseberg i form av begränsade möjligheter att kontrollera aktören och säkerställa kvalitet i verksamheten. Aktören skulle kunna överlåta fastigheten och bedriva verksamhet som inte är i samklang med Lisebergs övriga verksamhet eller varumärke.

8.3 Risk- och känslighetsanalys

Som en del av investeringskalkylen har en rad känslighetsanalyser genomförts. I grundkalkylen räknas med 500 000 gäster i vattenparken, och en hotellbeläggning på 75 procent, vilket är ett ganska försiktigt estimat.

I en *break even*-analys skulle hotellet kunna förlora så mycket som 15 procent i beläggning (till 60 procent) och vattenparken 100 000 gäster (till 400 000 gäster) utan att rörelseresultatet blir negativt. Gällande ränterisken, så skulle en enprocentig ökning av kalkylräntan försämra resultatet med 15 mkr (i kalkylen räknas med en ränta på 3 procent).

Känslighetsanalyserna visar att kalkylen är robust, speciellt när det gäller hotellet, men också vattenparken kan ha en väsentlig uppsida.

När det gäller investeringens storlek, så räknas i kostnadskalkylen med en reserv på 170 mkr. Det ligger utanför Lisebergs horisont att bedöma hur en eventuellt ökande aktivitetsnivå inom byggbranschen kommer att påverka prissättning, tillgänglighet av arbetskraft mm när det gäller byggentreprenaden. Under hösten kommer mer djupgående analyser av genomförandefasen att utföras.

9. Perspektivanalys

9.1 Barnperspektivet

Jubileumsprojektet byggs i alla dimensioner med barnen i centrum; båda de som besöker och de som bor i Göteborg. Projektet ger Liseberg möjlighet att i högre grad bedriva verksamheten som en året runt-anläggning vilket ger såväl Göteborgsbarn som tillresta barn möjlighet att besöka Göteborgsregionen och nöjesparken under större del av året, och inte bara under semesterperioder.

Även om projektet inte har specifik kunskapsfokus när det gäller simning, så skulle projektet bidra till barnens vattenvana, speciellt i en leksituation.

9.2 Jämställdhetsperspektivet

Säkerhet och trygghet är några av de mest väsentliga elementen i Lisebergskoncernens serviceleverans, oavsett om det är i parken eller på verksamhetens boendeanläggningar.

I planeringen av såväl hotell som vattenpark är dessa element bärande för såväl program och design som prognosticerad bemanning. Exempelvis skulle kvinnors och flickors känsla av trygghet kunna säkerställas genom en generellt hög säkerhetsnivå, både genom parkvärdar och badvakter. I planeringen ingår också en rad flexibla omklädningsrum som kan användas av familjer, men också av andra som finner behov. Generellt har Liseberg i planeringen haft största fokus på säkerhet och då inte bara vattensäkerhet, utan också övrig gästtrygghet.

9.3 Mångfaldsperspektivet

Liseberg kommer i Jubileumsprojektet i hög grad att arbeta med att tillgodose tillgängligheten för funktionsnedsatta till anläggningarna. Liseberg är i dagsläget en betydande aktör som arbetsgivare och erbjuder därigenom första steget ut i arbetslivet för många ungdomar.

Liseberg arbetar redan idag aktivt med att mångfaldsperspektivet vid rekryteringar och strävar efter att medarbetare på Liseberg ska spegla samhället i stort. Detta görs bland annat genom att aktivt söka upp medarbetare som står långt från arbetsmarknaden och genom ett samarbete med arbetsförmedlingen för att nå medarbetare med funktionsnedsättning. Jubileumsprojektet kommer att bidra till skapa ytterligare ca 300 arbetstillfällen.

Liseberg kommer också att implementera alla verksamhetens övriga mångfaldsprogram i boende- och vattenparksverksamheten, bland annat när det gäller språk, prisbild och säkerhet.

9.4 Miljöperspektivet

Kommunikationsmässigt ligger Liseberg och den nya marken utmärkt med närhet till kommande Västlänkens station, regiontåg och fjärrtåg. Ett utbyggt Liseberg kan bli ett alternativ till utlandsresor och de stora nöjesparkerna i Europa.

Hotell och vattenpark kommer att ingå i Lisebergskoncernen generella miljöarbete, och miljöinriktning är en av grundstenarna för Jubileumsprojektet. Det innebär att projektet så långt som möjligt skall tänka på att hushålla med de resurser som förbrukas, både i genomförandet av projektet och i anläggningarnas driftsfaser. Hotellet kommer att projekteras med inriktning att certifieras i Breeam-klass "excellent". För vattenparken kommer ett speciellt miljöprogram att upprättas.

9.5 Omvärldsperspektivet

Under 2016 har Göteborg & Co Kommunintressent AB (KI) jobbat fram nya mål för besöksnäringen inom turism, kultur, evenemang samt möten/kongresser/konferenser. Dessa är formulerade i tät dialog med besöksnäringens intressenter och är utgångspunkt för utarbetandet av

Stadens mål för besöksnäringen. Föreslagen målbild, uttryckt i det över tid jämförbara måttet kommersiella gästnätter, är en fördubbling av turismen i Göteborg till 2030 – från 4,5 miljoner till 9,0 miljoner gästnätter årligen.

För att en fördubbling av antalet gästnätter ska vara möjlig krävs enligt KI offentliga och privata investeringar i hotellkapacitet, infrastruktur och anläggningar, både för att praktiskt kunna ta emot fler gäster men också för att skapa reseanledningar. En fördubbling av antalet gästnätter kräver således en kontinuerlig kapacitetsökning som 2030 innebär minst 4 000 fler hotellrum, vilket är en kraftfull ökning från dagens cirka 12 000 rum. Det motsvarar ett nytt hotell på ca 300-400 rum per år under planeringsperioden. Lisebergs hotell är ett av tre projekt, som just nu planeras fram till 2021.

Sätts projektet i en större kontext, så är Liseberg i dag den enda topp nöjesparksanläggning i Europa som inte har en året-runt verksamhet i form av integrerade övernattningsmöjligheter med tillhörande aktiviteter inom nöjesparken.

10 Slutsats

För att Liseberg på sikt ska kunna behålla sin nuvarande konkurrensposition och minska den ekonomiska risken som nöjesparken löper genom att i hög grad vara säsong- och väderberoende bör Liseberg anpassa sig till dessa ändrade marknadsförutsättningar och branschekonomiska strukturer.

Slutsatserna i marknads- och möjlighetsstudierna pekar på att det ekonomiskt mest hållbara alternativet för att säkra Lisebergs framtida utveckling är att etablera en inomhusvattenpark och ett upplevelseboende integrerat med Lisebergsparken – Lisebergs Jubileumsprojekt. Analyser visar att verksamheterna inom Jubileumsprojektet kommer att generera turism och inkomster och ha allmänt positiva effekter för kommunen och dess invånare. Lisebergs dragningskraft kommer att öka och fler långväga gäster kommer att attraheras till destinationen Göteborg. Analyserna visar att gästerna kommer att spendera mer, då Jubileumsprojektet öppnar upp för flerdagarsbesök.

Analyserna visar också att det inte är möjligt att få lönsamhet i en inomhusvattenpark som en isolerad företeelse. Det är bara med synergier från boende som en investering i en sådan helårsöppen attraktion är möjlig. Hotellet är således en ekonomisk förutsättning för vattenparken, då denna inte kan finansieras utan boendeverksamhet.

Vidare visar analyserna att det inte är lönsamt för Liseberg att endast expandera den befintliga verksamheten genom att bygga till exempel mer nöjespark. En sådan expansion beräknas ge en ökning med cirka 100 000 gäster per år, jämfört med den beräknade ökningen med cirka 600 000 gäster per år som en vattenpark med tillhörande temahotell innebär.

Nyckeln till att Liseberg ska kunna konkurrera med andra nöjesparker i framtiden är således att nöjesparken har ett parkintegrerat upplevelsesboende.

11. Konsekvenser av ett nej

11.1 Ekonomiska konsekvenser

I juni 2014 fattade kommunfullmäktige beslut om att Hotell Liseberg Heden på sikt ska avvecklas. Om Hotell Liseberg Heden avyttras utan att ersättas med ett parkintegrerat upplevelsesboende kommer Lisebergs konkurrenskraft allvarligt att försämras då Liseberg inte kan konkurrera på lika villkor med övriga destinationsparker i Europa. Liseberg har historiskt använt kassaflödet från Hotell Liseberg Heden till att investera i nöjesparken, precis som de övriga parker som Liseberg i dag konkurrerar med gör.

På en marknad med ökad konkurrens kommer det krävas stora investeringar för att bibehålla nöjesparkens gästvolym och resultat. Liseberg ser begränsade möjligheter till framtida ökat prisuttag på Nöjesparkens entré och åkprodukter. Nödvändiga prishöjningar kommer därför inte vara möjliga och Liseberg kommer på sikt att få en försämrad ekonomi.

2015 hade Lisebergskoncernen en rörelsemarginal på cirka 12 procent. 2017 kommer rörelsemarginalen vara cirka 8 procent, och i slutet på

Lisebergs tioåriga prognosperiod, 2025, ligger den på ca 5 procent. Lisebergs rörelsemarginal har historiskt pendlat mellan 6-12 procent och bör över tid ligga på nivån 8-10 procent.

Ett ”nej” till Lisebergs Jubileumsprojekt skulle alltså betyda minskade investeringsmöjligheter, lägre kvalitet, kortare säsonger och mindre utrymme för icke lönsamma aktiviteter som musik, kultur och stödinsatser.

11.2 Övriga konsekvenser

Om investeringen i Jubileumsprojektet inte görs kommer detta att få andra konsekvenser på Lisebergs verksamhet på längre sikt. Liseberg kommer successivt utveckla sig från dagens internationella destinationspark, till en regional folkpark.

De direkta effekterna av ett ”nej” till Jubileumsprojektet kan delas in i följande tre huvudpunkter:

1) Fortsatt för högt säsongsb beroende: Ett syfte med Jubileumsprojektet är att minska den ekonomiska risk Liseberg löper genom att i hög grad vara säsongsb beroende. Ett beslut om att inte investera i Jubileumsprojektet innebär att nöjesparken kommer vara fortsatt säsong- och väderberoende och med en successivt svagare ekonomi (se avsnitt 11.1) och därmed attrahera ett färre antal besökare och hotellgäster till Göteborg. En direkt effekt är att hotellen i Göteborg kommer ha fortsatt svårt att locka besökare under hotellens lågsäsong (oktober – november och januari – mars).

2) Liseberg kommer behöva ett nytt ägardirektiv: Enligt det nuvarande ägardirektivet har Liseberg ett tydligt destinationsfrämjande uppdrag. Liseberg ska bland annat medverka till att resandet till och vistelsen i Göteborgsområdet ökar samtidigt som Lisebergsparken ska vara en av de ledande nöjesparkerna i Europa. Liseberg bedömer att nöjesparkens destinationsfrämjande uppdrag måste reduceras – eller elimineras – om Jubileumsprojektet inte blir av. Liseberg kan således inte behålla sin stora destinationsutvecklande roll genom en hög investeringsnivå och introduktionen av nya säsonger, som ett resultat av att tillfredställande lönsamhet från Lisebergs kärnverksamhet på sikt inte kan säkerställas (se avsnitt 11.1).

3) Fastigheten Skår 40:17 bör avyttras: Om inga investeringar görs i Jubileumsprojektet kommer fastigheten Skår 40:17 att behöva avyttras, eftersom Liseberg inte har användning för fastigheten, och fastigheten i dag påverkar Lisebergs nettoresultat negativt med cirka 10 miljoner kronor årligen.

Sammanfattande kan det konkluderas, att Lisebergs position på marknaden förändras, genom försämrad konkurrenskraft och försämrad lönsamhet vilket i sin tur medför negativa effekter för besöksnäringen i Göteborg.

12 Hotell Liseberg Heden

Den 5 juni 2014 fick Liseberg följande uppdrag av kommunfullmäktige: *Styrelsen för Liseberg AB ges i uppdrag att i nära samverkan med Staden planera för en avyttring av fastigheten Hotell Liseberg Heden och återkomma med förslag till kommunfullmäktige för ställningstagande.*

En avyttring av Hotell Liseberg Heden har varit en del av Lisebergkoncernens planering innan detta uppdrag, på samma sätt som Liseberg också avvecklat till exempel Hotell Barken Viking 2013. Liseberg skall således inte på långt sikt driva affärshotell "på stan".

Avyttringen planeras till 2020. Detta för att det i nuläget är svårt att avyttra såväl verksamhet som fastighet med Hedens detaljplanmässiga situation. Samtidigt är hotellet i dag också en väsentlig del av Lisebergs lönsamhetsunderlag. En avyttring i samband med öppningen av ett parkintegrerade upplevelsesboende år 2021 skulle också kunna säkerställa nödvändig hotellkompetens i Lisebergs organisation, samtidigt som det tar hänsyn till de många Lisebergsanställda, som i dag jobbar på Hotell Liseberg Heden.

13 Avslutande kommentar

Mot bakgrund av de analyser som genomförts råder det ingen tvekan om att Lisebergs Jubileumsprojekt, med uppförande av vattenpark med

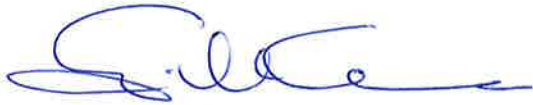
tillhörande upplevelseboende, är det alternativ som bäst gynnar gästens, Lisebergs, Göteborgs Stads och besöksnäringens intressen.

Lisebergs bedömning är att Jubileumsprojektet inte medför några stora juridiska eller ekonomiska risker för Göteborgs Stad.

Projektet som helhet är inte bara förenligt med Lisebergs nuvarande ägardirektiv, det är en förutsättning för att kunna fortsätta leva upp till ägarnas krav och förväntningar.

Om ytterligare information om Jubileumsprojektet önskas finns handlingar att ta del av på plats hos Liseberg.

Med vänliga hälsningar



Gunilla Carlsson

Styrelseordförande

Liseberg AB



Erik Norén

1:e Vice styrelseordförande

Liseberg AB



Christer Holmgren

2:e Vice styrelseordförande

Liseberg AB

Bilagor:

1. Protokollsutdrag från Lisebergkoncernens styrelsesammanträde den 26 september 2016
2. Masterplan boende och vattenpark
3. Rättsutredning Stadsledningskontoret - Jubileumsprojektet "Tema hotell" – tillåtet enligt kommunallagen och befogenhetslagen?
4. Rättsutredning advokatfirman Lindahl - Legala förutsättningar för Liseberg att driva det s.k. Jubileumsprojektet
5. Konkurrensverkets beslut – Liseberg ifrågasatt planerad hotellverksamhet
6. Kostnadskalkyl
7. Investeringskalkyl



STYRELSEN FÖR
LISEBERGSKONCERNEN
Liseberg AB
Lisebergs Restaurantaktiebolag
Hotell Liseberg Heden AB
Lisebergs Gäst
AB

UTDRAG UR PROTOKOLL
Styrelsesammanträde den 2016-09-26

1 (2)

§ 7

Jubileumsprojekt

Andreas Andersen redogjorde för den process som förevarit samt redogjorde för beslutspunkter.

Styrelsen beslutade

att genomföra Jubileumsprojektet, det vill säga uppföra och driva vattenpark och tematiserat upplevelseboende integrerat med Lisebergsparken,

att tillställa kommunfullmäktige beslut enligt ovan för ställningstagande,

att avyttra Hotell Liseberg Heden i samband med genomförande av Jubileumsprojektet

att ge vd i uppdrag att ta fram upphandlings- och genomförandestrategi för Jubileumsprojektet och återkomma till styrelsen för rapportering och beslut om projektering,

att förklara beslut enligt ovan omedelbart justerade.

Liseberg
R. G. 10

STYRELSEN FÖR
LISEBERGSKONCERNEN
Liseberg AB
Lisebergs Restaurantaktiebolag
Hotell Liseberg Heden AB
Lisebergs Gäst
AB

UTDRAG UR PROTOKOLL
Styrelsesammanträde den 2016-09-26

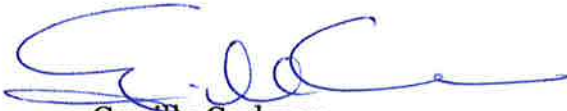
2 (2)

