

Trafikförvaltningen

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2025-11-10Ärende
TN 2023-0121Handläggare
Christian Nyström Schraml
08-1233 335 50
christian.nystrom-schraml@sl.seTrafiknämnden
2025-12-16Infosäkerhetsklass
K1 (Öppen)

Överlåtelse av fastigheten Södermalm 7:89, Bussterminal Slussen och tecknande av hyresavtal

Förslag till beslut

Trafiknämnden beslutar att föreslå regionstyrelsen besluta att föreslå regionfullmäktige besluta följande.

1. Trafiknämnden uppdras att i enlighet med *Genomförandeavtal för ny- och ombyggnadsarbeten i anslutning till Slussen* ingå fastighetsöverlåtelseavtal avseende fastigheten Stockholm Södermalm 7:89, och som inbegriper Bussterminal Slussen, med Stockholms stad i enlighet med vad som framgår av tjänsteutlåtandet.

Trafiknämnden beslutar, under förutsättning att regionfullmäktige beslutar i enlighet med beslutspunkt 1, för egen del följande.

2. Förvaltningschefen ges i uppdrag att teckna fastighetsöverlåtelseavtal med Stockholms stad avseende fastigheten Stockholm Södermalm 7:89.
3. Förvaltningschefen ges i uppdrag att ingå ett hyresavtal mellan Region Stockholm och ett bolag inom SL-koncernen avseende Bussterminal Slussen i enlighet med vad som framgår av tjänsteutlåtandet.

Sammanfattning

Stockholms stad driver stadsombyggnadsprojektet Slussen som medför en förändring av Slussen som plats och bytespunkt för resenärer inom kollektivtrafiken. Som en del i projektet byggs en ny bussterminal i Katarinaberget (Bussterminal Slussen) som planeras, projekteras och genomförs av Stockholms stad som byggherre, på uppdrag av Region Stockholm. Som framgår av det mellan Stockholms stad och Region Stockholm ingångna *Genomförandeavtal för ny- och*

Trafikförvaltningen

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2025-11-10Ärende
TN 2023-0121Infosäkerhetsklass
K1 (Öppen)

ombyggnadsarbeten i anslutning till Slussen ("genomförandeavtalet") ska Region Stockholm äga bussterminalen och den nya fastighet – Stockholm Södermalm 7:89 – som bildats för bussterminalen. Av genomförandeavtalet framgår att vid överlåtelse av fastigheten som bildats för bussterminalen ska ett separat överlåtelseavtal tecknas mellan Stockholms stad och Region Stockholm.

För att möjliggöra en tidplan där de slutliga detaljerna i fastighetsöverlåtelseavtalet hinner förhandlas klart och samtidigt ger en flexibilitet vad gäller tidpunkten för äganderättsövergången som inte äventyrar trafikstart i bussterminalen föreslår trafikförvaltningen att regionfullmäktige tar ställning till de principiellt viktiga frågorna i överlåtelsen samt att regionfullmäktige ger trafiknämnden i uppdrag att träffa fastighetsöverlåtelseavtal för Stockholm Södermalm 7:89 vari Bussterminal Slussen är belägen. Trafiknämnden ska i sin tur delegera till förvaltningschef att träffa avtal i enlighet med fullmäktiges beslut, vilket sedan anmäls till nämnden.

Därtill ska ett hyresavtal mellan Region Stockholm genom dess trafiknämnd och ett bolag inom SL-koncernen tecknas. Trafiknämnden ska därför även ge förvaltningschefen i uppdrag att ingå ett sådant hyresavtal med SL.

Bakgrund

Stockholms stad driver stadsombyggnadsprojektet Slussen som medför en förändring av Slussen som plats och bytespunkt för resenärer inom kollektivtrafiken. Som en del i projektet byggs Bussterminal Slussen som planeras, projekteras och genomförs av Stockholms stad, på uppdrag av Region Stockholm. Region Stockholm kommer att äga bussterminalen samt ansvara för drift och underhåll. Stockholms stad ska enligt genomförandeavtalet planera, projektera och genomföra den nya bussterminalen som byggherre. Region Stockholm ska komplettera med SL-specifika installationer samt utföra vissa arbeten.

