

Juridik och Internrevision

TJÄNSTEUTLÅTANDE  
2013-11-13

Diarienummer  
TN 2013-0660

Handläggare  
Sara Catoni  
08-686 1937

Trafiknämnden  
2013-11-19, punkt 3

Infosäk. klass  
K1 (Öppen)

## Förvärv av Älvsjödepån

### Ärendebeskrivning

I ärendet föreslås SL förvärva bolag innehållande fastigheten Varubudet 1, Älvsjödepån, från Jernhusen.

### Beslutsunderlag

Förvaltningschefens tjänsteutlåtande 2013-11-13.

### Förslag till beslut

Trafiknämnden föreslås besluta föreslå landstingsstyrelsen besluta föreslå landstingsfullmäktige besluta

*att* godkänna att AB Storstockholms Lokaltrafik förvärvar bolag innehållande fastigheten Varubudet 1, Stockholms kommun (Älvsjödepån) till ett belopp om högst 500 miljoner kronor;

*att* hemställa om att förvärvet finansieras inom ramen för koncernfinansieringens investeringsbudget 2013.

Trafiknämnden föreslås för egen del besluta, med stöd av och inom ramen för nämndens förvaltningsuppdrag avseende AB SL,

*att* uppdra åt förvaltningschefen att, under förutsättning av landstingsfullmäktiges godkännande, förhandla fram, färdigställa och underteckna avtal och annan erforderlig dokumentation samt att vidta nödvändiga åtgärder i syfte att genomföra förvärvet av bolag innehållande fastigheten Varubudet 1, Stockholms kommun ("Älvsjödepån"); samt

*att* förklara paragrafen för omedelbart justerad

Juridik och Internrevision

TJÄNSTEUTLÅTANDE  
2013-11-13

Diarienummer

Infosäk. klass  
K1 (Öppen)

## Förvaltningens förslag och motivering

### *Bakgrund*

Pendeltågstrafiken har sedan lång tid tillbaka varit föremål för skilda övergripande överenskommelser mellan staten och Stockholms Läns Landsting (landstinget). Inom ramen för sådana överenskommelser har staten genom exempelvis SJ eller trafikverket träffat avtal om operativa frågor med SL.

De första avtalen kom under 60-talet och har därefter ersatts av nya avtal. Det senaste övergripande avtalet träffades 1995.

En bärande princip i avtalsrelationen är att staten finansierar utbyggnaden av infrastrukturen medan landstinget betalar kapitalkostnader, drift och underhåll för pendeltrafikens infrastruktur. Häremot svarar att staten när avtalen upphör ska ersätta landstinget för "kvarstående nytta" av den av landstinget betalda egendomen samt att landstinget genom SL förutsätts ha ensamrätt till pendeltågstrafiken. När ett sådant övergripande avtal ersatts med ett nytt har dessa ersättningsprinciper förts över till det nya avtalet, dvs. landstinget har iklätts fortsatt ansvar för betalningar för kapital, drift och underhåll medan den potentiella rätten till ersättning för "kvarstående nytta" har förts över till det nya avtalet.

Enligt det senaste avtalet från 1995 ska detta avtal före 2010-12-31 ersättas av ett nytt avtal mellan SJ -och landstinget angående landstingets alternativt SL:s fortsatta tillgång till stationer och fasta anläggningar liksom rätten att trafikera spåren. Förhandling har påkallats av landstinget i enlighet med vad avtalet föreskriver men parterna har inte kommit i mål med förhandlingen. En faktor i förhandlingarna är tillkommande ny lagstiftning lag (2010:1065) om kollektivtrafik. Förhandlingen kallas Den Stora Förhandlingen ("DSF")

Landstinget utsåg initialt Lars Rekke att ansvara för landstingets förhandlingar med staten. Staten utsåg generaldirektören för statens järnvägar till särskild förhandlare. Under 2012/2013 har parterna utsett nya förhandlare, Anders Lindström för landstinget samt representanter från trafikverket för staten.

### *Älvsjödepån*

Älvsjödepån, som har sitt ursprung från 1960-talet i samband med att pendeltågstrafiken startade, har utgjort en del i ovan beskrivna avtalsrelation mellan staten och landstinget.

Juridik och Internrevision

TJÄNSTEUTLÅTANDE  
2013-11-13

Diarienummer

Infosäk. klass  
K1 (Öppen)

När det nedan refereras till Älvsjödepån menas mark, byggnader och anläggning på Varubudet 1 (som ägs av Jernhusen) samt de rättigheter som är knutna till fastigheten i form av servitut. Varubudet 1 har servitut på fastigheten Norrmalm 5:1 (fastighetsägare Trafikverket) innehållande anläggningar i form av spårområde samt på fastigheten Älvsjö 1:1 (fastighetsägare Stockholms Stad) innehållande tunnlar, spårområde och anläggningar.