Vid protokollet



Victoria Widborn

Justeras

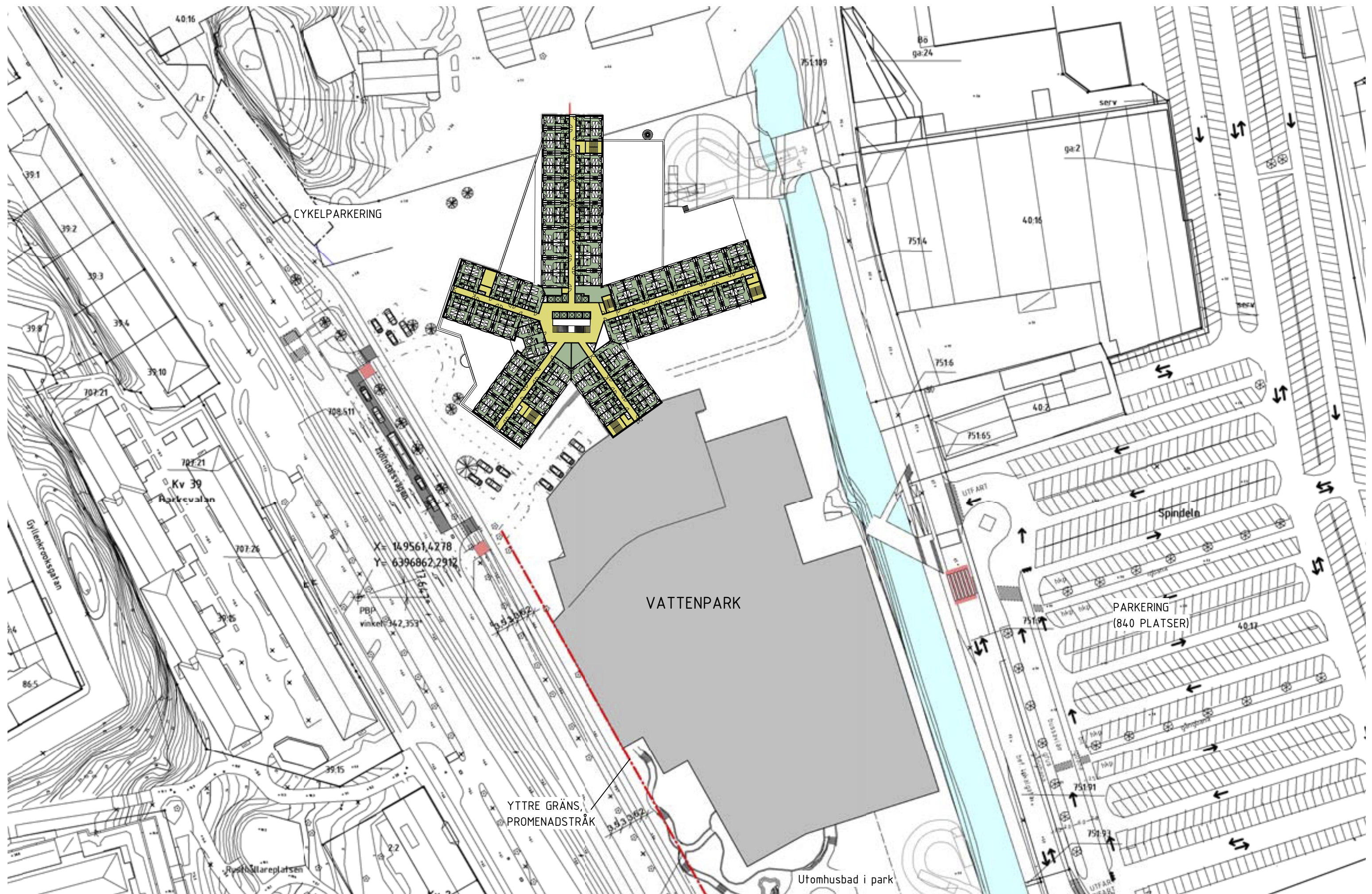


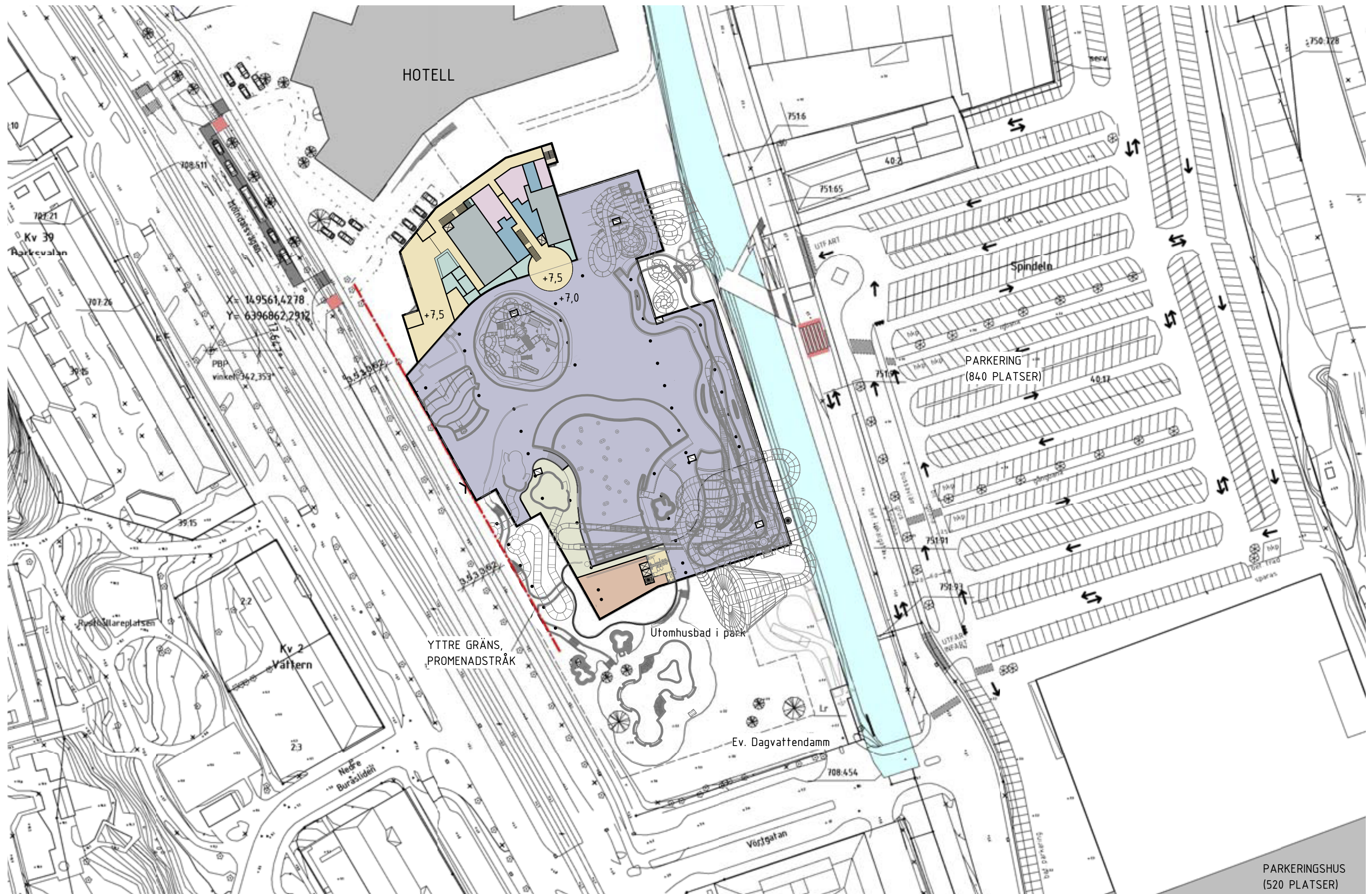
Gunilla Carlsson
Styrelseordförande
Liseberg AB



Christer Holmgren
2:e vice ordförande
Liseberg AB

Liseberg







Jubileumsprojektet ”Tema hotell” – tillåtet enligt kommunallagen och befogenhetslagen?

Inledning

Liseberg AB (nedan Liseberg) har under 2013, efter kommunfullmäktiges godkännande, gjort en betydande investering i en fastighet söder om parken med syftet att säkerställa en markreserv för långsiktig utveckling av verksamheten. Bolaget har utrett ett antal olika alternativa utvecklingsmöjligheter och kommit fram till att ett tematiserat hotell kombinerat med något av alternativen inomhusvattenpark, inomhuspark eller parkexpansion, som integrerats med parken, (nedan ”Tema hotell”) är de mest fördelaktiga alternativen.

Liseberg har gett juridiska avdelningen i uppdrag att utreda om konceptet Tema hotell är kompetensenligt enligt kommunallagen och lagen om vissa kommunala befogenheter, dvs. om Göteborgs Stad genom sitt helägda bolag Liseberg AB får bedriva denna typ av verksamhet.

Lisebergs ägardirektiv

Av bolagets ägardirektiv från 2002 framgår bl.a. följande:

- Bolaget ska vara en av de ledande nöjesparkerna i Europa och ha en inriktning mot att bli en ledande turistattraktion året om. Nöjesparken bör ha en prispolitik som medger att alla kan besöka parken och ta del av dess utbud.
- Bolaget ska, i aktiv samverkan med andra aktörer inom turism och evenemangsnäringarna, medverka till att Göteborg blir en så attraktiv stad, att resandet till och vistelsen i Göteborgsområdet ökar.
- Bolaget ska bidra med sin verksamhet till en god marknadsföring av Göteborgsregionen och stärka namnet Göteborg så att staden kan konkurrera nationellt och internationellt om attraktiva evenemang.
- Bolagets utveckling ska ske med långsiktighet och uthållighet. Tillfredsställande lönsamhet ska uppnås för att säkerställa självfinansiering.

Bolagets analys

Nöjesparkens långsiktiga förutsättningar

Under 2013 besöktes Liseberg av ca 2,8 miljoner gäster, vilket innebär en sjundeplats i Europa (efter Disneyland Paris, Walt Disney Studios Paris, Europa Park, De Efteling, Tivoli Gardens och PortAventura). Liseberg är en viktig aktör för Göteborg som resmål och turiststad. Besökarna till Liseberg består till 40 % av göteborgare, 20 % av tillresande över dagen och 40 % av mer långväga gäster som också stannar längre. Det är den senare kategorin som svarar för bolagets lönsamhet genom att de spenderar mer pengar på såväl attraktioner som på hotell, stugor och camping.

Bolaget har identifierat vissa omständigheter som pekar på delvis nya förutsättningar för nöjesparksverksamhet.

- Ökad rörlighet och internationell konkurrens ställer högre krav på kvalitet, utveckling och investeringar.
- Nöjesparkers utveckling präglas i allt högre grad av konceptualisering och tematisering samt digitalisering av försäljnings- och kommunikationsplattformar.
- Den internationella nöjesparksmarknaden präglas av en eskalerande destinationsbyggnad – det vill säga fullintegrerade resorts, där boendet spelar en avgörande roll för såväl gästens köpbeteende som attraktionernas ekonomi.
- Nöjesparksmarknaden konsolideras, vilket sätter såväl branschens priser som kostnadsstruktur under press.

Bolagets bedömning är att ett integrerat boende i parken är en helt nödvändig framtida satsning för att kunna behålla och utveckla Lisebergs förmåga att attrahera kunder från när och fjärran.

De finansiella förutsättningarna för att kunna genomföra bolagets utveckling av parken bygger på egenfinansiering av investeringarna. Lisebergskoncernen har en stark finansiell ställning med en justerad soliditet runt 50 % år 2013. Det genomsnittliga resultatet efter finansiella poster under perioden 2010-2013 uppgick till ca 67 mnkr, vilket historiskt är mycket goda resultat. Samtidigt konstateras att soliditeten sjunkit kraftigt under senare år vilket hänger samman med bolagets omfattande investeringsverksamhet. Bolagets förhoppningar är att investeringarna ska bryta de vikande publiksiffrorna, framför allt beträffande barn och ungdomar, som varit märkbara under de senaste tio åren. Om inte publiktillströmningen – och därmed omsättningen i nöjesparken – förbättras kan ökade avskrivningar på genomförda investeringar komma att sätta Lisebergs kostnader under press. I bolagets långsiktsprognoser inräknas bara prisökningar på 2 % per år (inflationen) då en generell höjning av prisnivån inte bedöms gynna affären.

Konceptet Tema hotell

Alternativet hotell och inomhusvattenpark bedöms av bolaget vara ett av de mest fördelaktiga alternativen vad gäller kriterierna: locka besökare, ekonomisk effekt och bäst synergier (bidra till hela området). Bolaget bedömer att anläggningen år 2022 kommer att generera ytterligare 184 931 turistgästnätter till staden jämfört med 2013, varav 12 % av de som kommer för parkens skull kommer att bo på Lisebergs hotell jämfört med dagens andel som är 8 %. Ditlockade turistgästnätter på andra hotell beräknas öka med 131 232 jämfört med 2013.

Lagreglering samt praxis

Enligt 2 kap. 1 § kommunallagen får kommuner och landsting själva ha hand om sådana angelägenheter av allmänt intresse som har anknytning till kommunens eller landstingets område eller deras medlemmar och som inte skall handhas enbart av staten, en annan kommun, ett annat landsting eller någon annan.

Enligt 2 kap. 7 § får kommuner och landsting driva näringsverksamhet, om den drivs utan vinstsyfte och går ut på att tillhandahålla allmännyttiga anläggningar eller tjänster åt medlemmarna i kommunen eller landstinget.

Enligt 4 kap. 1 § lagen om vissa kommunala befogenheter (befogenhetslagen) får kommuner vidta åtgärder för uppförande och drift av turistanläggningar i den utsträckning det behövs för att främja turistväsendet inom kommunen. Enligt 1 kap. 2 § samma lag gäller inte kommunallagens krav på anknytning till kommunens eller landstingets område eller dess medlemmar vid tillämpning av 4 kap. 1 § om turism.

Doktrin på området beskriver att befogenhetslagen utvidgar kommunernas kompetens bl.a. på turismområdet. Anläggningar som kan komma i fråga såsom turistanläggningar är t.ex. campingplatser, raststugor, friluftsgårdar, semesterbyar, hotell, badplatser, skidbackar, parkeringsplatser och småbåtshamnar. Om innehav av mark är en förutsättning för en turistanläggning, omfattar kompetensen också förvärv eller stöd till förvärv av marken. Som kompetensenliga insatser har bedömts bl.a. bidrag till projektering av ett privat turisthotell, aktieteckning och annat liknande engagemang i liftbolag, bidrag till arrendator av kommunägt turisthotell för att möjliggöra helårsdrift och kommunalt delägarskap i ett bolag som skulle driva hotell.

Juridisk bedömning

Tidigare genomförd legalitetsbedömning

Kommunfullmäktige fattade i juni 2014 beslut beträffande bolagsklustret Turism, kultur och evenemang. Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande innehåller resonemang om legaliteten i Lisebergskoncernens verksamhet. Där står bl.a. följande. ”Verksamheten inom Lisebergskoncernen har i huvudsak stöd i reglerna om kommunal kompetens. Nöjesparken är till för medborgarna och främjar turistväsendet i kommunen. Restaurang och annan verksamhet inom nöjesparken är också kompetensenlig eftersom den är att se som en integrerad del av nöjesparken. Vad gäller hotellet på Heden är kompetensenligheten mera tveksam. Det finns visserligen relativt många rättsfall där det prövats kompetensenligt att driva eller stödja hotellverksamhet, men i de fallen har det ofta varit fråga om mindre orter med ett litet utbud av hotell. Vid bedömningen bör beaktas att hotellet inte ligger i direkt anslutning till, eller inne i nöjesparken.” Bolaget planerar i linje härmed att sälja Hotell Liseberg Heden.

Är Tema hotell en turistanläggning enligt befogenhetslagen?

Själva nöjesparken Liseberg bedöms utan tvekan vara en turistanläggning i befogenhetslagens mening. Frågan är om även konceptet Tema hotell bedöms vara en sådan turistanläggning som avses i befogenhetslagen. Tema hotell är en tematiserad anläggning som framför allt kommer att erbjuda boende samt ytterligare facilitet/aktivitet, men också konferensmöjligheter och spa. Anläggningen kommer att vara integrerad i den befintliga nöjesparken. Den förväntas dra till sig både besökare från närområdet och turister från övriga landet samt från utlandet i en sådan omfattning att turismen i Göteborg i stort förväntas öka. Med hänsyn härtill är Stadsledningskontorets bedömning att Tema hotell är en sådan turistanläggning som avses i befogenhetslagen.

Är uppförande och drift av turistanläggningen en åtgärd som behövs för att främja turistväsendet inom kommunen?

Destinationen Göteborg befinner sig i stenhård konkurrens med andra städer i Europa om både evenemang, möten och privatturism. Liseberg är stadens flaggskepp vad gäller att dra turister till staden och Göteborgs Stad ser ett stort värde i att ha Liseberg i kommunal ägo. Liseberg som nöjespark konkurrerar inte främst med andra nöjesparker inom landet utan med de största europeiska nöjesparkerna. De flesta sådana har ett integrerat boende i parken och många har ”second gates”, dvs. ytterligare parker/aktiviteter i närområdet. Syftet är att behålla besökarna i parkområdet så lång tid som möjligt. Ju längre vistelsetid, desto mer spenderar besökarna både i parken och i det omgivande området.

För att svara på frågan om Tema hotell behövs för att främja turistväsendet behöver man tolka vad befogenhetslagens begrepp ”behövs för att främja turistväsendet” innebär. Räcker det att åtgärden främjar turismen eller ska åtgärden vara nödvändig? Man kan argumentera att Göteborg redan är en framgångsrik turiststad och att denna kommunala investering därför inte ”behövs”. En annan tolkning av befogenhetslagen är att en kommun får uppföra och driva ett obegränsat antal turistanläggningar så länge det gynnar turismen. Det finns överlag inte mycket praxis på området och inget rättsfall som är direkt jämförbart med den fråga som nu är för handen.

Staden såsom ägare till bolaget vill att Liseberg ska vara en av de ledande nöjesparkerna i Europa och bidra till turismen i Göteborgsregionen. Ägaren förutsätter att Liseberg ska vara självfinansierat och visa resultat som möjliggör fortsatt drift, utveckling och investeringar utan att staden behöver tillföra medel. Stadsledningskontoret instämmer i bolagets bedömning att parken behöver ha verksamhet under större del av året för att utnyttja anläggningarna effektivt samt behålla gästerna under längre tid. Konceptet Tema hotell förlänger säsongen, lockar till återbesök och förlänger vistelsen. Investeringen bedöms leda till fler gästnätter för staden i sin helhet och har därmed en positiv effekt på turismen i Göteborg. Att istället t.ex. bygga mer nöjespark på den tillkommande ytan innebär sannolikt en stagnation i utvecklingen jämfört med konkurrerande parker. På lång sikt är det stor risk att nöjesparken visar ett negativt resultat om den inte tillåts utvecklas enligt internationella trender och standard.

Vid en samlad bedömning är det Stadsledningskontorets uppfattning att det går att motivera att åtgärden att uppföra och driva Tema hotell behövs för att främja turistväsendet i Göteborg. Anläggningen bedöms därmed vara kompetensenlig enligt

kommunallag och befogenhetslag. Det finns dock anledning att ur ett kompetens- och konkurrensrättsligt perspektiv i ett senare skede utreda förutsättningarna för att på anläggningen bedriva verksamhet som inte i huvudsak marknadsförs mot privatpersoner/turister, såsom konferensverksamhet. Utifrån det material som hittills är framlagt är det emellertid en mindre del av den totala verksamheten.

Anna Frykestig
Stadsjurist
031-368 04 05



Markus Landahl
Avdelningschef
031-368 03 95

SAMMANFATTNING

- Det finns legala förutsättningar för Liseberg att driva Jubileumsprojektet. Projektet avser en turistanläggning av allmänt intresse och ryms inom den kommunala kompetensen. Vi gör därför bedömningen att Jubileumsprojektet följer av lag. Redan av det skälet strider projektet inte mot reglerna om konkurrensbegränsande offentlig säljverksamhet i konkurrenslagen. Vi har inte heller funnit skäl anta att Jubileumsprojektet har en sådan negativ konkurrenspåverkan att projektet skulle strida mot nämnda regler, även om projektet skulle falla utanför den kommunala kompetensen. Vidare förutsätter vi att Liseberg inte tillämpar något förfarande inom säljverksamheten som i sig strider mot reglerna om konkurrensbegränsande offentlig säljverksamhet.
- Det finns inte något pågående lagstiftningsarbete som ändrar dessa legala förutsättningar för Liseberg att driva Jubileumsprojektet under den närmaste tioårsperioden. Därutöver går det emellertid inte att i dag uttala sig om hur de legala förutsättningarna kommer att förändras under en tioårsperiod.
- Det finns framför allt två legala risker med Jubileumsprojektet:
 - (i) att förvaltningsdomstol vid en laglighetsprövning av projektet enligt kommunalagen gör bedömningen att projektet ligger utanför den kommunala kompetensen och därför upphäver ett beslut inom ramen för projektets genomförande och
 - (ii) att Konkurrensverket och Stockholms tingsrätt eller Marknadsdomstolen gör bedömningen att Jubileumsprojektet utgör en konkurrensbegränsande offentlig säljverksamhet, eller att ett förfarande inom projektet är konkurrensbegränsande och kan förbjudas enligt konkurrenslagen.