Överenskommelse och genomförandeavtal

Den 1 juli 2014 träffade Stockholms stad, Region Stockholm, Nacka kommun och Värmdö kommun *Överenskommelse om finansiering av bussterminallösning för Ostsektorn* som därefter har godkänts av respektive parts högsta beslutande organ, (Ref 1). I överenskommelsen har bl. a. reglerats fördelningen av kostnader för uppförandet av Bussterminal Slussen, provisorier och ersättningstrafik.

I december 2016 beslutade regionfullmäktige, att godkänna genomförandeavtal mellan Stockholms stad och dåvarande Stockholms läns landsting, nu Region Stockholm, avseende ny- och ombyggnadsarbeten i anslutning till Slussen till en total utgift på 1 891 miljoner kronor inklusive index (Ref. 2).

Trafikförvaltningen

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2025-11-10Ärende
TN 2023-0121Infosäkerhetsklass
K1 (Öppen)

Enligt genomförandeavtalet beräknades totalkostnaden för bussterminalen till 1 430 miljoner kronor i prisnivå, februari 2014. Denna kostnad skulle enligt avtalet fördelas på Region Stockholm 25 procent, Stockholms stad 25 procent samt staten 50 procent. I det fall kostnaderna skulle överstiga det beräknade beloppet så ska Region Stockholm bekosta 60 procent och Stockholms stad 40 procent av de överstigande kostnaderna. Det konstateras att kostnaderna för bussterminalen nu vida överstiger anförda 1 430 miljoner kronor varför fullmäktige vid några tillfällen beslutat om att tillskjuta mer medel (Ref. 3).

Regionfullmäktige beslutade den 25 mars 2025, att medge trafiknämnden rätt att, inom ramen för 2025 års investeringsbudget och inriktningsnivåer för planåren 2026–2034, fortsätta genomförandefasen avseende investeringsobjekt Bussterminal Slussen till en total investeringsutgift på 6 464 miljoner kronor. Beloppet anges i löpande priser, vilket innebär att de inkluderar förväntad indexutveckling och är angivna i respektive års prisnivå (Ref. 4).

Som framgår av genomförandeavtalet ska Region Stockholm äga bussterminalen och den nya fastighet – Stockholm Södermalm 7:89 – som bildats för bussterminalen. Region Stockholm ska enligt genomförandeavtalet överta ägandet av bussterminalen vid en särskild övertagandebesiktning, det vill säga i samband med besiktning av utförandet och funktionsprovning av bussterminalanläggningen. När Region Stockholm övertar anläggningen ska Stockholms stad överlämna en jämningshandling, numera kallad en justeringshandling, till Region Stockholm avseende den mervärdesskatt som utgått för uppförandet av bussterminalanläggningen. Region Stockholm ska samtidigt erlagga en separat ersättning till Stockholms stad motsvarande denna mervärdesskatt (Ref. 3).

Av genomförandeavtalet framgår vidare att vid överlåtelse av fastigheten som bildats för bussterminalen ska ett separat överlåtelseavtal tecknas mellan Stockholms stad och Region Stockholm.

Det noteras härvid att Stockholms stads exploateringsnämnd den 21 augusti 2025 (E2025-01761) har beslutat att föreslå att Stockholms kommunfullmäktige ”bemyndigar exploateringsnämnden att överlåta fastigheten Södermalm 7:89 till Region Stockholm eller till av Region Stockholm helägt bolag”.

Trafikstart

Trafikstart i bussterminalen beräknas i nuläget ske under hösten 2026.

Förvaltningens förslag och motivering

Region Stockholm och Stockholms stad har 2016 ingått *Genomförandeavtal för ny- och ombyggnadsarbeten i anslutning till Slussen*. I genomförandeavtalet stadgas bland annat att Stockholms stad ska planera, projektera och genomföra en ny bussterminal i Katarinaberget på Region Stockholms uppdrag. Vid en så kallad särskild övertagandebesiktning ska fastigheten Stockholm Södermalm 7:89 där bussterminalen ingår övergå till Region Stockholm. För att formellt kunna genomföra en övergång av ägandet av fastigheten inklusive bussterminalanläggningen behöver parterna ingå ett separat fastighetsöverlåtelseavtal.

