

Handläggare
Exploateringskontoret
Sara Lundén
Stora projekt
Telefon: 08-508 27054**Till**
Exploateringsnämnden
2017-10-12
Trafiknämnden
2017-10-19**Trafikkontoret**
Mattias Lundberg
Trafikplanering
Telefon: 08-508 26076

Stockholm Terminal AB, överlåtelse av aktier till Jernhusen

Förslag till beslut

1. Trafiknämnden och exploateringsnämnden, var och en för sin del, överlämnar aktieöverlåtelseavtalet mellan Jernhusen och staden, bilaga 1, till kommunstyrelsen för ställningstagande samt till kommunfullmäktige för beslut senast 31 mars 2018.
2. Exploateringsnämnden godkänner servitutsavtalet mellan Jernhusen och staden, bilaga 2, samt uppdrar åt Exploateringskontoret att fullfölja tillskapandet av servitutet i enlighet med avtalet.

Håkan Falk
Förvaltningschef
ExploateringskontoretJonas Eliasson
Förvaltningschef
Trafikkontoret

Bakgrund

Stockholm stad, genom kommunstyrelsen, och Jernhusen äger sedan 2010 vardera 50 procent av aktierna i bolaget Stockholm Terminal AB (STAB). Staden har nu för avsikt att sälja sin andel av bolaget till Jernhusen.

STAB bildades 1989 efter att dåvarande SJ, SL och staden sedan en tid fört samtal om att en samlad lösning för olika typer av

Exploateringskontoret
Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 26
Växel 08-508 276 00
karin.lindgren.gardby@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

bussangöring i Stockholm var nödvändig. År 1989 tecknade SJ ett tomträttsavtal med Vasaterminalen AB (VTAB), som uppförde den kontorsbebyggelse över Centralbangården som finns i dag, och som inrymmer nuvarande bussterminal.

Vid tidpunkten för bildandet av STAB hade både SL och SJ ett starkt ägarintresse i bussverksamhet; SJ genom Swebuss och SL genom Flygbussarna. Det var därför naturligt att SJ och SL tog ett större ägarintresse i STAB genom att äga 400 aktier vardera. Staden gick in i bolaget med en ägarandel om 200 aktier. Tanken med stadens ägande var dels stadens intresse av att ”hålla gatorna tillgängliga för övrig trafik” dels att tillföra kunskap om stadens behov och förutsättningar i STAB:s styrelse. Därmed blev det också naturligt att stadens ägarandel inte skulle innebära att staden blev delaktig i eventuella vinster eller förluster i STAB. Enligt bolagsordningen hade STAB ”till ändamål att bedriva bussterminalverksamhet och därmed sammanhängande verksamhet såsom drift och underhåll av anläggningar och anordningar inom terminalutrymmena samt uthyrning av utrymmen för t ex biljettförsäljning, butiker, bank, post, kiosk, serveringar och reklam”.

2007 fattade SL:s styrelse ett principbeslut om att sälja sina aktier i STAB.

År 2010 förvärvade Jernhusen AB, som övertagit SJ:s aktier, och staden SL:s aktier. I och med det blev ägandet 50/50 mellan staden och Jernhusen. Samtidigt sålde STAB de kommersiella lokalerna i terminalen till Jernhusen Fastigheter AB. Utgångspunkten för staden var att få till stånd en lösning utifrån de ursprungliga tankarna där huvudsyftet med bildandet av STAB och bygget av terminalen var att få ordning på den då ostrukturerade bussverksamheten med sina på- och avstigningsplatser på stadens gator och platser.

Den uppgörelse som förhandlades fram 2010 innebar att STAB fick renodlade trafikuppgifter med ansvar för i huvudsak bussangöringar och att bolagets intäkter och kostnader för kringverksamhet i form av serveringar och butiker upphörde. Ytterligare en konsekvens av uppgörelsen var att staden fick ansvar för kommande förluster och vinster i bolaget. Sammantaget innebar detta en ekonomisk risk för staden, vilket inte har varit fallet tidigare.

Stadens samlade uppfattning var dock att uppgörelsen var bra då staden fick en större rådighet över bussterminalens verksamhet och dess styrning samt att STAB även fortsättningsvis bedömdes kunna visa ett nollresultat.

I samband med ägarförändringen 2010 träffades ett servitutsavtal i syfte att säkerställa bussterminalfunktionens fortbestånd. Enligt avtalet upplåter Jernhusen med servitut till förmån för stadens fastighet Norrmalm 4:60 rätt att inom Jernhusens fastighet bibehålla, nyttja och driva bussterminalverksamhet, innefattande utrymmen för bussgator, angöringsytor, gater och trafikledning samt väntsalsfunktion innefattande tillgång till allmänna utrymmen såsom väntsal och toaletter med inredning, inre gångstråk med mera. Upplåtelsen sker utan vederlag. Staden får inte använda servitutsområdet på annat sätt än att upplåta det för bussterminalverksamhet, för närvarande till STAB. Samtidigt tecknades ett nyttjanderättsavtal mellan staden och STAB enligt vilket STAB utsågs som verksamhetsutövare och fick nyttjanderätt till servitutsområdet.