Vi bedömer dessa risker som låga.

- För att förebygga de legala riskerna bör Göteborgs stad och Liseberg avvakta med att verkställa kommunfullmäktiges beslut att driva Jubileumsprojektet till dess beslutet har vunnit laga kraft. Liseberg bör tillämpa marknadsmässiga priser.
- Det kan finnas olika skäl till att överväga alternativa driftformer av hotellverksamheten. Göteborgs stad och Liseberg kan emellertid inte kringgå en eventuell bristande kompetens att bedriva hotellverksamhet genom att uppdra åt en annan aktör att driva hotellverksamhet på stadens eller Lisebergs uppdrag i form av ett tjänstekontrakt.
- Det kan finnas olika skäl att också överväga alternativa ägarformer av hotellverksamheten. Liseberg kan exempelvis överlåta hotellverksamheten till en annan aktör och licensiera ut varumärket Liseberg till den aktören i syfte att låta denne driva hotellverksamheten. Varumärkeslicensiering ryms inom den kommunala kompetensen. Risken för att Liseberg skulle anses bedriva verksamhet i strid mot den kommunala kompetensen och i strid mot reglerna om otillåten offentlig säljverksamhet skulle genom en sådan licensiering minska.

SAMMANFATTNING.....	1
1. FRÅGESTÄLLNINGAR.....	3
2. ARBETETS GENOMFÖRANDE	3
3. BAKGRUND	4
3.1 Jubileumsprojektet.....	4
3.1.1 Jubileumsprojektet – en nödvändig vidareutveckling	4
3.1.2 Den negativa följden av att Jubileumsprojektet inte genomförs.....	5
3.2 Lisebergs koncernstruktur.....	5
4. FRÅGA 1	6
4.1 Svar	6
4.2 Kommunal kompetens	6
4.2.1 Turistanläggning som är behövlig och av allmänt intresse	6
4.2.2 Jubileumsprojektet är en behövlig turistanläggning av allmänt intresse	7
4.3 Konkurrensbegränsande offentlig säljverksamhet.....	9
4.3.1 Förbudet mot konkurrensbegränsande offentlig säljverksamhet	9
4.3.2 Jubileumsprojektet strider inte mot förbudet.....	11
4.4 Statsstöd	17
5. FRÅGA 2.....	18
5.1 Svar	18
5.2 Pågående lagstiftningsarbete	18
5.3 Kontakt med Regeringskansliet	19
6. FRÅGA 3.....	19
6.1 Svar	19
6.2 Laglighetsprövning av kompetensenligheten	19
6.3 Domstolsprövning av den offentliga säljverksamheten.....	20
6.4 Förebyggande åtgärder	20
7. FRÅGA 4.....	21
7.1 Svar	21
8. FRÅGA 5.....	21
8.1 Svar	21
8.2 Uppdrag åt annan aktör	21
8.3 Utlicensiering av varumärket.....	22
8.3.1 Är en utlicensiering kompetensenlig?.....	22
8.3.2 Riskbedömning	23

PM

Till: Victoria Widborn och Andreas Andersen, Liseberg AB

Från: Advokaterna Helena Rosén Andersson och Sara Eklöf samt biträdande juristen Hanna Lundqvist

Datum: 28 september 2015

Ang: Legala förutsättningar för Liseberg att driva det s.k. Jubileumsprojektet

1. FRÅGESTÄLLNINGAR

Advokatfirman Lindahl har haft i uppdrag att besvara följande frågor:

1. Hur ser de legala förutsättningarna i dagsläget ut för Liseberg att driva Jubileumsprojektet mot bakgrund av reglerna i kommunallagen (1991:900), lagen (2009:47) om vissa kommunala befogenheter och konkurrenslagen (2008:579)?
2. Hur ser de legala förutsättningarna ut för fråga 1 för den kommande tioårsperioden?
3. Vilka legala risker finns med Jubileumsprojektet och hur kan Liseberg och Göteborgs Stad förebygga dem?
4. Bör Liseberg och Göteborgs Stad överväga alternativa ägar- och driftsformer av nöjesparken för att undvika legala risker med Jubileumsprojektet?
5. Kan Liseberg och Göteborgs Stad uppdra åt en annan aktör att bedriva hotell inom nöjesparken eller licensiera ut varumärket Liseberg till en annan aktör för drift av hotell inom nöjesparken?

Frågorna har besvarats i sammanfattningen och finns även intagna under respektive fråga och rubrik nedan.

2. ARBETETS GENOMFÖRANDE

Advokatfirman Lindahl har inom ramen för uppdraget vidtagit följande åtgärder.

- i. Genomfört rättsutredningar och faktainsamling.
- ii. Upprättat denna promemoria och förankrat slutsatserna i den med Lena Dalman, Sveriges Kommuner och Landsting.
- iii. Utrett innehållet i kommande lagstiftningsarbete genom kontakter med Näringsdepartementet och Finansdepartementet.
- iv. Samrått den 26 juni 2015 med Konkurrensverket, som är tillsynsmyndighet för konkurrenslagstiftningen.
- v. Deltagit i Lisebergs informationsmöte för hotellbranschen den 19 augusti 2015. Vid mötet redovisade Liseberg följande agenda, se [bilaga 1](#).

- vi. Genomfört en enkätundersökning bland representanter för hotell i Göteborg för att klarlägga hotellens syn på Jubileumsprojektet i allmänhet och på temahotellet i synnerhet. Svarsfristen för enkätundersökningen löpte ut den 31 augusti 2015. Enkätsvaren bifogas som bilaga 2 och 3.

3. BAKGRUND

3.1 Jubileumsprojektet

3.1.1 Jubileumsprojektet – en nödvändig vidareutveckling

Liseberg är ett viktigt varumärke för Göteborg och för Sverige. Lisebergs mål är att vara Göteborgs mest älskade mötesplats, vara en av Sveriges bästa arbetsplatser, förvalta Liseberg med långsiktighet, vara stadens stolthet som stärker Göteborg och vara ett starkt företag som växer och förnyas. Liseberg ska enligt dess ägardirektiv vara en av de ledande nöjesparkerna i Europa och ha en inriktning mot att bli en ledande turistattraktion året om och medverka till att resandet till och vistelsen i Göteborgsområdet ökar.

För att uppnå målen måste Liseberg och Göteborgs Stad ständigt utveckla nöjesparken. En utveckling är nödvändig av främst följande tre anledningar:

1. Turisterna betalar en stor del av de lokala besökarnas biljetter. Tillresandemarknaden, dvs. besökare som inte kommer från Göteborg, står för 40 % av besöken och för 60 % av omsättningen. Liseberg måste därför för att ha fortsatt tillfredställande lönsamhet och samtidigt hålla låga priser locka tillresande besökare.
2. En nöjespark har höga investeringskostnader och driften av den förutsätter därför en hög lönsamhet. Delar av Lisebergs produktutbud är kortsiktigt olönsamt men bidrar långsiktigt till en bred och unik verksamhet. För att finansiera aktiviteter som musik och kultur krävs en hög och stabil lönsamhet som ger utrymme för investeringar.
3. Liseberg ska erbjuda en prisvärd produkt och enligt ägardirektivet ha en prispolitik som medger att alla kan besöka parken och ta del av dess utbud. Möjligheterna till prisökningar de kommande tio åren är därför begränsade till prognostiserade 1,5 % per år. Det innebär att Liseberg måste öka intäkterna på något annat sätt än genom prisökningar.

För att utveckla nöjesparken planerar Liseberg att till stadens 400-årsjubileum uppföra och driva vattenland och temahotell, det s.k. Jubileumsprojektet. Ett syfte med Jubileumsprojektet är att behålla Lisebergs nuvarande konkurrensposition och minska den ekonomiska risk som bolaget nu löper genom att i hög grad vara säsongsbärande. Ett annat syfte med Jubileumsprojektet är att öka mängden tillresande besökare till Göteborg.

I utvecklingsarbetet har Liseberg testat 33 olika scenarier och förslag, bland annat inomhuskidbacke, akvarium och skräckattraktion. Utefter 13 viktade kriterier, där konkurrenskraft, dragningskraft och matchning med läge och väder var de viktigaste, har Liseberg kommit fram till att Jubileumsprojektet är det utvecklingsprojekt som bäst gynnar Lisebergs, Göteborgs stads och omvärldens intressen. Liseberg räknar med att Jubileumsprojektet leder till positiva regionala effekter som t.ex. ökad sysselsättning, ett ökat antal hotellövernattningar och ökade turistekonomiska effekter.

Liseberg beräknar Jubileumsprojektets årliga effekt på ekonomin till 550 miljoner kronor och sysselsättningens fortgående effekt på ekonomin till 300 FTE (full-time equivalent). Byggnationen av vattenlandet och temahotellet har en beräknad engångseffekt på ekonomin om cirka 2,5 miljarder kronor och sysselsättningens engångseffekt på ekonomin beräknas till cirka 3 500 FTE.

Vattenlandet och temahotellet är avsedda att hålla öppet året runt. Temahotellet kommer att ha cirka 450 rum och cirka 2000 bäddar. Vattenlandet kommer att bestå av cirka 10 000 m² inomhusyta och cirka 5 000 m² utomhusyta och ha en kapacitet för cirka 2 500 gäster.

3.1.2 **Den negativa följden av att Jubileumsprojektet inte genomförs**

Det är enligt Lisebergs beräkningar inte lönsamt för Liseberg att endast expandera den befintliga nöjesparksverksamheten. En expansion av den befintliga nöjesparksverksamheten beräknas endast ge en ökning med cirka 100 000 gäster per år, vilket inte täcker nödvändiga investeringar om cirka 900 miljoner kronor. För att en expansion ska vara självfinansierad krävs att investeringen genererar boendeintäkter och ett minskat säsongsb beroende. En förutsättning för vattenlandet är med andra ord att bygga ett till vattenlandet anknutet hotell.

På längre sikt blir konsekvensen av ett Liseberg utan boende att Lisebergs konkurrenskraft allvarligt försämras eftersom Liseberg då inte kan konkurrera på lika villkor med övriga nordiska och europeiska destinationsparker. Utan boendeintäkter kan Liseberg inte genomföra tillräckliga prishöjningar för att finansiera verksamheten. Det kommer i sin tur att leda till en försämrad ekonomi för bolaget, reducerad investeringsförmåga, lägre kvalitet, kortare säsonger och färre möjligheter att erbjuda inte lönsamma aktiviteter såsom musik och kultur.

3.2 **Lisebergs koncernstruktur**

Liseberg AB driver nöjesparken och är ett dotterbolag till Göteborg & Co Kommunintressent AB¹, som i sin tur ägs av Göteborgs Stadshus AB. Göteborgs stad äger Göteborgs Stadshus AB i sin helhet. Liseberg AB har tre dotterbolag: Hotell Liseberg Heden AB, Lisebergs Gäst AB och AB Liseberg Skår 40:17. Moderbolaget Liseberg AB bedriver all verksamhet.

Verksamheten består främst i att driva nöjesparken, inklusive restauranger och övriga serveringar inom nöjesparken.

En del av verksamheten består i hotell-, restaurang- och konferensverksamhet på Heden i Göteborg och således utanför själva nöjesparksområdet. Eftersom Hotell Liseberg Heden inte är geografiskt anknutet till nöjesparken planerar Liseberg att avveckla Hotell Liseberg Heden för att kunna fokusera verksamheten till nöjesparken.

Ytterligare en del av verksamheten består i att driva campinganläggningarna Lisebergsbyn Kärralund, Lisebergs Camping Askim Strand, Lisebergs Camping Delsjön och Lisebergs Ställplats Skatås.

¹ Göteborg & Co Kommunintressent AB äger 419.998 aktier. Två aktier ägs av privatpersoner.

AB Liseberg Skår 40:17 äger och förvaltar fastigheten Skår 40:17. Fastigheten gränsar till nöjesparken och är en del av det område där Liseberg planerar att uppföra Jubileumsprojektet. Hotell Liseberg Heden AB och Liseberg Gäst AB äger och förvaltar hotell respektive campingfastigheterna.

4. FRÅGA 1

Hur ser de legala förutsättningarna i dagsläget ut för Liseberg att driva Jubileumsprojektet mot bakgrund av reglerna i kommunallagen (1991:900), lagen (2009:47) om vissa kommunala befogenheter och konkurrenslagen (2008:579)?

4.1 Svar

Det finns legala förutsättningar för Liseberg att driva Jubileumsprojektet. Projektet avser en turistanläggning av allmänt intresse och ryms därför inom den kommunala kompetensen enligt kommunallagen och lagen om vissa kommunala befogenheter (befogenhetslagen). Projektet strider inte mot reglerna om otillåten offentlig säljverksamhet. De legala förutsättningarna redovisas närmare nedan.

4.2 Kommunal kompetens

4.2.1 Turistanläggning som är behövlig och av allmänt intresse

4.2.1.1 Kravet på behövlig turistanläggning

Kommuner får enligt 4 kap. 1 § befogenhetslagen vidta åtgärder för att uppföra och driva turistanläggningar i den utsträckning som det behövs för att främja turistväsendet inom kommunen. Bestämmelsen är ett komplement till kommunens allmänna kompetens att vidta åtgärder för att främja turismen. De principer som generellt gäller för kommunala verksamheter är fortfarande tillämpliga för turistanläggningar. Syftet med bestämmelsen i befogenhetslagen är att undanröja de hinder som lokaliseringsprincipen annars skulle innebära för turistanläggningar. En kommunal verksamhet ska nämligen enligt den s.k. lokaliseringsprincipen ha anknytning till kommunen eller dess medlemmar för att vara kompetensenlig. Turistanläggningar är undantagna från denna princip eftersom de typiskt sett är avsedda för just de som inte är kommunmedlemmar.

Turistanläggningar kan vara t.ex. hotell, campingplatser, semesterbyar, badplatser och skidbackar, se SOU 1967:50, s. 38. Rättspraxis rörande bestämmelsen är sparsam. Högsta förvaltningsdomstolen har i ett avgörande funnit att ett s.k. barnparadis inte var en turistanläggning eftersom anläggningens huvudsakliga syfte inte var turism utan att göra reklam för seriefiguren Dennis, se RÅ 1970 ref. 13.

Kommunen får vidta åtgärder ”i den utsträckning det behövs” för att främja turistväsendet. Om kommunen har bedömt att åtgärden är påkallad har en domstol endast ett begränsat utrymme att överpröva den bedömningen, prop. 1968:44, s. 20.

4.2.1.2 Kravet på allmänt intresse

För att turistanläggningen ska vara tillåten krävs också att den är av allmänt intresse enligt den allmänna kommunala kompetensregeln i 2 kap. 1 § kommunallagen.

Kommunen kan tillgodose ett allmänt intresse genom att i allmänhet vidta åtgärder för att främja turism, t.ex. genom att lämna bidrag till en turistbyrå eller till arrangemang som är betydelsefulla för turistnäringen, t.ex. konserter. Högsta förvaltningsdomstolen har ansett att det främjade turismen i en kommun att kommunen upplåt tomtmark, lämnade bidrag till ett hotells driftkostnader och lämnade ett tioårigt ränte- och amorteringsfritt lån, se RÅ 1988 not. 581.

4.2.2 **Jubileumsprojektet är en behövlig turistanläggning av allmänt intresse**

4.2.2.1 Kravet på behövlig turistanläggning

Jubileumsprojektet omfattar drift av vattenland med tillhörande temahotell. Projektet har en mycket tydlig turistinriktning där hotell och vattenland hänger ihop. Jubileumsprojektet kommer i sin tur att hänga ihop med den befintliga verksamheten inom ramen för nöjesparken och dess huvudsakliga syfte är att främja turismen.

Vår bedömning är att Jubileumsprojektet är en turistanläggning.

Som nyss redovisats kan det vara av allmänt intresse att bedriva hotellverksamhet, vilket ingår som en del av Jubileumsprojektet. De kommunala hotellverksamheter som domstol eller Konkurrensverket har godkänt är främst hotell på mindre orter där det i övrigt saknas hotellverksamhet och där enskilda företag inte gör nödvändiga insatser för att trygga tillgången på hotell i kommunen. I Göteborg finns det inte någon uppenbar brist på hotell och det är därför inte självklart att det är kompetensenligt för Liseberg att driva hotellverksamhet. Temahotellet kommer dock ha ett naturligt samband med vattenlandet och existerande nöjesparken eftersom verksamheterna i sig är sammanlänkade och eftersom hotellverksamheten är en finansiell förutsättning för att kunna bygga vattenlandet.

Det finns inte några anläggningar i Sverige som liknar det vattenland som ingår som en del i Jubileumsprojektet. Det finns därför ingen praxis som behandlar kompetensenligheten av en sådan verksamhet. Den verksamhet som närmast påminner om Jubileumsprojektet är Vattenpalatset Vänerparken som ägs av Vänersborgs kommun. Konkurrensverket har inte utrett om Vattenpalatsets verksamhet är förenlig med kommunal kompetens eller med reglerna om otillåten offentlig säljverksamhet.

Vattenlandet beräknas ha 470 000 gäster per år vilket årligen genererar 185 000 gästnätter. Av dessa gästnätter kommer Lisebergs temahotell ha 54 000, dvs. cirka 30 %. Resterande 131 000 gästnätter, dvs. cirka 70 %, kommer övriga hotell i närområdet ta del av. Tillsammans med en konsumtion per person om cirka 1 400 kronor beräknas Jubileumsprojektet öka Lisebergs turistekonomiska effekt med 485 miljoner kronor.

Göteborgs Stad och Liseberg har gjort en samstämmig bedömning att Jubileumsprojektet behövs för att Liseberg ska fortsätta främja turistväsendet inom kommunen.

Vi bedömer mot ovan angiven bakgrund att Jubileumsprojektet med temahotell och vattenland utgör en turistanläggning som är behövlig i befogenhetslagens mening på samma sätt som Lisebergs nöjespark i övrigt är det. Som framgår av Stadsledningskontoret, Göteborgs Stads promemoria av den 19 november 2014, Jubileumsprojektet "Tema hotell" tillåten enligt kommunallagen och befogenhetslagen bör temahotellet inte användas särskilt i konferenssyfte eftersom det kan få till följd att det inte lika naturligt kan betraktas som en behövlig turistanläggning.

4.2.2.2 Kravet på allmänt intresse

Göteborgs stad och Liseberg har samstämmt gjort bedömningen att Lisebergs nöjespark är av allmänt intresse i sig och att detsamma gäller för Jubileumsprojektet, eftersom det projektet är en nödvändig vidareutveckling av nöjesparken.