Fastighetsöverlåtelseavtalet

För att möjliggöra en tidplan där de slutliga detaljerna i fastighetsöverlåtelseavtalet hinner förhandlas klart och samtidigt ger en flexibilitet vad gäller tidpunkten för äganderättsövergången som inte äventyrar trafikstart i bussterminalen föreslår förvaltningen att regionfullmäktige tar ställning till de principiellt viktiga frågorna i överlåtelsen, såsom äganderättsövergången av fastigheten, med däri byggd bussterminalanläggning, och köpeskillings storlek och beräkning samt att fullmäktige uppdrar åt trafikinämnden att träffa fastighetsöverlåtelseavtal för Stockholm Södermalm 7:89. Trafikinämnden ska i sin tur delegera till förvaltningschef att träffa avtal i enlighet med fullmäktiges beslut, vilket sedan anmäls till nämnden.

Fastighetsöverlåtelseavtalet avseende fastigheten Stockholm Södermalm 7:89 ska reglera överlåtelseförklaring, överlåtelsevillkor såsom bakgrund till överlåtelsen, den fastighet som överläts (Stockholm Södermalm 7:89), köpeskillingen och vad den grundar sig på, förutsättningar för och åtgärder inför tillträde och tillträdestidpunkt, eventuell tilläggsköpeskillning, tidpunkten och sättet för betalning av köpeskillning och eventuell tilläggsköpeskillning, fördelning av kostnader och intäkter, ansvar enligt miljödom, rättigheter och laster genom servitut, ledningsrätt, fastighetens skick vid överlåtelsen, respektive parts ansvar för fel och brister m.m. i fastigheten och den däri belägna anläggningen, samt övertagande av delar av miljötillståndet i enlighet med skrivningar i genomförandeavtalet m.m.

Nedan beskrivs de huvudsakliga avtalsvillkor som kommer att regleras i fastighetsöverlåtelseavtalet ytterligare.

Köpeskillning och eventuell tilläggsköpeskillning mm

Staden har fakturerat Region Stockholm kostnaderna exklusive moms för Bussterminal Slussen löpande såsom förskotterad köpeskilling. Slutlig köpeskilling för fastigheten beräknas till ett belopp som motsvarar den totala investeringsutgiften för Bussterminal Slussen. I dagsläget uppskattas denna slutliga köpeskilling till 5 700 miljoner kronor. Därtill kommer den momsersättning som Staden som säljare måste återbetala i samband med överlåtelsen av fastigheten och som framgår av den justeringshandling som staden upprättar vid överlåtelsen och överlämnar till Region Stockholm (Ref. 3).

Eftersom staden löpande har fakturerat Region Stockholm förskotterad köpeskilling avseende fastigheten avräknas per tillträdesdagen av Region Stockholm redan erlagt förskott från den slutliga köpeskilling som ska erläggas i samband med tillträdet.

Fastighetsöverlåtelseavtalet behöver också reglera hur eventuella ytterligare investeringsutgifter som skulle ha ingått i underlaget för den slutliga köpeskillingen om de fakturerats eller varit kända innan tillträdesdagen ska hanteras. Detsamma gäller kostnader som uppkommit efter tillträdesdagen och som är sådana att de skulle ha ingått i slutlig köpeskilling om de uppkommit före tillträdesdagen.

Enligt nu gällande regler har Region Stockholm som köpare av fastigheten, med stöd av justeringshandlingen, rätt att begära tillbaka moms från staten. Detta innebär en justering av tidigare avdrag för säljarens ingående skatt på utgifter för ny-, till- eller ombyggnad av fastigheten. Syftet är att i största möjliga mån uppnå en kostnadsneutral hantering av momsen mellan parterna.

Stockholms stad och Region Stockholm utreder för närvarande om ett belopp motsvarande momsersättningen ska utgöra en del av köpeskillingen enligt ovan. Beroende på parternas bedömning kan Region Stockholms betalning som motsvarar momsersättningen komma att hanteras i separat ordning och kommer då inte att ingå i köpeskillingen.

Överlåtelse av fastigheten

Aktuell fastighet som överläts är Södermalm 7:89. Med fastigheten följer ett antal rättigheter och laster, så som officialrättigheter, ledningsrätt samt ett antal avtalsservitut.