Servitutsavtalet och nyttjanderättsavtalen godkändes av exploateringsnämnden vid dess sammanträde den 21 januari 2010. Utöver aktieöverlåtelseavtal, servitutsavtal och nyttjanderättsavtal träffades även en avsiktsförklaring rörande den framtida utvecklingen av bussterminalfunktion i Västra City mellan Jernhusen och staden. Avsiktsförklaringen löper ut den 31 december 2017. Avsiktsförklaringen tydliggjorde intentionerna för bussterminalens fortlevnad vid en överdäckning av Bangårdsområdet. Avsiktsförklaringen utgick från två avtal, Samarbetsavtal mellan Jernhusen och staden (rörande framtida överdäckning av Västra City, Klara Strandsområdet mm), 2007-12-12, med avtalstid till och med 2017-12-31 och Principöverenskommelse (rörande överdäckning av spårområdet mellan Kungsbron och Vattugatan/Centralbron, Västra City) mellan Jernhusen, Trafikverket och staden, 2007-12-12, med avtalstid till och med 2017-12-31.

Aktieöverlåtelseavtal m.fl. avtal godkändes av kommunfullmäktige 2010-05-24, Utlåtande 2010:59 RI (Dnr 023-273/2010)

Ärendet

Under år 2017 har en förnyad diskussion på gemensamt initiativ av aktieägarna i STAB, dvs. staden och Jernhusen, initierats. Staden och Jernhusen är överens om att det finns fördelar med att samla ägandet hos Jernhusen. Staden har bedömt att verksamheten kan säkerställas utan att staden är delägare i STAB och har även bedömt att det finns fördelar med att verksamheten samlas på en huvudman. Terminalverksamheten bedöms kunna bedrivas mer effektivt inom Jernhusens organisation då verksamheten ligger närmare Jernhusens övriga uppdrag och övriga intressen i terminalen. Idag tillhandahåller Jernhusen en VD på 30 procent från Jernhusens egen organisation och fler funktioner framför allt inom fastighetsskötsel, men även inom administration skulle kunna samordnas.

Effektiviseringsvinster torde kunna leda till att priset för bussangöringar kan pressas och stimulera fler bussbolag att etablera sig i terminalen. Jernhusen är en mer naturlig aktör än Stockholms stad i utvecklingen av stationsfunktionen idag. Stadens ansvar och åtagande för STAB:s ekonomi upphör. Risken bedöms idag som låg men kan öka i takt med att underhållsbehovet ökar och beroende på ambitionsnivån i en framtida utveckling av stationsfunktionen.

Enligt aktieöverlåtelseavtalet som reglerar villkoren för försäljningen överlåter staden sina aktier för 13,5 miljoner kronor.

En extern värdering har genomförts av aktierna i STAB. KPMG har genomfört uppdraget på uppdrag av staden.

Avsikten var att servitutsavtalet som tecknades 2010 skulle utgöra underlag för ett fastighetsbildningsservitut men det har inte fullföljts. Servitutsavtalet uppdateras nu med gällande beteckning på den tjänande fastigheten och med en kartbilaga som justerats för att stå i överensstämmelse med det område som servitutet omfattar. Detta uppdaterade servitutsavtal ska utgöra underlag för tillskapandet av ett fastighetsbildningsservitut. Med anledning av stadens försäljning av aktierna har avtalet också kompletterats med en skrivning om att staden inte får använda servitutsområdet på annat sätt än att upplåta det för bussterminalverksamhet till STAB eller till annan verksamhetsutövare av bussterminalverksamhet som Jernhusen

godkänner. Ett sådant godkännande får inte oskäligen förvägras eller försenas. Skrivningarna tillgodoser båda parternas intresse av att området inte används för annat ändamål än bussterminalverksamhet.

I samband med att diskussioner inleddes mellan Jernhusen och staden har också en diskussion förts om en översyn av de avtal som parterna kom överens om 2007 (Samarbetsavtalet och Principöverenskommelsen) samt Avsiktsförklaringen som ingick i uppgörelsen 2010. I samband med översynen har konstaterats att förutsättningar sedan 2007 och 2010 har ändrats varför visst innehåll är överspelat och delar av avtalen redan har uppfyllts. Dock finns delar som parterna fortsatt anser är viktiga, särskilt inför framtida utveckling av området kring Västra City varför ett nytt avtal avses arbetas fram mellan staden, Jernhusen och Trafikverket, rörande överdäckning av Västra City, Klara Strandsområdet med mera. Detta avtal ligger dock utanför denna uppgörelse och i det fall ett nytt avtal upprättas får detta behandlas separat.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Trafikkontoret och Exploateringskontoret

Kontorens synpunkter och förslag

Enligt kontorens mening är förslaget till uppgörelse mellan staden och Jernhusen godtagbar. Kan bussterminalfunktionen säkerställa stadens intressen som primärt är att bussar inte ska stå uppställda på gatumark med andra konstruktioner än att staden är delägare i terminalbolaget STAB, samtidigt som staden inte har några ekonomiska åtaganden anses uppgörelsen godtagbar för staden.

Genom servitutsavtalet säkras bussterminalfunktionen i framtiden genom att avtalet reglerar användningen av servitutsområdet. Området får inte upplåtas på annat sätt än för bussterminalverksamhet till STAB eller till annan verksamhetsutövare av bussterminalverksamhet som Jernhusen godkänner. Ett sådant godkännande får dock inte oskäligen förvägras eller försenas. Skrivningarna tillgodoser båda parternas intresse av att området inte används för annat ändamål än bussterminalverksamhet.

Den samlade överenskommelsen om överlåtelse av aktier och servitutsavtal anses som godtagbar för staden. En extern värdering har legat till grund för köpeskillingen varför uppgörelsen anses som ekonomiskt godtagbar.

Slut

Bilagor

1. Aktieöverlåtelseavtal
2. Servitutsavtal