Lisebergs nöjespark är viktig för turismen i Göteborg i synnerhet och Sverige i allmänhet. Med både åk- och upplevelseattraktioner, park- och blomsterarrangemang och underhållning på scen och teater erbjuder Liseberg aktiviteter för alla. Nöjesparken hade 3,1 miljoner besökare under 2014. Cirka 21 % av Lisebergs besökare reser till Göteborg över dagen och cirka 38 % reser till Göteborg och vistas där under en längre tid. Totalt kommer cirka 59 % av Lisebergs besökare från områden utanför Göteborg. Lisebergs medverkan till att resandet till och vistelsen i Göteborgsområdet ökar, vilket är ett av bolagets uppdrag enligt ägardirektivet, genererar givetvis betydande inkomster för näringslivet och positiva effekter för kommunen i stort.

År 2014 var Lisebergs turistekonomiska betydelse 2,75 miljarder kronor och Liseberg genererar årligen cirka 950 000 gästnätter för stadens hotell vilket motsvarar nästan en fjärdedel, 23 %, av Göteborgs totala antal gästnätter. Liseberg har också i uppdrag enligt ägardirektivet att bidra till en god marknadsföring som stärker namnet Göteborg. Undersökningar visar att Liseberg är ett av Göteborgs starkaste varumärken, till och med starkare än namnet Göteborg självt. Liseberg fyller därmed en viktig funktion i marknadsföringen av Göteborg.

Nöjesparken måste dock fortsätta vara intressant på marknaden för att Liseberg fortsatt ska generera turism och positiva effekter för kommunen och därmed tillgodose ett allmänt intresse. Liseberg konkurrerar inte bara med andra nöjesparker i Sverige, så som Skara Sommarland, Kolmården, Furuviiksparken, Halmstad Äventyrsland och Parken Zoo, utan även med familjeresmål och parker i övriga Europa. Många större europeiska nöjesparker t.ex. Port Aventura i Spanien, Tivoli, Legoland och vattenlandet Lalandia i Danmark, Disneyland Paris i Frankrike och Europa Park i Tyskland har anläggningar som liknar Jubileumsprojektet med någon slags temapark med ett anknutet hotell. Trenderna inom nöjesparksbranschen är att attraktioner blir allt mer tekniskt avancerade, att parkerna bli flerdagsdestinationer genom att hotell inkluderas i nöjesparken och att inomhusattraktioner gör nöjesparkerna mindre säsonsberoende. Bland europeiska parker stod boende år 2013 för 16 % av omsättningen, jämfört med 5 % år 2005. Liseberg måste följa dessa trender för att på sikt behålla sin nuvarande konkurrensposition och minska den ekonomiska risk, som bolaget nu löper genom att vara i hög grad säsonsberoende.

Liseberg måste, enligt bolagets analyser, utöka nöjesparken med ett vattenland och temahotell för att fortsätta bedriva konkurrenskraftig verksamhet som genererar turism och inkomster till näringslivet, ökad handel och allmänt positiva effekter för kommunen och dess invånare. Lisebergs allmänintresse består just i turismen och de inkomster som den genererar. Om Jubileumsprojektet är nödvändigt för att dessa effekter även fortsättningsvis ska uppstå bör projektet därför vara av allmänt intresse och därmed rymmas inom den allmänna kommunala kompetensen.

Mot ovan beskriven bakgrund gör vi bedömningen att Lisebergs nöjespark som sådan utgör ett allmänt intresse och att Jubileumsprojektet, som är en nödvändig vidareutveckling av parken, också utgör det. Vi anmärker att nöjesparken dessutom genom dess parkområden och genom musik- och kulturarrangemang utgör en angelägenhet av allmänt intresse som omfattas av den allmänna kommunala kompetensen enligt 2 kap. 1 § kommunallagen.

För att Jubileumsprojektet ska vara kompetensenligt måste driften uppfylla kraven på hur kommuner får bedriva näringsverksamhet. Kommunen får bedriva näringsverksamhet om den drivs utan vinstsyfte och går ut på att tillhandahålla allmännyttiga anläggningar eller tjänster åt medlemmarna i kommunen, se 2 kap. 7 § kommunallagen. Förbudet mot vinstsyfte följer av den s.k. självkostnadsprincipen som gäller för all kommunal verksamhet och enligt rättspraxis även för kommunala bolag, se Lindquist, Kommunala befogenheter, s. 154. Självkostnadsprincipen innebär att den kommunala verksamheten inte får ta ut högre avgifter än vad som krävs för att täcka sina egna kostnader. Samtliga kostnader som är motiverade ur en företagsekonomisk synpunkt vid en normal affärsmässig drift av verksamheten kan läggas till grund för självkostnadsberäkningen, se prop. 1993/94:188, s. 85. Självkostnadsprincipen och förbudet mot vinstsyfte innebär för Liseberg att bolaget inte får ta ut högre priser än vad som krävs för att finansiera verksamheten. Liseberg kan ändå behöva räkna med en viss vinstmarginal vid prissättning, se nedan. Det är en naturlig följd av att Lisebergs verksamhet inte ska snedvrida konkurrensen i förhållande till privata aktörer, som driver en vinstmaximerande verksamhet och prissätter sina varor och tjänster därefter.

4.3 Konkurrensbegränsande offentlig säljverksamhet

4.3.1 Förbudet mot konkurrensbegränsande offentlig säljverksamhet

Offentliga och privata företag ska konkurrera på lika villkor om de agerar på samma marknad. Det är utgångspunkten i 3 kap. 27 § konkurrenslagen om konkurrensbegränsande offentlig säljverksamhet. Enligt denna bestämmelse kan Stockholms tingsrätt förbjuda kommuner och kommunala bolag att (i) sälja varor och tjänster på ett sätt som begränsar konkurrensen eller (ii) överhuvudtaget bedriva viss säljverksamhet.

Det ligger i sakens natur att ett av en kommun helägt bolag kan bedriva verksamhet under delvis andra förutsättningar än privata aktörer. Det är också detta förhållande som ligger till grund för bestämmelserna om konkurrensbegränsande offentlig säljverksamhet. Av grundläggande betydelse är, att en offentlig aktör är bunden av självkostnadsprincipen. Av betydelse är också, att en offentlig aktör kan ha vissa fördelar jämfört med privata aktörer, såsom finansiella fördelar. Det förhållandet att en offentlig aktör är bunden av självkostnadsprin-

cipen innebär emellertid inte i sig att den verksamhet som aktören bedriver strider mot bestämmelserna om konkurrensbegränsande offentlig säljverksamhet. Avgörande är i stället i vad mån den offentliga verksamheten påverkar eller är ägnad att påverka konkurrensen på ett negativt sätt.

Förbudet mot konkurrensbegränsande offentlig säljverksamhet omfattar säljverksamhet av ekonomisk eller kommersiell natur. Den innebär inte att verksamheten måste ha som främsta syfte att vara vinstdrivande utan omfattar all typ av ekonomisk verksamhet, t.ex. att erbjuda tjänster mot ersättning.

För att ett ingripande enligt reglerna om konkurrensbegränsande offentlig säljverksamhet ska ske krävs en negativ effekt på marknaden. Säljverksamheten eller ett förfarande inom ramen för den ska för att vara otillåten snedvrیدا konkurrensen på marknaden, hämma förekomsten och utvecklingen av konkurrensen eller vara ägnad att snedvrیدا eller hämma konkurrensen. Det räcker att det finns en risk för ett snedvrیدande eller hämmande av konkurrensen för att förfarandet eller säljverksamheten ska vara otillåten. Prövningen bör ha sin utgångspunkt i beteendets långsiktiga verkningar på förutsättningarna för en effektiv konkurrens på vad som i konkurrensrätten betecknas som den relevanta marknaden. Den relevanta marknaden måste således fastställas för att det ska vara möjligt att avgöra om det påtalade beteendet i fråga påverkar förekomsten av, eller innebär fara för, negativa effekter av någon betydelse för konkurrensen.

En säljverksamhet kan inte förbjudas om den är förenlig med lag, t.ex. med kommunallagen eller befogenhetslagen. Även om säljverksamheten är förenlig med lag kan ett visst förfarande inom säljverksamheten förbjudas om det har en negativ konkurrenspåverkan. Förfarandet kan bestå i t.ex. underprissättning, diskriminering eller tillträdesvägran. Trots att ett förfarande har en negativ konkurrenspåverkan kan det emellertid tillåtas om det offentliga ändamålet med förfarandet väger tyngre än konkurrensintresset. Då anses det konkurrensbegränsande beteendet vara försvarbart från allmän synpunkt och får inte förbjudas. Ett förfarande är inte försvarbart ur allmän synpunkt om det strider mot lag, t.ex. kommunallagen eller befogenhetslagen.

Konkurrensverket har i ett ärende mot Oskarshamns kommun (dnr. 147/2011) uttalat att ett antal faktorer talade för att hotellverksamheten som kommunen bedrev genom en stiftelse inte var förenlig med den kommunala kompetensen. Konkurrensverket ansåg emellertid inte att det fanns någon anledning att slutligt ta ställning till om hotellverksamheten var kompetensenlig eller utgjorde en konkurrensbegränsande offentlig säljverksamhet. Detta eftersom hotellet genom kommunens agerande inte hade fått en sådan fördel som kunde anses verka negativt på konkurrensen. Hotellets priser motsvarade den standard och servicegrad som hotellet hade och hotellets marknadsandel var 7 %.

Vidare är Marknadsdomstolens dom i MD 2015:12 av intresse. Målet rörde frågan om AB Strömstads Badanstalt skulle förbjudas att bedriva gymverksamhet, dag-spaverksamhet och andra liknande säljverksamheter. Marknadsdomstolen ansåg att Konkurrensverkets utredning inte hade visat att Strömstads Badanstalts gym- och spaverksamhets närvaro på marknaden medfört att konkurrensen snedvrیدits, hämmats eller att syftet var att hämma eller snedvrیدا konkurrensen på. Domen ger vägledning om Konkurrensverkets bevisbörda. Domen innebär att när det finns exempel på fungerande konkurrens och motparten kan

ta fram sådan bevisning – i målet fanns exempel på konkurrerande, framgångsrika gym och ansökningar om nyetableringar – är det svårt för Konkurrensverket att utverka ett förbud i domstol mot ett kommunalt bolags säljverksamhet.

Konkurrensverket har hittills sedan januari 2010, när den nya lagregeln om konkurrensbegränsande offentlig säljverksamhet trädde ikraft, endast ansökt om förbud enligt de reglerna i sex mål och verket har haft framgång i tre av de målen, varav ett av dem är överklagat till Marknadsdomstolen. I ytterligare ett fjärde mål återkallade verket sin talan. Dessa mål motsvarar en bråkdel av de drygt 500 tips och anmälningar som verket mottagit från privata aktörer om konkurrensbegränsande offentlig säljverksamhet.

4.3.2 Jubileumsprojektet strider inte mot förbudet

4.3.2.1 Utgångspunkter

Lisebergs planerade verksamhet inom ramen för Jubileumsprojektet är av ekonomisk eller kommersiell natur och kan därför omfattas av reglerna i konkurrenslagen.

Mot bakgrund av vår bedömning att Jubileumsprojektet är kompetensenligt och har stöd i befogenhetslagen och kommunallagen, dvs. har stöd i lag, gör vi också bedömningen att Jubileumsprojektet inte kan strida mot förbudet mot konkurrensbegränsade offentlig säljverksamhet i konkurrenslagen.

Vi gör trots den bedömningen en prövning av om Jubileumsprojektet kan ha en negativ konkurrenspåverkan eftersom det inte kan uteslutas att Konkurrensverket skulle ha en annan uppfattning i frågan om projektets laglighet. För att ta ställning till om Jubileumsprojektet snedvrider, eller är ägnat att snedvrida, förutsättningarna för en effektiv konkurrens på marknaden, eller hämmar, eller är ägnat att hämma, förekomsten eller utvecklingen av en sådan konkurrens är det nödvändigt att bestämma den relevanta marknaden. Först när den marknaden har bestämts är det möjligt att ta ställning till om projektet kan ha en konkurrenshämmande effekt eller ett sådant syfte. Vi redovisar i det följande hur marknadsbestämningen kan göras och vilka effekter på marknaden som vi bedömer att Jubileumsprojektet kan ha.

Konkurrensverket kan även ingripa mot ett förfarande inom en viss säljverksamhet. Även om Konkurrensverket skulle dela vår uppfattning att Jubileumsprojektet som sådant följer av befogenhetslagen och kommunallagen kan verket därför välja att angripa en del av projektet som t.ex. hotellverksamheten som sådan eller hotellverksamhets utförande på grund av dess koppling ekonomiskt till vattenlandet.

Konkurrensverket har efter mötet den 26 juni 2015 beslutat att inleda en internutredning om Jubileumsprojektet i förhållande till reglerna om offentlig säljverksamhet. Den utredningen ska ligga till grund för ett senare beslut om verket ska inleda en formell granskning av projektet. Konkurrensverket har upplyst att utredningen kommer att fokusera på Jubileumsprojektets konkurrenspåverkan på hotellverksamheten.

4.3.2.2 Relevant marknad

Begreppet relevant marknad är ett centralt begrepp inom konkurrensrätten och innebär för svenskt vidkommande att Konkurrensverket utreder var konkurrensproblemet äger rum. Alla varor och tjänster som köpare anser har jämför-

bara egenskaper, användningsområden och pris som en offentlig aktörs produkter utgör samma relevanta produktmarknad. På samma geografiska marknad finns och verkar de företag som säljer eller hyr ut sådana produkter som redan har identifierats på produktmarknaden om konkurrensvillkoren är tillräckligt lika för att det avgränsade geografiska området ska kunna särskiljas från angränsande geografiska områden. Varorna och tjänsterna ska med andra ord vara utbytbara för att ingå i samma relevanta produkt- och geografiska marknad.

Det konkurrensrättsliga marknadsbegreppet

De svenska allmänna konkurrensrättsliga reglerna grundar sig i EU-regler. Det finns därför praxis även från EU-kommissionen och EU-domstolen vad gäller marknadsbestämning.

EU-kommissionen har konstaterat att det finns en separat produktmarknad för tema- och nöjesparker. EU-kommissionen har även övervägt att definiera produktmarknaden så brett som "leisure attractions market" vilket skulle innefatta både tema- och nöjesparker och "visitor attractions" dvs. museum, gallerier, historiska landmärken etc. Kommissionens marknadsundersökning har inte visat något tydligt resultat även om flera aktörer på marknaden ansett att den bredare marknaden "leisure attractions market" skulle vara den rätta definitionen av produktmarknaden. Kommissionen konstaterade i ett ärende (M.4615) att det inte fanns någon anledning att exakt avgränsa den relevanta produktmarknaden eftersom transaktionen i det ärendet inte medförde någon snedvridning av konkurrensen, oavsett hur marknaden skulle definieras.

EU-kommissionen konstaterade i samma ärende att marknaden åtminstone inte skulle avgränsas smalare än marknaden för tema- och nöjespark där hotell ingår i produktmarknadsdefinitionen. Anledningen att nöjesparker anses vara en relevant produktmarknad är enligt EU-kommissionen att det är ett paket av tjänster som erbjuds i och med investeringsprojektet (hotellrum, nöjesanläggningar och tillhörande tjänster). EU-kommissionen har således uppfattningen att alla andra tjänster som erbjuds (hotellet och relaterade tjänster) är komplementära till den huvudsakliga verksamheten nöjesparken och utan förekomsten av nöjesparken skulle de andra relaterade tjänster inte realistiskt kunna marknadsföras som fristående produkter.

När det gäller den relevanta geografiska marknaden konstaterade EU-kommissionen i samma ärende (M.4615) att marknadens aktörer anser att tema- och nöjesparker tillhör samma geografiska marknad om de är belägna inom två timmars avstånd med bil från varandra. Vissa aktörer på marknaden ansåg i det ärendet att den geografiska marknaden för tema- och nöjesparker var nationell. Kommissionen behövde emellertid inte i det ärendet slutligt fastställa den exakta geografiska marknaden eftersom transaktionen inte ledde till någon snedvridning av konkurrensen oavsett hur marknaden skulle definieras. I två andra beslut från EU-kommissionen (N.549/06 och SA.38964) fastställde EU-kommissionen den relevanta geografiska marknaden till att vara en Europeisk marknad beroende på nöjesparkens fördelaktiga geografiska läge i EU (Italien respektive Spanien) samt den goda kommunikationsåtkomsten med resten av Europa.

Marknadsbegreppet enligt reglerna om konkurrensbegränsande offentlig säljverksamhet

De regler i konkurrenslagen som avser just konkurrensbegränsande offentlig säljverksamhet är enbart svenska och Konkurrensverket tillämpar dem med en snävare syn på vad som är relevant marknad än vad som allmänt gäller enligt konkurrensrätten. Den geografiska marknaden kan enligt Konkurrensverket aldrig vara vidare än den svenska eftersom regelverket tar sikte endast på svenska förhållanden. Vidare, när det gäller produktmarknaden granskar Konkurrensverket alla relevanta produktmarknader som kan påverkas av ett offentligt organs förfarande eller säljverksamhet och det oavsett om det är samma eller en mer begränsad marknad än den som det offentliga organet bedriver verksamhet inom.

Konkurrensverket upplyste vid mötet med Liseberg den 26 juni 2015 att verket kan komma att göra bedömningen att produktmarknaden kan delas upp i vattenland respektive hotell och att den geografiska marknaden kan utgöras av Göteborgsområdet, trots att Lisebergs nuvarande och planerade verksamhet kan anses utbytbar inom en mycket vidare produkt- och geografisk marknad. Vid mötet gjorde Konkurrensverket bedömningen att det främst kan vara den lokala hotellmarknaden som kan komma att påverkas av Jubileumsprojektet.

Vi redovisar kortfattat konkurrenssituationen för vattenlandet och hotellet i Göteborgs närområde.

4.3.2.3 Vattenlandet

Det finns inga andra aktörer i Göteborg eller Göteborgs närområde som driver vattenland tillsammans med liknande verksamhet som den nöjespark som Liseberg bedriver. Privata aktörer driver Vattenpalatset i Lerum och Skara sommarland och Vänersborgs kommun äger Vattenpalatset Vänerparken. Endast den omständigheten att Liseberg uppträder på marknaden för vattenland gör inte att verksamheten snedvrider, eller är ägnad att snedvrída, förutsättningarna för en effektiv konkurrens på marknaden eller hämmar, eller är ägnad att hämma, förekomsten eller utvecklingen av en sådan konkurrens. Tvärtom borde konkurrensen utvecklas på ett positivt sätt med fler aktörer. Jubileumsprojektet kan endast ha en sådan negativ konkurrenspåverkan om Liseberg genom att ha en offentlig ägare får otillbörliga fördelar eller kan agera oberoende av de andra aktörerna.

