

Utlåtande 2017:258 RI (Dnr 112-1559/2017)

**Stockholms Terminal AB, org. nr 556255-1928,
överlåtelse av samtliga aktier till Jernhusen AB**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Aktieöverlåtelseavtal avseende stadens försäljning av aktier i Stockholms Terminal AB till Jernhusen AB för 13,5 miljoner kronor godkänns, enligt bilaga 1 till utlåtandet.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

Stockholms stad, genom kommunstyrelsen, och Jernhusen AB (Jernhusen) äger sedan år 2010 vardera 50 procent av aktierna i bolaget Stockholms Terminal AB (STAB).

Under år 2017 har en diskussion på gemensamt initiativ av aktieägarna i STAB, dvs. staden och Jernhusen, föranlett ett förslag till ändrad ägarstruktur. 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.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och trafiknämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att den samlade överenskommelsen om överlåtelse av aktier och servitutsavtal är godtagbar för staden.

Mina synpunkter

Staden är i dag tillsammans med Jernhusen ägare av Stockholms Terminal AB (Cityterminalen). I ärendet föreslås att Stockholms stad ska sälja sina aktier till Jernhusen. Jag delar stadsledningskontorets uppfattning om att Jernhusen är en med ändamålsenlig ägare av bolaget och att deras möjligheter att utveckla stationsfunktionen är större.

Bilagor

1. Aktieöverlåtelseavtal
2. Servitutsavtal

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Aktieöverlåtelseavtal avseende stadens försäljning av aktier i Stockholms Terminal AB till Jernhusen AB för 13,5 miljoner kronor godkänns, enligt bilaga 1 till utlåtandet.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Stockholm den 29 november 2017

På kommunstyrelsens vägnar:
K A R I N W A N N G Å R D

Ulrika Gunnarsson

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 år 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 år 2007 (Samarbetsavtalet och Principöverenskommelsen) samt Avsiktsförklaringen som ingick i uppgörelsen år 2010. I samband med översynen har konstaterats att förutsättningar sedan åren 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.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 12 oktober 2017 följande.

1. Exploateringsnämnden överlämnar aktieöverlåtelseavtalet mellan Jernhusen och staden, bilaga 1 till kontorens gemensamma tjänsteutlåtande, till kommunstyrelsen för ställningstagande samt till kommunfullmäktige för beslut senast 31 mars 2018.
2. Exploateringsnämnden godkänner servitutsavtalet mellan Jernhusen och staden, bilaga 2 till kontorens gemensamma tjänsteutlåtande, samt uppdrar åt exploateringskontoret att fullfölja tillskapandet av servitutet i enlighet med avtalet.
3. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Exploateringskontorets och trafikkontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 5 oktober 2017 har i huvudsak följande lydelse.

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.

Trafiknämnden

Trafiknämnden beslutade vid sitt sammanträde den 19 oktober 2017 följande.

1. Trafiknämnden beslutar att överlämna aktieöverlåtelseavtalet mellan Jernhusen och staden, bilaga 1 till tjänsteutlåtandet, till kommunstyrelsen för ställningstagande samt till kommunfullmäktige för beslut senast 31 mars 2018.
2. Trafiknämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Exploateringskontorets och trafikkontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 5 oktober 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Se under exploateringsnämnden.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 30 oktober 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret anser att förslaget till uppgörelse mellan staden och Jernhusen är 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.

En extern värdering har legat till grund för försäljningen av stadens aktieandel varför uppgörelsen om ett försäljningspris för 500 aktier om 13,5 miljoner kronor anses som ekonomiskt godtagbar.

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 därmed som godtagbar för staden.

I samband med översynen av avtalen rörande överdäckningen av Västra City 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.

Stadsledningskontoret konstaterar att detta avtal ligger utanför denna uppgörelse och i det fall ett nytt avtal upprättas får detta behandlas separat. I det fall avtalet kan komma att vara av principiell beskaffenhet får exploateringsnämnden hemställa avtalet till kommunfullmäktige för godkännande.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att aktieöverlåtelseavtal avseende stadens försäljning av sina aktier i Stockholms Terminal AB till Jernhusen AB för 13,5 miljoner kronor godkänns.