I samband med avtalet från 1995 ingick SJ och SL även ett hyresavtal rörande Älvsjödepån m.m. Parterna överenskom också att SL till SJ skulle erlægga kapitalkostnadsersättning för investeringar till och med den 31 december 2010, enligt principerna i 1995-års avtal.

Hyresavtalet mellan SJ och SL har en avtalstid fram till och med 2024-12-31. Hyran utgörs av 1 kr per år. Hyresgästen svarar enligt avtalet för alla drifts- och underhållskostnader.

I samband med bolagiseringen av SJ överläts den 1 januari 2001 vissa av SJ:s fastigheter med tillhörande rättigheter till fasta anläggningar m.m. till Jernhusen AB och dess dotterbolag Jernhusen Fastigheter AB, däribland Älvsjödepån, inklusive hyreskontraktet med SL. Staten har utgett bidrag till Jernhusen för täckande av hyressituationen. Enligt uppgift har detta bidrag upphört att utbetalas efter 2010.

SL har under lång tid fört förhandlingar med Jernhusen avseende en överlåtelse av Älvsjödepån. År 2005 hade parterna ett framförhandlat förslag som förelades landstingsfullmäktige (LS 0510-1739). Parterna kom dock inte att ingå avtal.

### *Överväganden*

Från förvaltningens perspektiv har diskussioner avseende Älvsjödepån ingått som en naturlig del i DSF. Jernhusen har däremot önskat att separera frågan om Älvsjödepån från DSF, vilket förvaltningen accepterat bland annat för att det är angeläget för båda parterna att komma till ett snabbt avslut och att det är strategiskt mycket viktigt för landstinget att säkerställa äganderätt till Älvsjödepån.

Parterna har inom ramen för sådan förhandling övervägt såväl att överföra ägarskapet till SL som en fortsatt hyresrelation. Förvaltningens utgångspunkt har hela tiden varit ett ägarskap av depån för landstinget. Det torde vara långsiktigt strategiskt viktigt för landstinget att förfoga över äganderätten till Älvsjödepån såsom fungerande uteslutande som pendeltägsdepå. En äganderätt säkerställer nödvändiga förutsättningar för framtida trafikutsättning av

Juridik och Internrevision

TJÄNSTEUTLÅTANDE  
2013-11-13

Diarienummer

Infosäk. klass  
K1 (Öppen)

pendeltågen, inte minst av betydelse inför kommande trafikupphandling. Landstinget har och kommer att fortlöpande vidta omfattande investeringar i Älvsjödepån. Genom ett ägarskap kan lanstingets investeringar i anläggningen följa normala avskrivningstider istället för att kopplas till mellanliggande hyresavtal. Landstinget undviker också framtida hyreshöjningar till marknadsmässiga nivåer frikopplade från övergripande statliga överenskommelser.

Förhandlingarna mellan förvaltningen och Jernhusen har resulterat i en transaktion där Jernhusen till SL överlåter ett aktiebolag (nybildat) som bara innehåller fastigheten Varubudet 1 inklusive tillhörande rättigheter. Aktieöverlåtelseavtalet mellan parterna föreslås vara relativt enkelt till sin karaktär och innehålla, utöver sedvanlig formalia, ett fåtal garantier kopplat till ägande- och rättighetsförhållanden. Då SL bedrivit verksamheten i Älvsjödepån under lång tid blir det inte aktuellt att erhålla garantier avseende mark- eller andra verksamhetsmässiga förhållanden. Förvaltningschefen föreslås få i uppdrag att, inom ramen för förvaltningsuppdraget för SL, förhandla fram, färdigställa och underteckna avtal och annan erforderlig dokumentation samt vidta nödvändiga åtgärder i syfte att genomföra förvärvet av bolag innehållande Älvsjödepån.

Aktieöverlåtelseavtalet föreslås undertecknas efter trafiknämndens beslut, villkorat av landstingsfullmäktiges godkännande. Tillträde till aktierna föreslås ske i december 2013.

### **Ekonomiska konsekvenser av beslutet**

Parterna har överenskommit om ett värde på fastigheten samt köpeskillning på bolaget i enlighet med bilaga 1. Förvaltningen har begärt in en värdering från Forum Fastighetsekonomi. I värderingen beaktats bland annat fastighetens läge, anslutningen till stambanan, ålder och skick, av SL genom åren genomförda investeringar. Undertecknande av avtal förutsätter att värderingen stödjer överenskomet fastighetsvärde/köpeskillning.

Investeringen föreslås finansieras inom ramen för koncernfinansieringens investeringsbudget 2013.

Juridik och Internrevision

TJÄNSTEUTLÅTANDE  
2013-11-13

Diarienummer

Infosäk. klass  
K1 (Öppen)

### **Miljökonsekvenser av beslutet**

Med hänsyn till att landstinget har drivit verksamheten på Älvsjödepån sedan lång tid tillbaka är det inte relevant med en miljökonsekvensbedömning i detta ärende.

Anders Lindström  
Förvaltningschef

Sara Catoni  
Chefsjurist