Under förutsättning att Liseberg tillämpar marknadsmässiga priser och inte på något annat sätt utnyttjar eller drar fördel av att bolaget är kommunalägt gör vi bedömningen att den delen av Jubileumsprojektet som avser vattenlandet inte riskerar att snedvrída eller hämma konkurrensen eller är ägnad att göra det på nyss beskrivet sätt. Vid möte med Konkurrensverket uppfattade vi att verket hade samma uppfattning.

4.3.2.4 Temahotellet

Konkurrensbegränsande offentlig säljverksamhet och hotellverksamhet

Inför ikraftträdandet av bestämmelserna om konkurrensbegränsande offentlig säljverksamhet gjorde Konkurrensverket vissa uttalanden (jfr generaldirektörens anförande i Malmö den 26 november 2009) om vilka områden/ärendetyper som Konkurrensverket skulle komma att ge prioritet. Det var bland annat offent-

liga organs hotellverksamhet. De vanligaste klagomålen till Konkurrensverket från privata aktörer som rör konkurrensbegränsande offentlig säljverksamhet har dessutom gällt hotell-, restaurang-, och konferensverksamhet.

Det finns av de skälen och mot bakgrund av att verket har inlett en internutredning efter mötet med verket den 26 juni 2015, skäl att utgå från att Konkurrensverket kommer att pröva om driften av temahotellet kan ha en negativ påverkan på konkurrensen.

Lisebergs enkätundersökning

Vid den frivilliga anonyma enkätundersökning Liseberg genomförde bland representanter för hotellbranschen i Göteborg under augusti 2015, se bilaga 2-3, fick vi närmare inblick i deras syn på Jubileumsprojektet och på temahotellet i synnerhet. Vi fick svar från 37 representanter, varav 24 närvarade vid Lisebergs informationsmöte.

Följande sex frågor ställdes i enkäten.

1. Närvarade du vid Lisebergs informationsmöte om Jubileumsprojektet den 19 augusti 2015?
Svarsalternativ: Ja / Nej
2. Hur många hotellrum finns det på det hotell som du representerar?
Svarsalternativ: 0 – 100 / 100 – 300 / Fler än 300
3. Tror du att Jubileumsprojektet skulle kunna generera fler hotellgäster till hotell i Göteborg?
Svarsalternativ: Ja / Nej / Vet inte
4. Tror du att Jubileumsprojektet skulle kunna generera fler hotellgäster till det hotell som du representerar?
Svarsalternativ: Ja / Nej / Vet inte
5. Tror du att Lisebergs syfte med Jubileumsprojektet är att snedvrیدا konkurrensen på hotellmarknaden i Göteborg?
Svarsalternativ: Ja / Nej / Vet inte
6. Tror du att effekten av Lisebergs Jubileumsprojekt blir att konkurrensen snedvrیدs på hotellmarknaden i Göteborg?
Svarsalternativ: Ja / Nej / Vet inte

Deltagarna hade också en möjlighet att lämna egna kommentarer.

Enkätsvaren är generellt sett mycket positiva och det går inte att utläsa någon tydlig trend att de som inte närvarade vid informationsmötet är mer kritiska mot projektet. Inte heller går det att utläsa någon trend att de som representerar mindre hotell tror att Jubileumsprojektet inte kommer att kunna generera fler hotellgäster till deras hotell.

Hela 95 % av de som besvarade enkäten tror att projektet kommer att generera fler hotellgäster för hotell i Göteborg och 86 % tror att Lisebergs syfte inte är att snedvrیدا konkurrensen medan drygt 80 % tror inte eller vet inte om effekten av projektet blir att konkurrensen snedvrیدs. Även när det gäller kommentarsfältet är de flesta kommentarerna starkt positiva. exempelvis:

- "Kör på, högt tempo! Våga se till så att det blir många parkeringsplatser! Lycka till."
- "Jag hoppas att det för alla parter skall bli av"
- "Bra idé, ser fram emot att se det i verkligheten!"
- "Detta är precis vad Göteborg behöver. Oavsett stor eller liten hotellaktör kommer alla gynnas av detta!"
- "Bra satsning! Breddar utbudet i Göteborg och säsongsutjämnar."
- "Jag är mycket positiv till detta och tror stenhårt på att detta är precis vad vår destination behöver som komplement till redan befintligt utbud."
- "Destinationsutveckling är avgörande för Göteborg som stad och dess framtid."

Några kommentarer har frågor eller uttrycker viss oro inför Jubileumsprojektet:

- "Dock finns en oro att man går in och "dumpar" priserna till Corporate och skriver fördelaktiga företagsavtal för att fylla resten av dagarna. Eller att man även skapar konferensytor med events i badlandet. Gränsen är tunn och lockelsen stor kan jag tänka att öka ut detta område. Då blir konkurrensbilden med en gång en annan än den presentation vi fick."
- "Ang konkurrenssituation i fråga så är det beroende på hur prissättning sker i icke hög- säsong."
- "Bygg gärna vattenland och Tema hotell men låt en privat aktör ta hand om driften av hotellet och/eller vattenlandet."
- "Att lägga ett till hotell i anslutning till Liseberg är ej acceptabelt ur konkurrens synpunkt då det snedvrider konkurrensen rejält. Gäster till Hotell Liseberg kan erbjudas "gratis" entré etc. Dessutom har kommunen redan ett "Lisebergshotell" vid ingången till Liseberg: Gothia Towers."
- "Hur det påverkar beror helt på hur det nya hotellet på Liseberg kommer att drivas och vilken strategi det hotellet har för att hålla en hög och jämn beläggning även när Liseberg är stängt."
- "Viktigt att alla hotell ges lika stor möjlighet att sälja paket, oavsett veckodag eller säsong."

Bedömning

Vi gör bedömningen att Jubileumsprojektet inte kommer att påverka övriga hotell i Göteborg negativt även om utbyggnaden till viss del består av just ett hotell.

Vi har beaktat att Liseberg räknar med att Jubileumsprojektet kommer att öka det totala antalet gästnätter i Göteborg med 185 000. Temahotellet kommer endast att ha möjlighet att ta hand om cirka 30 %, dvs. 54 000. Resterande 70 %, dvs. 131 000 hotellnätter kommer Göteborgs övriga hotell tillgodo. Enligt Lisebergs beräkningar kommer bolagets marknadsandelar för gästnätter av Lisebergsgäster att öka endast från 8 % till 12 %. Jubileumsprojektet kommer även att gynna övriga hotell i Göteborg under Lisebergs och hotellens lågsäsong (oktober – november och januari- mars) eftersom ett av syftena med Jubileumsprojektet är att minska Lisebergs säsongsberoende och därmed attrahera såväl besökare som hotellgäster även under lågsäsong.

Konkurrensverket beaktar visserligen inte om Jubileumsprojektet är nödvändigt för Lisebergs överlevnad. Vid bedömningen av Jubileumsprojektets konkurrenspåverkan bör emellertid beaktas vilka konsekvenserna är om Jubileumsprojektet inte genomförs. Om Jubileumsprojektet inte genomförs får Göteborgs övriga hotell inte del av det ökade antalet gästnätter som Jubileumsprojektet hade kunnat generera. Om Liseberg inte kan vidareutvecklas på rätt sätt genom Jubileumsprojektet och tappar besökare i förhållande till konkurrenterna blir konsekvensen dessutom att Göteborgs övriga hotell tappar ytterligare gästnätter.

Endast den omständigheten att en offentligt finansierad aktör kan ha en fördel på marknaden leder inte heller till att verksamheten strider mot reglerna om konkurrensbegränsande offentlig säljverksamhet. Det avgörande för bedömningen är om den offentliga verksamheten, i det här fallet Lisebergs drift av hotell, påverkar eller är ägnat att påverka konkurrensen på ett negativt sätt, se Marknadsdomstolens avgörande i MD 2015/12. Om privata näringsidkare gynnas är det inte problematiskt enligt reglerna om konkurrensbegränsande offentlig säljverksamhet. Vid positiva effekter är det inte möjligt för Konkurrensverket att bygga en s.k. skadeteori och bevisa den.

Eftersom temahotellet enligt Lisebergs analyser snarare kommer att medföra en positiv effekt för Göteborgs hotell är det vår bedömning att Jubileumsprojektet inte heller i den del som avser hotellet riskerar att snedvrیدا eller hämma konkurrensen. Vi utgår då från att temahotellet inte används särskilt i konferenssyfte eller på annat sätt avviker från det planerade innehållet i temahotellet. Vi noterar dock att Liseberg planerar för att temahotellet ska inkludera en "mindre mötes- och konferensanläggning" om 1 000 m². Liseberg förklarade emellertid vid informationsmötet för hotellbranschen den 19 augusti 2015 att Liseberg kommer att begränsa sina anläggningar för konferens och liknande, för att säkerställa att Liseberg inte börjar konkurrera om affärsresenärer.

I sammanhanget är det av betydelse om privata aktörer inom den lokala hotellbranschen uppfattar att Lisebergs hotellverksamhet påverkar marknaden negativt, dvs. anser att de är utsatta för otillbörlig konkurrens från det kommunala bolaget Liseberg. Historiskt sett har inte hotellbranschen anmält Lisebergs nuvarande hotell, Hotell Liseberg Heden, till Konkurrensverket. Hotell Liseberg Heden är, till skillnad från vad temahotellet kommer att vara, öppet för affärsresenärer, turister m.fl. som inte ska besöka nöjesparken medan det planerade temahotellet kommer vara ett upplevelsehotell med familjer som främsta målgrupp och en integrerad del av nöjesparken. När Hotell Liseberg Heden ersätts med temahotellet kommer effekten därför troligtvis bli att Lisebergs marknadsandel på den totala hotellmarknaden i Göteborg minskar till fördel för övriga hotell i området. Lisebergs marknadsandel vad gäller Lisebergsbesökarens gästnätter förväntas emellertid öka, från 8 % till 12 %, genom uppförandet av temahotellet.

Branschföreningen Företagarna genomförde under 2013 en omfattande enkätundersökning om hur det privata näringslivet uppfattar offentlig konkurrens². Inom hotell- och restaurangbranschen ansåg 28 % av de privata aktörerna att de var utsatta för otillbörlig konkurrens från kommuner som bedrev hotell- och restaurangverksamhet. Även om temahotellet skulle skapa en positiv effekt med fler gästnätter för Göteborgs hotell bör Liseberg och Göteborgs Stad vara medvetna om att den generella synen på kommunal konkurrens inom hotell- och restaurangbranschen inte är odelat positiv.

Resultatet av den frivilliga anonyma enkätundersökning som Liseberg genomförde bland representanter för hotellbranschen i Göteborg under augusti 2015 visar att branschen generellt sett ser mycket positivt på Jubileumsprojektet. Det går inte att utläsa någon tydlig trend att de som inte närvarade vid informationsmötet är mer kritiska mot projektet än de som närvarade där. Inte heller går det att utläsa någon trend att de som representerar mindre hotell tror att Jubileumsprojektet inte kommer att kunna generera fler hotellgäster till deras hotell.

Som nyss redovisats tror hela 95 % av de som besvarade enkäten att projektet kommer att generera fler hotellgäster för hotell i Göteborg och 86 % tror att Lisebergs syfte inte är att snedvrیدا konkurrensen medan drygt 80 % tror inte eller vet inte om effekten av projektet blir att konkurrensen snedvrیدs.

² Publicerad i rapporten "Osund konkurrens – fortfarande problem för små företag", juli 2013.

Sammanfattningsvis är det vår bedömning att Jubileumsprojektet inklusive vattenland och temahotell, med de förutsättningar som redovisats ovan, inte kan antas snedvrider konkurrensen på marknaden, hämma förekomsten och utvecklingen av konkurrensen eller är ägnat att snedvrider eller hämma konkurrensen.

Praxis ger inte någon närmare vägledning av vilka intressen som överväger konkurrensintresset och det är därför oklart om det allmänintresse Jubileumsprojektet har – ökad turism och därmed ökade intäkter till näringslivet och kommunen – är ett sådant som är försvarbart ur allmän synpunkt, även om det skulle ha den nyss beskrivna konkurrenspåverkan.

Under förutsättning att Liseberg inte tillämpar t.ex. underprissättning så finns det inte heller något specifikt förfarande att förbjuda. Liseberg bör därför noga överväga t.ex. kampanjer och erbjudanden så att dessa inte kan ses som underprissättning och angripas genom reglerna om offentlig säljverksamhet. Det är inte förbjudet för Liseberg att ha paketerbjudanden där både temahotellet och vattenlandet ingår. Däremot bör Liseberg undvika s.k. tvingande kopplingserbjudanden genom vilka Liseberg endast erbjuder gästerna tillträde till temahotellet eller vattenlandet genom att gästerna tvingas köpa ett paketerbjudande där både temahotellet och vattenlandet ingår. Det faktum att Liseberg inte bör använda sig av tvingande kopplingserbjudanden och att underprissättning inte bör äga rum betonades även av ett antal av hotellaktörerna i Göteborg i enkätundersökningen.

Liseberg bör enligt ägardirektivet ha en prispolitik som medger att alla kan besöka parken och ta del av dess utbud. Detta är givetvis centralt för att Liseberg ska uppnå bolagets mål att vara en viktig mötesplats som alla kan ta del av och upprätthålla sitt allmänintresse. Prispolitiken får emellertid inte leda till att Liseberg tillämpar priser som inte är marknadsmässiga och vilka därmed riskerar att snedvrider eller hämma konkurrensen. Prisnivån ska motsvara den prisnivå som t.ex. andra hotell med samma läge och standard tillämpar.

4.4 Statsstöd

Stat, kommun eller landsting får inte ge stöd som gynnar vissa företag om stödet snedvrider eller hotar att snedvrider konkurrensen och påverkar handeln mellan medlemsstaterna, se artikel 107.1 i Fördraget om Europeiska Unionens funktionssätt. Reglerna omfattar även kommuners stöd till kommunalägda bolag, t.ex. Göteborgs stads eventuella stöd till Liseberg.

Kommuners bidrag till kommunala bolag är inte statsstöd om (i) bolaget bedriver verksamheten på affärsmässig grund och (ii) stödet är lämnat på marknadsmässiga grunder, dvs. om en privat investerare skulle ha gjort motsvarande investering.

Om Göteborgs stad bidrar till Jubileumsprojektet är det därför tillåtet så länge Liseberg bedriver verksamheten på affärsmässig grund och en privat ägare skulle ha gjort motsvarande investering. Bedömningen av om en privat ägare skulle ha gjort motsvarande investering får göras mot bakgrund av en marknadsanalys av hur privata investerare agerar. Det avgörande är Göteborgs Stads (och Lisebergs) mål att utveckla Liseberg så att Liseberg kan fortsätta vara en av de ledande nöjesparkerna i Europa och minska den ekonomiska risk som bolaget nu löper genom att i hög grad vara säsongsb beroende. Den inve-

stering som Göteborgs stad och Liseberg planerar göra i Jubileumsprojektet bedömer vi vara på affärsmässig grund och att en privat investerare skulle ha gjort motsvarande investering. Då utgör investeringen som huvudregel inte ett statsstöd.

5. FRÅGA 2

Hur ser de legala förutsättningarna ut för fråga 1 för den kommande tioårsperioden?

5.1 Svar

Det finns inte något pågående lagstiftningsarbete som ändrar dessa legala förutsättningar för Liseberg att driva Jubileumsprojektet under den närmaste tioårsperioden. Därutöver går det emellertid inte att i dag uttala sig om hur de legala förutsättningarna kommer att förändras under en tioårsperiod.

5.2 Pågående lagstiftningsarbete

I mars 2015 överlämnade Utredningen om en kommunallag för framtiden sitt slutbetänkande om hur kommunallagen kan moderniseras (SOU 2015:24). Slutbetänkandet innehåller inga lagförslag som för närvarande är relevanta för Jubileumsprojektets legala förutsättningar.

Utredningen föreslår inte några ändringar i den allmänna kommunala kompetensen eller i kommuners kompetens att bedriva näringsverksamhet. Utredningen konstaterar visserligen att EU-rätten inte gör någon skillnad mellan stöd till näringsverksamhet som kommuner bedriver i egen regi och stöd till enskilda företag. Kommunallagen ger däremot ett större utrymme för kommuner att ge stöd till näringsverksamhet som de bedriver i egen regi än till annan näringsverksamhet. Av 2 kap. 7 § kommunallagen framgår att kommuner har rätt att bedriva allmännyttig näringsverksamhet och av 2 kap. 8 § samma lag framgår att kommuner är förbjudna att ge stöd till enskilda företag om det inte finns synnerliga skäl för det. Utredningen anser att det inte ligger inom dess uppdrag att föreslå kompetensändringar i den delen. Den föreslår dock ett förtydligande om att kommuners möjlighet att bedriva egen näringsverksamhet kan vara begränsad genom reglerna om otillåtet statsstöd. Eftersom det inte ingick i utredningens uppdrag att föreslå kompetensändringar för kommuners möjlighet att ge stöd till egen näringsverksamhet kan regeringen eventuellt komma att tillsätta en sådan utredning.

Lagstiftaren ska enligt utredningens förslag föra in ett målsättningsstadgande i kommunallagen. Enligt målsättningen ska kommuner och landsting som agerar på en marknad verka för att uppträda konkurrensneutralt. Det ska gälla om det inte följer något annat av lag eller annan författning. Det finns redan i dag ett förbud för kommuner att hämma eller snedvrider konkurrensen enligt reglerna om offentlig säljverksamhet. Målsättningen innebär därför inte någon ändring av Lisebergs möjlighet att erbjuda tjänster inom ramen för Jubileumsprojektet enligt nuvarande regler.

Utredaren föreslår att reglerna för verkställighet av inte lagakraftvunna beslut ska skärpas. I dagsläget kan en kommun verkställa beslut innan överklagandefristen har gått ut och beslutet vunnit laga kraft. Det ska vara möjligt även enligt den nya kommunallagen, men det ska införas ett undantag när det finns särskilda skäl. Sådana särskilda skäl kan bland annat vara att verkställighet av be-

slutet inte kommer att kunna rättas. Beslut som inte kan återgå eller rättas kommer alltså inte få verkställas innan beslutet har vunnit laga kraft. Uppförandet av vattenland och temahotell kan typiskt sett vara svårt att rätta vilket innebär att Liseberg troligen, enligt den nya kommunallagen, inte kommer få börja bygga anläggningen förrän beslutet har vunnit laga kraft. Om beslutet blir föremål för laglighetsprövning, se nedan, kommer Liseberg alltså inte att kunna påbörja byggnationen förrän domstolsprocessen är avslutad och domen har vunnit laga kraft.

5.3 Kontakt med Regeringskansliet

Enligt Katarina Sundberg, kansliråd vid Finansdepartementet finns det, förutom kommunallagsutredningen i p. 5.2 ovan, inte några pågående utredningar kring kommunal kompetens.

Vid kontakt med Eva Ljungbert, kansliråd vid Näringsdepartementet har framkommit att det inte heller finns några pågående utredningar kring offentlig säljverksamhet.

Det finns inte heller några instruktioner till departementen i skrivelser från regeringen eller budgetpropositioner som talar för att en utredning som påverkar Lisebergs möjligheter att bedriva Jubileumsprojektet kommer att initieras inom en överskådlig period.

6. FRÅGA 3

Vilka legala risker finns med Jubileumsprojektet och hur kan Liseberg och Göteborgs Stad förebygga dem?

6.1 Svar

Det finns framför allt två legala risker med Jubileumsprojektet:

- (i) att förvaltningsdomstol vid en laglighetsprövning av projektet enligt kommunallagen gör bedömningen att projektet ligger utanför den kommunala kompetensen och därför upphäver ett beslut inom ramen för projektets genomförande och
- (ii) att Konkurrensverket och Stockholms tingsrätt eller Marknadsdomstolen gör bedömningen att Jubileumsprojektet utgör en konkurrensbegränsande offentlig säljverksamhet eller att ett förfarande inom projektet är konkurrensbegränsande och kan förbjudas enligt konkurrenslagen.

Vi bedömer dessa risker som låga.

För att förebygga de legala riskerna bör Göteborgs stad och Liseberg vänta med att verkställa beslutet om att driva Jubileumsprojektet och börja bygga anläggningen till dess beslutet har vunnit laga kraft och tillämpa marknadsmässiga priser.

6.2 Laglighetsprövning av kompetensenligheten

Förvaltningsdomstol prövar kompetensenligheten av en viss verksamhet genom en laglighetsprövning enligt 10 kap. kommunallagen. Det är Göteborgs stads, inte Lisebergs, beslut som kan bli föremål för en sådan laglighetsprövning. Varje kommunmedlem kan väcka talan mot ett sådant beslut. Det gäller varje fysisk kommunmedlem. En juridisk person måste äga fast egendom i

kommunen för att vara kommunmedlem och behörig att väcka talan, t.ex. ett bolag som äger hotellfastighet i Göteborg.

Om domstolen anser att Jubileumsprojektet ligger utanför den kommunala kompetensen kan domstolen upphäva beslutet att driva Jubileumsprojektet. Om Liseberg då redan har byggt och startat verksamheten – vilket är tillåtet innan beslutet har vunnit laga kraft – ska beslutet enligt 10 kap. 15 § kommunallagen rättas i den utsträckning som det är möjligt. Rättelse ska ske även om det är förenat med kostnader eller förluster för Liseberg. Det är endast i undantagsfall som rättelse skulle medföra så omfattande ekonomiska förluster för kommunen att det skulle te sig orimligt att kräva en återgång av beslutet.

Det är inte endast det initiala beslutet att starta och driva Jubileumsprojektet som kan bli föremål för laglighetsprövning. Varje beslut av kommunfullmäktige, en nämnd eller kommunstyrelsen som inte är av rent verkställande eller förberedande karaktär kan bli föremål för laglighetsprövning.

Kommunstyrelsen prövar varje år om de kommunala bolagen, t.ex. Liseberg, under det gångna året har bedrivit verksamhet inom ramen för den kommunala kompetensen, se 6 kap. 1 a § kommunallagen. Varje årligt beslut att Liseberg bedriver kompetenslig verksamhet kan bli föremål för laglighetsprövning i förvaltningsdomstol. Om förvaltningsdomstol vid en sådan laglighetsprövning skulle komma fram till att kommunstyrelsens beslut att Liseberg är kompetens-enligt strider mot kommunallagen kan domstolen ogiltigförklara beslutet. Avgörandet kan få till följd att Lisebergs verksamhet som sådan inte kan betraktas som kompetenslig men det kan också vara begränsat till Jubileumsprojektets kompetensenlighet.

Även t.ex. ett beslut att Göteborgs Stad ska bidra finansiellt till Lisebergs investeringar med anledning av Jubileumsprojektet kan bli föremål för laglighetsprövning. Det är då inte Jubileumsprojektet i sin helhet utan det aktuella beslutet i sig som blir föremål för prövning och eventuell rättelse. En laglighetsprövning kan t.ex. innebära att Liseberg måste lämna tillbaka bidrag som Göteborgs stad har lämnat till bolaget med anledning av Jubileumsprojektet.

6.3 Domstolsprövning av den offentliga säljverksamheten

Konkurrensverket kan väcka talan vid Stockholms tingsrätt om verket anser att Jubileumsprojektet, eller ett förfarande inom det projektet, utgör en otillåten offentlig säljverksamhet, se 3 kap. 32 § konkurrenslagen. I det här fallet riktas talan mot Liseberg och inte Göteborgs stad. Om Konkurrensverket väljer att inte väcka talan kan ett berört företag göra det, t.ex. ett hotellföretag som anser att Liseberg får otillbörliga fördelar på marknaden. Ett förbud gäller omedelbart och domstolen kan förena förbudet med vite, se 6 kap. 1 § konkurrenslagen. Liseberg kan överklaga beslutet till Marknadsdomstolen.

6.4 Förebyggande åtgärder

För att inte riskera att behöva rätta ett verkställt beslut att uppföra och driva vattenlandet och temahotellet bör Liseberg vänta med att verkställa beslutet och börja bygga anläggningen till dess beslutet har vunnit laga kraft. Beslutets laga kraft påverkar endast möjligheten att laglighetspröva beslutet. Konkurrensverket kan väcka talan om otillåten offentlig säljverksamhet även efter det att beslut av Göteborgs stad har vunnit laga kraft.

Vid prissättning av hotellnätter och inträde till vattenlandet bör Liseberg tillämpa marknadsmässiga priser. Det innebär att prisnivån ska motsvara den prisnivå som andra hotell med samma läge och standard tillämpar.

7. FRÅGA 4

Bör Liseberg och Göteborgs Stad överväga alternativa ägar- och driftsformer av nöjesparken för att undvika legala risker med Jubileumsprojektet?

7.1 Svar

Bedömningen av om Jubileumsprojektet faller inom den kommunala kompetensen blir densamma även om Göteborgs stad driver verksamheten i annan form än genom det helägda kommunala bolaget Liseberg.

Även om Göteborgs stad överlåter 51 % av aktierna i Liseberg eller startar ett separat bolag och överlåter 51 % av aktierna till näringslivet är staden fortfarande engagerad i en verksamhet som måste vara kompetensenlig för att stadens engagemang ska vara tillåtet. Detsamma gäller om Göteborgs stad skulle driva Jubileumsprojektet genom en stiftelse.

8. FRÅGA 5

Kan Liseberg och Göteborgs Stad uppdra åt en annan aktör att bedriva hotell inom nöjesparken eller licensiera ut varumärket Liseberg till en annan aktör för drift av hotell inom nöjesparken?

8.1 Svar

Det kan finnas olika skäl till att överväga alternativa driftformer av hotellverksamheten. Göteborgs stad och Liseberg kan emellertid inte kringgå en eventuell bristande kompetens att bedriva hotellverksamhet genom att uppdra åt en annan aktör att driva hotellverksamhet på stadens eller Lisebergs uppdrag i form av ett tjänstekontrakt.

Det kan finnas olika skäl att också överväga alternativa ägarformer av hotellverksamheten. Liseberg kan exempelvis överlåta hotellverksamheten till en annan aktör och licensiera ut varumärket Liseberg till den aktören i syfte att låta denne driva hotellverksamheten. Varumärkeslicensiering ryms inom den kommunala kompetensen. Risker för att Liseberg skulle anses bedriva verksamhet i strid mot den kommunala kompetensen och i strid mot reglerna om otillåten offentlig säljverksamhet skulle genom en sådan licensiering minska ytterligare.

8.2 Uppdrag åt annan aktör

Göteborgs stad och Liseberg kan inte åtgärda bristande kommunal kompetens genom att uppdra åt en annan aktör att driva hotell inom nöjesparken på kommunens eller Lisebergs uppdrag.

Kommunen kan enligt 3 kap. 16 § kommunallagen överlämna kommunala angelägenheter till privaträttsliga subjekt, t.ex. aktiebolag, stiftelser eller föreningar. De uppgifter som kommunen överlämnar till ett privaträttsligt subjekt måste vara förenliga med den kommunala kompetensen. Samma kommunalrättsliga principer som styr den rent kommunala verksamheten styr också kommunernas verksamhet genom privaträttsliga subjekt. Kommunen får därför inte anlita ett

bolag för att bedriva verksamhet eller för att vidta åtgärder som den inte själv får vidta.

Jubileumsprojektet måste därför vara kompetensenligt för att Göteborgs stad ska få överlämna till ett privaträttsligt subjekt – Liseberg eller någon annan – att driva verksamheten. Den uppfattningen redovisade även Konkurrensverket vid möte med verket.

Det innebär att om det inte är kompetensenligt för Göteborgs stad att bedriva hotell inom ramen för Jubileumsprojektet, så är det inte heller kompetensenligt för kommunen att bedriva verksamheten genom Liseberg eller någon annan aktör.

8.3 Utlicensiering av varumärket

8.3.1 Är en utlicensiering kompetensenlig?

Ett ytterligare alternativ till att driva Jubileumsprojektet i egen regi är att licensiera ut varumärket Liseberg till en privat aktör som driver i vart fall temahotellet. Liseberg skulle då kunna upplåta marken där temahotellet ska ligga och låta den privata aktören driva hotellet.

Åtgärden som Liseberg och Göteborgs stad vidtar om de licensierar ut varumärket Liseberg till en privat aktör för att driva hotell inom nöjesparken är inte att driva hotell utan att licensiera ut ett varumärke. Det är alltså Lisebergs kompetens att bedriva varumärkeslicensiering som ska bedömas.

Kommuner får – i linje med kravet i 8 kap. 1 § kommunallagen på en god ekonomisk hushållning – tillgodogöra sig det fulla värdet av sin egendom, även om intäkterna därigenom kommer att överstiga självkostnaderna. Självkostnadsprincipen är inte tillämplig vid förvaltning av kommunal egendom, t.ex. upplåtelse eller överlåtelse av fast och lös egendom, se prop. 1993/94:188, s. 83.

Varumärket Liseberg är en immateriell rättighet och kommunens egendom. Upplåtelse av rättigheten är förvaltning av kommunal egendom och självkostnadsprincipen är därför inte tillämplig. Eftersom kommuner får vidta åtgärder för att tillgodogöra sig värdet av sin egendom bedömer vi att varumärkeslicensiering omfattas av den kommunala kompetensen. Det gäller även för Lisebergs varumärkeslicensiering. Om Liseberg och Göteborgs stad väljer detta alternativ bör en förnyad utredning göras av projektets kompetensenlighet efter en djupare analys av de planerade kommersiella villkoren för utlicensiering av varumärket och en därtill kopplad användning av exempelvis hotellbyggnaden.

Licensavtalet kan ställa upp ett antal villkor för hur den verksamhet där varumärket Liseberg används ska bedrivas, exempelvis att verksamheten inte ska bedrivas på ett sådant sätt att varumärket förknippas med brottslig verksamhet. Liseberg och Göteborgs stad bör också ha möjlighet att säga upp licensavtalet om aktören bedriver verksamhet som inte längre gynnar allmänintresset eller resulterar i att varumärket Liseberg, och därigenom Göteborgs stad, skadas. Det kan t.ex. vara fallet om verksamheten blir alltför kommersialiserad eller på annat sätt skapar en negativ bild av Liseberg och Göteborgs stad.

Om Liseberg beslutar att licensiera ut varumärket i syfte att låta en annan aktör driva endast hotellverksamhet bör bolaget använda en icke-exklusiv licens. Det innebär att Liseberg inte förlorar rätten att självt använda sig av varumärket Li-

seberg i övrig verksamhet, t.ex. nöjesparken och vattenlandet, och även behåller rätten att licensiera ut varumärket till annan part.

8.3.2 Riskbedömning

Risken om en domstol skulle bedöma att åtgärden att licensiera ut varumärket ligger utanför den kommunala kompetensen är att domstolen ogiltigförklarar beslutet. Om det ogiltigförklarade beslutet består i utlicensiering av varumärke i stället för faktisk drift av hotellet blir verkningarna mindre för Liseberg och Göteborgs stad. Detta eftersom det sannolikt är mindre ekonomiskt kännbart för Liseberg att upphöra att licensiera ut ett varumärke än att avveckla en hotellverksamhet. Det sagda är dock givetvis beroende av licensavtalets närmare utformning. Licensavtalet bör utformas så att Liseberg har rätt att säga upp avtalet, t.ex. om domstol skulle upphäva Göteborgs stads beslut att licensiera ut varumärket Liseberg, utan att det ger licenstagaren rätt till skadestånd.

Riskerna för ett ogiltigförklarande minskar alltså inte av det skälet att Liseberg och Göteborgs stad licensierar ut varumärket istället för att driva projektet i egen regi, men följderna blir inte lika kännbara som när Liseberg självt bedriver verksamheten.

2 augusti 2015

Inbjudan till informationsmöte om Lisebergs jubileumsprojekt

Hej!

Som du säkert känner till utreder vi på Liseberg möjligheterna att bygga en vattenpark och ett tillhörande upplevelsehotell i anslutning till vår nöjespark. Projektet kallas "Lisebergs jubileumsprojekt" och vår förhoppning är att det ska stå klart till Göteborgs 400års-jubileum.

Just nu genomför vi ett omfattande utredningsarbete för att säkerställa att Jubileumsprojektet inte snedvrider eller hämmar konkurrensen på hotellmarknaden. Lindahls advokatbyrå utreder frågan ur ett legalt perspektiv, men vi vill också veta hur du som hotelloperatör ser på Lisebergs planer.

Under hösten kommer du att få en enkät, i vilken du helt anonymt kan lämna dina synpunkter. Men innan dess skulle jag vilja bjuda in dig till en liten informationsträff, där jag kommer att berätta mer om Jubileumsprojektet och de effekter vi förväntar oss att det ska få för turist- och hotellnäringen i Göteborg. Representanter från Advokatfirman Lindahl kommer finnas på plats för att berätta om de juridiska frågeställningar som finns. Mötets agenda finns bifogad.

Plats: Lisebergs Wärdshus, som nås genom Lisebergs Huvudentré (Portvärden)

Datum och tid: onsdag den 19:e augusti kl. 16:30 – 18:30

OSA: senast den 13:e augusti till Emil Larsson, emil.larsson@liseberg.se. Du är även välkommen att kontakta Emil vid frågor eller för att anmäla eventuell allergi. Innan mötet kommer det att bjudas på enklare fika.

Jag hoppas att du vill och har möjlighet att delta.

Med vänlig hälsning



Andreas Andersen
Verkställande direktör Liseberg



INFORMATIONSMÖTE OM LISEBERGS JUBILEUMSPROJEKT

LISEBERGS WÄRDSHUS 19 AUGUSTI KL 16:30 – 18:30

AGENDA

16.30–16.35 *Inledning*

Liseberg AB:s VD Andreas Andersen hälsar välkomna. Kort om Lisebergs ägardirektiv och bakgrund till Jubileumsprojektet.

16.35 – 17.00 *Projektprocessen*

Andreas Andersen informerar om projektprocessen och de juridiska och ekonomiska utredningarna som ligger till grund för projektet.

17.00 – 17.30 *Juridiska frågeställningar*

Advokatfirman Lindahl informerar om de juridiska frågeställningarna som aktualiseras med anledning av Jubileumsprojektet samt om en enkätundersökning.

17.30 – 17.35 *Kort paus*

17.35 – 18.00 *Konceptet*

Andreas Andersen informerar om konceptet, marknadsstudie, detaljplanen, olika scenarior och perspektiv etc.

18.00 – 18.30 *Frågor*

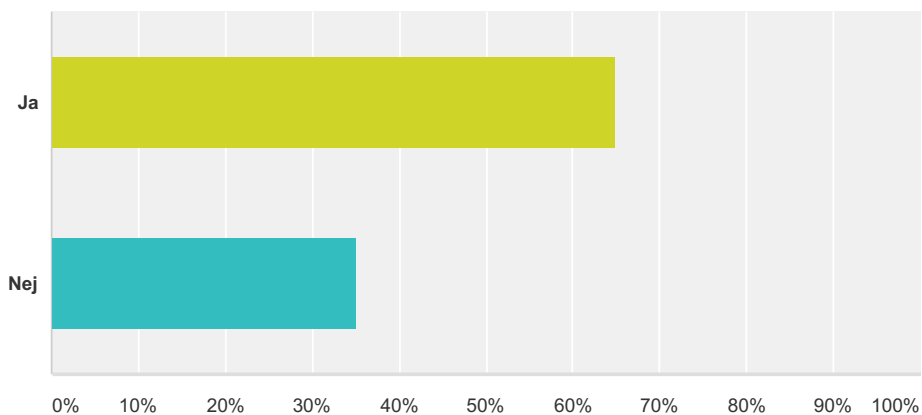
Möjlighet för mötesdeltagarna att ställa frågor angående Jubileumsprojektet till Liseberg och/eller Advokatfirman Lindahl.

18.30 *Mötet avslutas*



Q1 Närvarade du vid Lisebergs informationsmöte om Jubileumsprojektet den 19 augusti 2015?

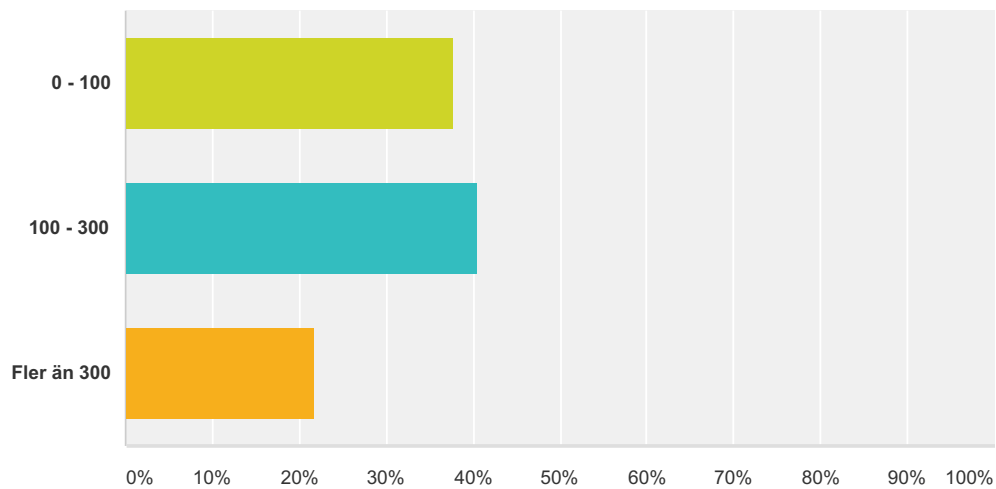
Svarade: 37 Hoppade över: 0



Svarsval	Svar	
Ja	64,86%	24
Nej	35,14%	13
Totalt		37

Q2 Hur många hotellrum finns det på det hotell som du representerar?

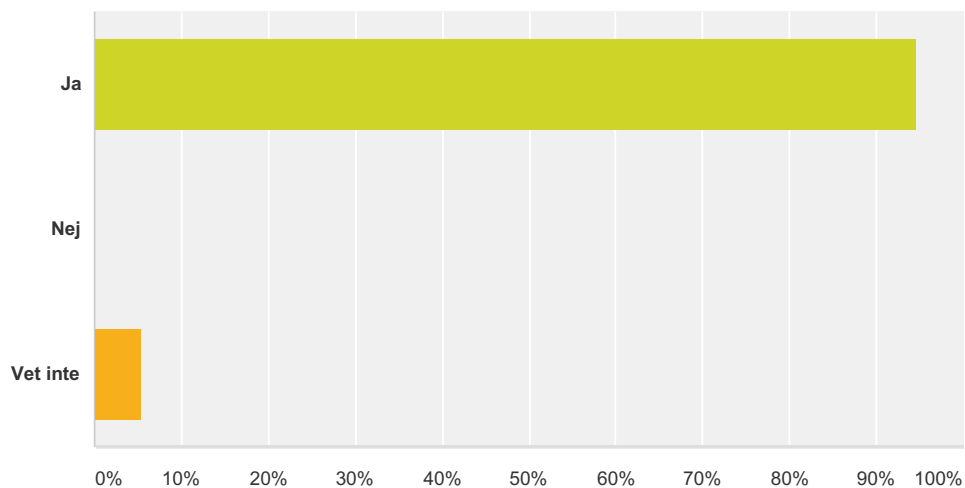
Svarade: 37 Hoppade över: 0



Svarsval	Svar
0 - 100	37,84% 14
100 - 300	40,54% 15
Fler än 300	21,62% 8
Totalt	37

Q3 Tror du att Jubileumsprojektet skulle kunna generera fler hotellgäster till hotell i Göteborg?

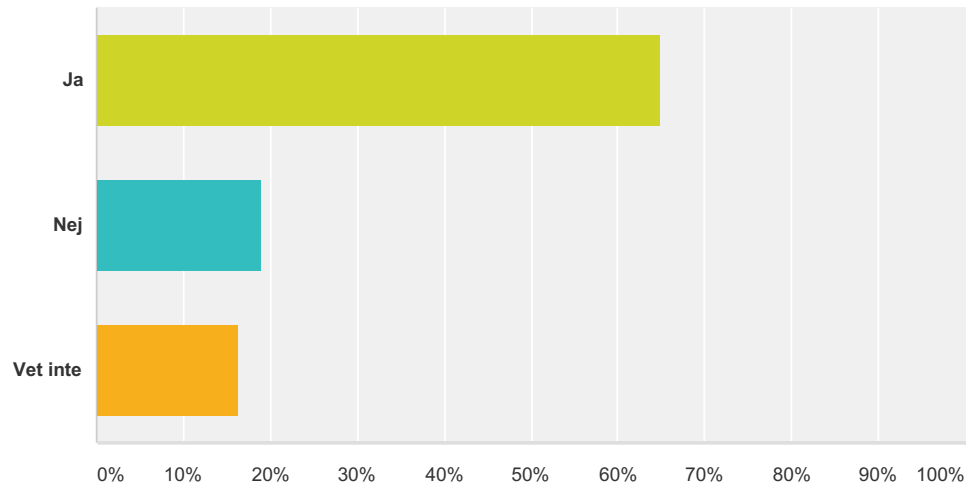
Svarade: 37 Hoppade över: 0



Svarsval	Svar	
Ja	94,59%	35
Nej	0,00%	0
Vet inte	5,41%	2
Totalt		37

Q4 Tror du att Jubileumsprojektet skulle kunna generera fler hotellgäster till det hotell som du representerar?

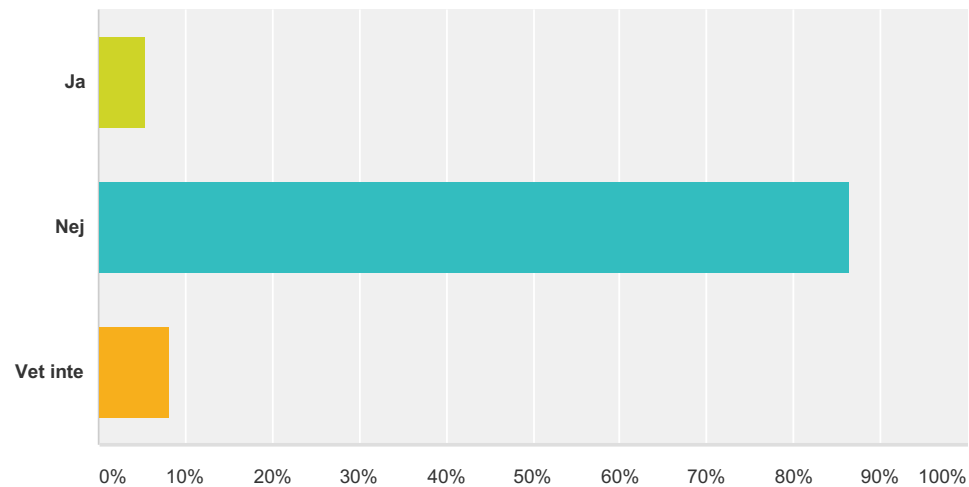
Svarade: 37 Hoppade över: 0



Svarsval	Svar
Ja	64,86% 24
Nej	18,92% 7
Vet inte	16,22% 6
Totalt	37

Q5 Tror du att Lisebergs syfte med Jubileumsprojektet är att snedvrider konkurrensen på hotellmarknaden i Göteborg?

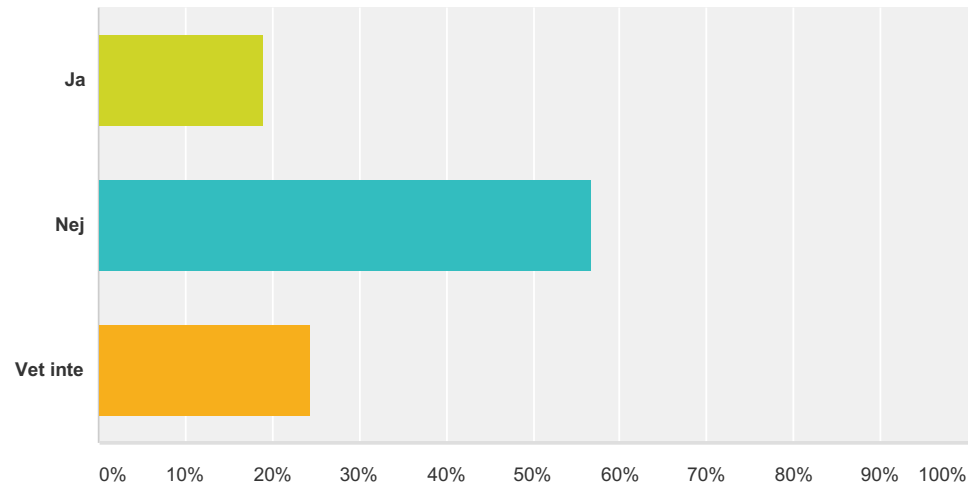
Svarade: 37 Hoppade över: 0



Svarsval	Svar	
Ja	5,41%	2
Nej	86,49%	32
Vet inte	8,11%	3
Totalt		37

Q6 Tror du att effekten av Lisebergs Jubileumsprojekt blir att konkurrensen snedvrids på hotellmarknaden i Göteborg?

Svarade: 37 Hoppade över: 0



Svarsval	Svar
Ja	18,92% 7
Nej	56,76% 21
Vet inte	24,32% 9
Totalt	37

Q7 Vill du framföra några särskilda synpunkter på Jubileumsprojektet?

Svarade: 25 Hoppade över: 12

Liseberg AB
Box 5053
402 22 Göteborg

Liseberg – ifrågasatt planerad hotellverksamhet

Konkurrensverkets beslut

Konkurrensverket kommer inte att utreda saken ytterligare.

Ärendet

Konkurrensverket kontaktades under år 2015 av Liseberg AB (Liseberg) med anledning av planerna på att bygga ett vattenland och ett temahotell, det så kallade Jubileumsprojektet. Konkurrensverket har genomfört en förstudie avseende den del av Jubileumsprojektet som avser planerad hotellverksamhet i förhållande till bestämmelserna om konkurrensbegränsande offentlig säljverksamhet i 3 kap. 27-28 §§ konkurrenslagen (2008:579).

Liseberg har inkommit med underlag i form av en PM om Jubileumsprojektet, där projektet beskrivs och en juridisk analys görs. Denna PM innehåller även en enkät som Liseberg genomfört riktad till konkurrerande hotell i Göteborg. Liseberg har även inkommit med en presentation av Jubileumsprojektet innehållande bl.a. illustrationer av tänkt utformning på hotellet. Konkurrensverket har skickat ett åläggande till Liseberg med frågor om det planerade hotellet.

Liseberg har under utredningen sammanfattningsvis uppgett följande. Jubileumsprojektet genomförs för att behålla Lisebergs konkurrenskraft och minska den ekonomiska risk som bolaget nu löper genom att i hög grad vara säsongsberoende. Temahotellet kommer att ha cirka 450 rum och 2 000 bäddar. Projektet i sin helhet beräknas kosta cirka 1 900 miljoner kronor, varav hotellet står för cirka 885 miljoner kronor och vattenparken för cirka 850 miljoner kronor. Verksamheten ska tillämpa en prissättning mot hotellgäster och besökare som är marknadsmässig.

Konkurrensverket har med anledning av denna utredning kontaktat Visita, som är bransch- och arbetsgivarorganisation för den svenska besöksnäringen. Visita har uppgivit att de inte fått några klagomål avseende Lisebergs planerade hotellverksamhet och att de inte ser någon anledning att ifrågasätta Göteborgs kommuns verksamhet utifrån reglerna om konkurrensbegränsande offentlig säljverksamhet. Visita har även uppgivit att de fått signaler från sina medlemmar att den verksamhet som Liseberg, som är medlem i Visita, bedriver är betydelsefull

Adress 103 85 Stockholm
Besöksadress Torsgatan 11
Telefon 08-700 16 00
Fax 08-24 55 43
konkurrensverket@kkv.se

www.konkurrensverket.se



och positiv i den meningen att den tillför attraktionskraft till regionen och bidrar till att skapa goda förutsättningar för många andra företag inom besöksnäringen.

Skäl för beslutet

Konkurrensverket bedömer i varje enskilt fall om den fråga som anmäls ska granskas närmare. Detta sker med utgångspunkt i myndighetens prioriteringspolicy. Vid prioriteringen väger Konkurrensverket in hur allvarligt problemet eller företeelsen är, hur viktigt det är att få ett vägledande avgörande samt om någon annan myndighet eller aktör är bättre lämpad att agera i frågan. I bedömningen vägs även in Konkurrensverkets förutsättningar att effektivt utreda och ingripa mot problem.

Enligt 3 kap. 27 § konkurrenslagen får en kommun förbjudas att bedriva en viss säljverksamhet som omfattas av 1 kap. 5 § första stycket, om denna verksamhet snedvrider, eller är ägnad att snedvrida förutsättningarna för en effektiv konkurrens på marknaden, eller hämmar, eller är ägnad att hämma förekomsten eller utvecklingen av sådan konkurrens. Sådan verksamhet får dock inte förbjudas om den är förenlig med lag. Vidare kan en kommun förbjudas att i en säljverksamhet tillämpa ett visst förfarande om förfarandet medför att förutsättningarna för en effektiv konkurrens på marknaden hämmas eller snedvrids, dock inte om förfarandet är försvarbart från allmän synpunkt.

Detta gäller enligt 3 kap. 28 § konkurrenslagen även ett förfarande eller en verksamhet i en annan juridisk person om en kommun direkt eller indirekt har ett dominerande inflytande över den juridiska personen genom ägaraskap, finansiell medverkan, gällande regler eller på annat sätt. Liseberg kontrolleras genom ägaraskap av Göteborgs kommun och dess verksamhet faller därmed inom tillämpningsområdet för 3 kap. 27-28 §§ konkurrenslagen.

Det är Konkurrensverkets bedömning att den planerade hotellverksamheten kan vara i strid mot den kommunala kompetensen och därmed inte är förenlig med lag. Det räcker dock inte att en offentlig säljverksamhet strider mot den kommunala kompetensen för att bestämmelsen om offentlig säljverksamhet enligt 3 kap. 27 § KL ska vara tillämplig. Det måste också föreligga omständigheter som visar på att konkurrensen påverkas på ett negativt sätt (se t.ex. rättsfallet MD 2015:12).

Konkurrensverket bedömer att den planerade hotellverksamheten är mycket omfattande avseende investering och storlek på verksamheten. Hotellverksamheten bedöms kunna ha en potentiell påverkan på konkurrensen som är av betydelse. Det är därför avgörande hur den planerade verksamheten genomförs och bedrivs. Uppförandet och driften av hotellet bör ske på ett sätt som inte begränsar konkurrensen för att inte strida mot 3 kap. 27 § konkurrenslagen. Främst gäller att utbud av varor och tjänster ska ske till marknadsmässiga villkor.



Idag är hotellverksamheten endast i planeringsstadiet. Möjlighet finns även att ingripa mot en planerad säljverksamhet eller planerat förfarande i en säljverksamhet om det kan fastställas att den är ägnad att hämma eller snedvrída konkurrensen. Avgörande för om ärendet bör utredas av Konkurrensverket blir således om någon sådan konkurrenspåverkan kan identifieras.

Några klagomål avseende den aktuella säljverksamheten har inte inkommit. Mot bakgrund av att den aktuella säljverksamheten inte kommer att påbörjas inom en överblickbar tidsperiod är möjligheterna för att utreda ärendet och bedöma en eventuell konkurrensskada begränsade. Konkurrensverket kan inte finna stöd för nu förekommande eller framtida konkurrensbegränsande effekter som gör att en fortsatt utredning av ärendet bör prioriteras.

Konkurrensverket har inte genom detta beslut tagit ställning till om den planerade hotellverksamheten kan medföra konkurrensbegränsande effekter. Om verksamheten skulle komma att bedrivas på ett sådant sätt att konkurrensbegränsande effekter uppstår kan Konkurrensverket komma att på nytt granska verksamheten.

Subsidiär talan

Konkurrensverkets beslut att inte utreda det påtalade konkurrensproblemet ytterligare kan inte överklagas. Detta följer av 7 kap. 1 § konkurrenslagen.

De företag som berörs av förfarandet och/eller verksamheten kan däremot på egen hand väcka talan vid domstol för att få saken prövad enligt 3 kap. 32 § andra stycket konkurrenslagen. Ett berört företag kan t.ex. vara det företag som påtalat ett visst förfarande för Konkurrensverket, om företagets rättsställning påverkas av verkets beslut eller om beslutet får påtaglig verkan för företaget.

Subsidiär talan om förbud mot konkurrensbegränsande offentlig säljverksamhet enligt 3 kap. 27 § konkurrenslagen väcks genom ansökan om stämning vid Stockholms tingsrätt.

Detta beslut har fattats av tf. enhetschef Kristin Mattsson Örnulf. Föredragande har varit sakkunnige Andreas Sigeman.

Kristin Mattsson Örnulf

Andreas Sigeman

Detta beslut publiceras på Konkurrensverkets webbplats

Bilaga 6. Kostnadskalkyl

Jubileumsprojektet
Kostnadsberäkning 2016-09-12

Belopp i kkr.	Vattenpark	Upplevelseboende	Infrastruktur	Mark parkering*	Total kostnad
Mark	15 000	25 000		13 000	53 000
Hus	296 400	406 300		21 000	723 700
VVS,VA, Vattenrening	149 000	108 700		5 200	262 900
El inklusive hissar	40 800	90 500		13 300	144 600
Inredning, Utrustning	159 800	115 000			274 800
					0
Projektering	60 000	50 000		3700	113 700
Administration	25 000	35 000		2200	62 200
					0
Anslutnings avgifter	3 000	5 700			8 700
Omläggning, anpassning			75 000		
Konstnärlig utsmyckning	5 000	7 000		500	12 500
Kapitalkostnader	21 600	23 400		500	45 500
Budget reserv	77 400	87 400		5 600	170 400
Produktionskostnad	853 000	954 000	75 000	65 000	1 947 000
Bta, m2	17 180	30 660			
Rum		453			
P-platser				850 platser	

Beräkningen har baserats på programhandlingar, dat 2016-09-05, uppdaterade av Wingårdhs, Sweco, VBK, BDAB, Rejlers, Weedo Tech m fl. samt koncept upprättat av Water Techology Inc. WTI.
Byggnadstiden är satt till 30 månader och en kapitalkostnad för denna tid ingår i kostnadsberäkningen.
*Avser ersättningsparkering ca 850 platser på Skår 40:17

Bilaga 7. Investeringskalkyl

Kalkyl baserad på analyser och beräkningar från LDP, Annordia, CA och Liseberg (normalår 2022)

Belopp i kr.	Vattenpark	% Hotell (Annordia)	% Infrastruktur	% Mark parkering*	% Nya parkgäster	Total	%
Gäster	500 000st	453 rum		850 platser*	70 000 gäster		
Bruksarea	16 560m2	28 740m2					
Intäkter							
Genomsnittliga årliga intäkter - normalår	90 000 000	170 000 000		5 100 000	24 500 000		
Möte&Event, Spa, Butik etc.	5 000 000	41 000 000					
Restaurang	25 000 000	112 000 000		0	0		
Summa	120 000 000	323 000 000	0	5 100 000	24 500 000	472 600 000	
Kostnader							
Driftkostnader							
Driftkostnader	38 000 000	212 000 000		400 000	4 900 000		
Restaurang	13 000 000						
Fastighet och anläggningar	20 000 000	16 500 000					
Gemensamma kostnader	6 000 000	5 500 000					
Marknadsföring	9 000 000	0					
Summa	86 000 000	234 000 000	0	400 000	4 900 000	324 900 000	
Täckningsbidrag	34 000 000 28%	89 000 000 28%	0	4 700 000	19 600 000	147 300 000 31%	
Kassaflöde, ränta 3%	8 410 000	60 380 000	-2 250 000	2 750 000	19 600 000	88 890 000	
Annuitet 3%	-46 600 000	-35 300 000	-3 400 000	-3 500 000	0	-88 800 000	
Resultat	-12 600 000 -11%	53 700 000 17%	-3 400 000	1 200 000	19 600 000	58 500 000 12%	
Total investering**	853 000 000	954 000 000	75 000 000	65 000 000		1 947 000 000	
Total investering uppräknad tom år 2021	941 800 000	1 053 000 000	81 200 000	70 200 000		2 146 200 000	
Kalkyllängd	30 ÅR	50 ÅR	40 ÅR	30 ÅR			
Kalkylränta	3%	3%	3%	3%		3%	
Restvärde	0	515 000 000	0	0		515 000 000	
Kapitalkostnad / år	-46 600 000	-35 300 000	-3 400 000	-3 500 000		-88 800 000	
Investering per kvm	51 510 kr	33 194 kr					
Beläggning		75%					
Oms/cap, Snittpris per belagt rum	240 kr	1 371 kr					

*Flytt av markparkering - utökad beläggning pga. Vattenpark och Hotell, ca 350 platser i 6 mån
**Beräkningen är baserad på programhandlingar 2016-09 och kapitalkostnad under produktionstid 2,5 år är beaktad.
*** Fsg hotell Heden sker under investeringsperioden och denna intäkt kvittas mot markvärde Skår som tas i anspråk och tas därför ej med i kalkylen.
****Kassaflöde före skatt



JUBILEUMSPROJEKT RENDERINGAR (URVAL)



Liseberg



DET OSTINDISKA ÄVENTYRET

Liseberg



Liseberg



Liseberg



Liseberg



Liseberg



Liseberg



Liseberg



Liseberg



Liseberg



Liseberg



Liseberg



Liseberg



Diarienummer: 0057/16

Handläggare: Peter Berggren
Tel: 031 368 54 56
E-post: peter.berggren@gshab.goteborg.se

Rapport från Göteborgs Stadshus AB i samverkan med Göteborg Co Kommunintressent AB

Investeringsstrategi – anläggningar

Förslag till beslut i styrelsen för Göteborgs Stadshus AB

- Anteckna rapporten från Göteborg Stadshus AB och förklara uppdraget fullgjort
- Överlämna ärendet till kommunstyrelsen för vidare beredning

Sammanfattning

Styrelserna i Göteborgs Stadshus AB (nedan Stadshus AB) och Göteborg Co Kommunintressent AB (nedan KI AB) genomförde i oktober 2015 en ägardialog. Som en del av handlingsplanen från denna ägardialog fick Stadshus AB ett uppdrag att i samverkan med KI AB utarbeta en investeringsstrategi för anläggningar med långsiktig inriktning och färdplan.

Stadshus AB gör bedömningen att rapporten utgör ett bra underlag för fortsatt beredning samt rekommenderar kommunstyrelsen att beakta de slutsatser som beskrivs gällande strategiska vägval, principiell konsekvensanalys samt möjlig väg framåt.

Styrelsen i Stadshus AB och KI AB har också möjlighet att återkomma till utvecklingen inom detta område vid kommande ägardialoger.

Ekonomiska konsekvenser

Ärendet bedöms inte få några ekonomiska konsekvenser i denna tidiga fas, ekonomiska konsekvenser belyses i framtida beredning.



Olika perspektiv

Ärendet bedöms inte få några effekter inom barnperspektivet, jämställdhetsperspektivet, mångfaldsperspektivet, miljöperspektivet respektive omvärldsperspektivet i denna tidiga fas utan belyses i framtida beredning.

Bakgrund

Av ”Riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag” framgår att Stadshus AB ska genomföra ägardialog med moderbolagen och de interna bolagen minst en gång per år. Stadshus AB ska också genomföra ägardialog med BoPlats Göteborg AB och de regionala bolagen, i nära samverkan med övriga ägare.

Ägardialogen ska ta sin utgångspunkt i möten där styrelse möter styrelse i syfte att stärka och tydliggöra den politiska styrningen av bolagen. I uppdraget att företräda ägaren ligger också att vid behov tydliggöra ägarens mål med verksamheten och att stödja bolagen i genomförandet.

Efter genomförd ägardialog fastställer Stadshus AB en handlingsplan utifrån vad som framkommit under dialogen. Av handlingsplanen framgår vilka aktiviteter som ägardialogen gett upphov till och vilken återrapportering som förväntas ske.

Ärendet

Styrelsen i Stadshus AB genomförde den 19 oktober 2015 en ägardialog med styrelsen för KI AB. Under dialogen diskuterades ett antal frågor av strategisk karaktär.

Med anledning av diskussionen beslutade Stadshus AB att i handlingsplanen efter ägardialogen uppdra åt Stadshus AB att i samverkan med KI AB utarbeta en investeringsstrategi för anläggningar med långsiktig inriktning och färdplan.

Frågeställningen har diskuterats i olika sammanhang under en lång tid, och en mängd olika utredningar kring detaljfrågor i sammanhanget finns tillgängliga sedan tidigare.

Utgångspunkten för arbetet baserades primärt på den behovsbild som uttrycks i Turism-, Kultur- och Evenemangsklustrets (TKE) långsiktiga ambitioner. Bland annat beskrivna i klustrets och respektive bolags enskilda ägardirektiv, mål- och inriktningsdokument samt även i beslutade affärsplaner inom Göteborg & Co – vilka utvecklas i samverkan med näringslivet enligt tidigare ägarstruktur.

För att säkerställa andra primära inspel har även avstämningar skett med bland annat Higab, Idrott och Förening samt Stadsledningskontoret.

Huvudsaklig arbetsgrupp under arbetet har varit Stadshus AB tillsammans med VD-rådet för TKE-klustret.



Politisk avstämning har skett med styrelserna i klustret, KI AB, Göteborg & Co Träffpunkt, Got Event, Liseberg, Stadsteatern, primärt kring långsiktig ambition samt strategiska vägval. Separat avstämning har även skett med KI AB som moderbolag, där även principiell konsekvensanalys diskuterades.

Framtagandet av investeringsstrategi för anläggningar

Framtagandet av investeringsstrategin har skett successivt inom ramen för en presentation och diskussion som förändrats och justerats i takt med att innehållet förädlats. Arbetet har redovisats under ett antal huvudrubriker i punktform enligt nedan, utan ambitionen att ge dokumentet en sedvanlig administrativ inramning. I kommande arbete kommer fördjupning av relevanta frågor att behöva ske.

Nedanstående beskrivning utgör ett koncentrat av vad som framkommit under arbetet.

Så, tänk om.... 2046

Efter att tidigare analyser och material genomlysts, planer enligt ovan beaktats och första faktainsamlingen genomförts landade arbetshypotesen i att ta utgångspunkt i de mer långsiktiga ambitionerna för destinationen och besöksnäringen.

Ett utkast till målbeskrivning utarbetades med utgångspunkt 2046, Göteborgs 425-års jubileum, där en övergripande bild av statusen för Göteborg målades upp enligt följande:

Göteborg är den *ledande skandinaviska destinationen* för evenemangs-, och turismbranschen samt ett kulturellt centrum...

...detta baserat på en långsiktig och visionär ambition och investeringsplan som beslutades 2015-20 kring framtidens stad

*"En unik och samlad målbild kring
bostäder, transporter och besöksnäring"*



Omvärldsanalys, varför är destinationsutvecklingen och besöksnäringen viktig

Besöksnäringen är viktig, inte bara för Göteborg, utan globalt ur många olika aspekter. En övergripande omvärldsanalys har genomförts, som kort summeras med:

- Turismen (besöksnäringen) växer kraftigt globalt
 - 1950 genomfördes 25 miljoner internationella resor, prognosen för 2026 är 2 miljarder
 - Förväntad global tillväxt för besöksnäringen till 2026 är 4% ökad BNP per år
 - Göteborg har växt mer än Europa under en längre period
 - Besöksnäringen har stora sysselsättningseffekter och är samtidigt en av få branscher med stor genomströmning, där många yrkeskategorier är lämpliga för både unga, individer med lägre utbildningsnivå samt med ett integrationssyfte.
- Det är idag en enorm global konkurrens inom besöksnäringen, några konkurrensfördelar som frekvent används runt om i världen är:
 - Tillgänglighet – enkelhet att nå sin destination
 - Investeringar i utbud och attraktioner, där Sverige under en längre period har en svagare utveckling än omvärlden
- Samtidigt är världen en orolig plats, och de finns ett antal externa faktorer som kontinuerligt har en övergripande påverkan på besöksnäringen och måste beaktas. Några av de primära är klimatutveckling, internationell terror samt givetvis den globala ekonomiska utvecklingen
- I den omvärldsanalys som genomförts, och de diskussioner som skett i olika sammanhang, dyker ett par faktorer upp som god skäl till Göteborgs goda utveckling under en längre period
 - Centralt belägna anläggningar och arenor
 - Evenemangsstråket, men en central närhet och goda kommunikationer är ovanlig ur ett konkurrensperspektiv – och ses fortfarande som en klar konkurrensfördel
 - Samverkan privat, offentligt, akademien
 - Den tidigare delägarmodellen för Göteborg & Co, tillsammans med ett gott samarbete har i många fall försökt efterliknas av många andra städer



Nulägesanalys, vilka diskussioner pågår kring klustrets, och angränsande, anläggningar?

Som tidigare nämnts, har en mängd olika studier och analyser genomförts för de anläggningar som är primära för TKE-klustret de senaste åren. Som en del av förarbetet här genomfördes även en nulägesanalys kring de mer väsentliga frågorna. En kort sammanfattning kan ses nedan:

- Liseberg
 - Under de senaste åren har Liseberg utvecklat en tydlig ambition och plan för en expansion av Lisebergs nöjespark, det så kallade Jubileumsprojektet. Den mark som planeras för utvecklingen är redan inköpt för ändamålet vid Liseberg Södra, och detaljanalyser pågår, vilka är avstämde i många olika grupperingar det senaste året. Lisebergs ambition är att ha ett utarbetat beslutsunderlag för investeringen klar under hösten 2016.
- Scandinavium
 - Under de senaste åren har fokus på Scandinavium varit relaterat till en uppfräschning och vidareutveckling av befintlig arena. Ett antal beslut kring detta har tagits de senaste månaderna. Ett beslut togs även i Kommunstyrelsen 18 maj 2016 att utarbeta förslag till ny arena att ersätta Scandinavium.
- Valhallabadet/central simhall – badutredning och renoveringsbehov
 - Kring Valhallabadet pågår ett antal relaterade utredningar, dels som en del av den Badutredning som drivs av Idrott och Förening, dels av det stora investerings- och underhållsbehov som är identifierat i samverkan av Higab och Got Event.
- Valhalla sporthallar
 - Det finns ett stort behov av centrala idrottshallar både för breddverksamhet, men även för att kunna fortsätta utveckla, och även behålla, de stora årligen återkommande inomhusevenemang som Göteborg har. Det finns ett stort identifierat behov av att antingen utveckla sporthallarna för framtiden, alternativt ersätta med andra, mer moderna och ändamålsenliga, hallar centralt.
- Lisebergshallen
 - Detta är en viktig arena för elitidrott, breddidrott och nöjesunderhållning, som kommer att rivas som en del av byggandet av Västlänken. Den kommer att behöva ersättas, båda för att fylla sin befintliga funktion, men även som en komplementarena till den planerade nya stora arenan. För närvarande finns ett yrkande till kommunstyrelsen att utforma en ersättning till Lisebergshallen, vilket ska samplaneras med ny stor arena och byggas inom evenemangsområdet.



- Nya och Gamla Ullevi
 - Kring stora utearenorna pågår en livaktig diskussion kring utvecklingsbehov av Nya Ullevi samt att vidareutveckla Gamla Ullevi för att hantera de störningar som finns kring vibrationer och ljus. Med invigningen av Bravida arena, samt utvecklingen av Valhalla IP, aktualiseras även frågan kring hur många elitarenor för fotboll som Göteborg ska ha i framtiden.
- Stadsteatern
 - För teatern har det diskuterats ett antal olika lösningar kring framtida utveckling av fler scener. För närvarande pågår ett arbete kring att möjligen utveckla en mindre tredje scen, för att skapa ytterligare flexibilitet och en bredare repertoar.

Det pågår även att antal andra diskussioner och planer kring andra relaterade anläggningar som påverkar TKE-klustrets utmaning, men inte direkt ingår i omfattning för detta förslag till anläggningsstrategi. Några av de områden som relaterar är Hedens framtida utveckling, framtida inriktning för Svenska Mässans planer, utvecklingen av området kring Frölundaborg, Prioritet Serneke Arena i Kviberg samt den som invigs hösten 2016, Partille Arena.

Strategiska vägval

Med utgångspunkt från ovanstående analyser, utarbetade arbetsgruppen förslag till ett grundläggande strategiska vägval baserat på destinationens och besöksnäringens roll som väsentlig aktör inom bland annat attraktivitet, ekonomisk tillväxt, jobbskapande samt social integration och hållbarhet.

Detta förslag arbetades igenom i en workshop, under april 2016, med alla styrelser från TKE-klustret, vilket landade i ett antal slutsatser med bred förankring:

- Stor samsyn kring omvärlds- och nulägesanalysen
- Tydlig samstämmighet kring behov av gemensam mål- och helhetsbild för framtiden
- Göteborg skall fortsätta att ha den långsiktiga ambitionen att vara en ledande destination
- Den centrala placeringen av väsentliga anläggningar, evenemangsstråket, är en konkurrensfördel för Göteborg idag – och är även ambitionen framåt
 - Samtidigt är det väsentligt att mindre komplementsarenor kommer hela staden tillgodo
- Besöksnäringen en integrerad och väsentlig del av Göteborgs näringsliv, idag och imorgon

Ovanstående stämde av i dialog med styrelsen i KI AB under april. Där diskuterades även behovet av en samordnad och långsiktig investeringsplanering, där alla relevanta aspekter beaktas och att en tydlig analys sker kring årliga konsekvenser, så som avskrivningar, räntekostnader och förändringar i driftskostnader.



Möjlig väg framåt

Ovanstående analyser och avstämningar utkristalliserade behovet av att beskriva ett möjligt scenario kring hur Göteborg kan hantera frågeställningarna för ett antal år framåt. Allt med utgångspunkt i framtida ambitioner för destinationen, samt de behovsbilder som presenterats tidigare.

Scenariot ska endast betraktas som en möjlig väg framåt och ge underlag för fortsatta analyser och beredningar i de olika frågeställningar som beskrivs. Då det finns ett antal vägval i beskrivningen, och samtidigt inte alla faktorer är beaktade, kommer det per definition ske förändringar i scenariot på både kort- och lång sikt.

Information för reflektion och återkoppling genomfördes i KI ABs styrelse under april samt i Stadshus ABs styrelse under maj.

Beskrivningen sker i två steg. I ett första steg beskrivs ett antal grundläggande aktiviteter, som både är frågor som kan och behöver hanteras i närtid men även en del som sätter förutsättningarna för nästa steg. I steg 2 är det två delområden, dels fokus på arenor/anläggningar, dels möjliga konsekvenser och frågeställningar relaterat till stadsutveckling.

Steg 1 – Sätta scenen

- Lisebergs utvecklingsplan, beslutsmaterial färdigt under hösten 2016
- Fortsätta utveckla Götaplatsen, beakta en 3:e scen på Stadsteatern
- Framtidens badstruktur
 - Planera för nytt centralt familje- och rekreationsbad (belyses i Badutredningen)
 - Utveckla planer på nytt tävlings-/träningsscenter med halvcentral placering
 - Möjliggör frigörande av Valhallabadets mark
- Utveckla breddidrotten och morgondagens sporthallar
 - Utveckla samlad miljö i anslutning till Valhalla Idrottsplats
 - Kombinera ersättning till Lisebergshallen med att ersätta befintliga hallar i Valhalla sporthallar
 - Utveckla Valhalla IP för framtiden
 - Möjliggör frigörande av Valhalla sporthallars mark
 - Möjliggör att riva Lisebergshallen, preliminärt 2019



Steg 2a – Stora arenor

- Planera för ny stor arena som ersätter Scandinavium
 - Möjligheten att bygga på befintlig mark, efter steg 1, Valhalla bad och sporthallar
 - När ny arena är färdig, avveckla Scandinavium
- Framtidens utomhusarenor
 - Förväntat långsiktigt centralt elitbehov för fotboll är två arenor samt Bravida Arena
 - Möjlig väg framåt är att utveckla Valhalla IP enligt steg 1, i samband med byggandet av nya inomhusarenor i anslutning till Valhalla IP
 - Detta kombineras med att investera i Ullevi för framtiden, utveckla besöksanledningen samt värdera möjligheten att utveckla flyttbara läktare för elitfotboll
 - Skapar förutsättningar för att långsiktigt avveckla Gamla Ullevi
 - Utveckla vidare ambitionen att säkerställa anläggningar för nästa nivå krav inom fotboll, idag Elitettan för damer samt Division 1 för herrar, även utanför centrum

Steg 2b – Relaterade möjligheter och utmaningar inom stadsutveckling

I samband med utvecklingen av ett framtida centralt evenemangsområde, inklusive Lisebergs möjliga expansion, frigörs ett antal attraktiva områden. Dessa kan då vara en del av planeringen för en framtida, god och hållbar stadskärna. Samtidigt skapar utvecklingen av området, i nära planering med den transportinfrastruktur som kommer att byggas, förutsättningar för att utveckla och genomföra framtidens mobilitetslösningar:

- Potentiellt frigjorda ytor för stadsplanering
 - Scandinavium – dagens yta
 - Valhalla IPs avställning – dagens yta
 - Utveckla ikonerna, planera kring befintliga ytor – Ullevi
 - Möjlighet att utveckla Gamla Ullevi – dagens yta
 - Samplanering med nya Gårda, det planerade stationsområdet kring Korsvägen/Gårda/Liseberg samt nära samarbete med övriga intressenter i närområdet
- Transportplanering
 - Samutveckla kring Västlänken
 - Parkeringsplanering i närområdet
 - Logistikplanering kring nya anläggningar



Ovanstående scenario är att betrakta som en, av flera, möjliga vägar framåt baserat på de omvärlds- och nulägesanalyser samt strategiska vägval som presenterats och diskuterats.

Stadshus ABs synpunkter

Stadshus AB gör bedömningen att rapporten utgör ett brett underlag för fortsatt beredning samt rekommenderar kommunstyrelsen att beakta de slutsatser som beskrivs gällande strategiska vägval, principiell konsekvensanalys samt möjlig väg framåt.

Styrelserna i Stadshus AB och KI AB har också möjlighet att återkomma till utvecklingen inom detta område vid kommande ägardialoger.

Expedieras

1. Kommunstyrelsen
2. Göteborg Co Kommunintressent AB