Tillträdesdagen

Trafikförvaltningen

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2025-11-10Ärende
TN 2023-0121Infosäkerhetsklass
K1 (Öppen)

I genomförandeavtalet står att ägandet av anläggningen övergår vid särskild övertagandebesiktning, det vill säga i samband med besiktning av utförandet och funktionsprovning av anläggningen. Vad som ska ingå i denna är inte tydligt beskrivet i något avtal mellan parterna. För närvarande pågår diskussioner mellan parterna rörande omfattningen av den övertagandebesiktning som ska ske innan tillträdesdagen och hur resultatet av en övertagandebesiktning ska hanteras. Utgången av den dialogen kan komma att påverka när i tiden tillträdet inträffar och vilken part som ansvarar för utförandet av åtgärder samt respektive parts kostnadsansvar.

Utöver genomförandeavtalet finns bl. a. ett avtal om säkerhet i ny bussterminal i Katarinaberget som anger att vid överlämnandet ska verifiering utföras för att säkerställa att anläggningen klarar säkerhetsmålet (Ref. 5).

Ansvar

Enligt § 17 i genomförandeavtalet har Stockholms stad ett garantiansvar för anläggningen i förhållande till Region Stockholm som motsvarar det ansvar entreprenör respektive konsult har mot staden, och som fastställts i avtal eller dom.

Det innebär att Stockholms stad är skyldig att driva ansvarsfrågor mot entreprenör eller konsult om fel uppstår om Region Stockholm så begär. Parterna ska samråda och träffa överenskommelse om hur eventuella ansvarsfrågor ska drivas.

Stockholms stad ska hållas skadeslös gentemot Region Stockholm i ansvarstvist mot entreprenör eller konsult. Stockholms stad och Region Stockholm avser att fastställa en rutin för hantering av garantiärenden vilken innebär att fel anmäls av Region Stockholm till Stockholms stad, varefter Stockholms stad ska handlägga, reklamera och följa upp ärendet gentemot entreprenören till dess att felet är avhjälpt eller ansvarsläget är klarlagt.

Ytterligare avtal och överenskommelser avseende anläggningen har träffats såsom avtal om säkerhet i ny bussterminal i Katarinaberget som kan påverka den slutliga regleringen i fastighetsöverlåtelseavtalet avseende ansvaret mellan parterna.

Miljötillstånd och annan anmälningspliktig verksamhet

Fastighetsöverlåtelseavtalet kommer också beskriva de miljötillstånd som följer med fastigheten.

Hyresavtalet

Region Stockholm kommer efter förvärvet att hyra ut Bussterminal Slussen till ett bolag inom SL-koncernen mot en ersättning. Hyran kommer att beräknas enligt principen för kostnadstäckning, d.v.s. regionens avskrivnings- och räntekostnader

för byggnationen av Bussterminal Slussen. Den preliminära årshyran beräknas uppgå till cirka 190 miljoner kronor.

Ekonomiska konsekvenser

Sammanlagda driftskostnader för bussterminalen bedöms uppgå till cirka 44 miljoner kronor exklusive index per år. Driftskostnaderna innefattar bland annat elkostnader, säkerhet, bevakning, städning, drift och underhåll av omfattande installationer.

Avskrivningskostnaderna beräknas uppgå initialt till cirka 170 miljoner kronor per år, där avskrivningstiden för anläggningens komponenter varierar mellan 17-100 år. Avskrivningarna matchas delvis av erhållna investeringsbidrag (medfinansiering), som tillför resultatet en intäkt om cirka 80 miljoner kronor per år. Räntekostnaderna bedöms i snitt uppgå till cirka 100 miljoner kronor per år under de första åren. Beloppen är en uppskattning och fastställs först då projektet är avslutat.

Den aktuella överlåtelsen av fastigheten Stockholm Södermalm 7:89, inklusive bussterminalen i Katarinaberget, formaliserar redan överenskomna förutsättningar mellan Region Stockholm och Stockholms stad.

Till följd av att det är en fastighetsöverlåtelse, där Region Stockholm ska erlægga en momsersättning till Stockholms stad, uppkommer en finansieringseffekt för Region Stockholm avseende den tillkommande upplåningen som behöver ske. Den ersättning som ska erläggas till Stockholms stad för momsen är ännu inte känd. Om momsbeloppet exempelvis uppgår till 1,4 miljarder kronor och förvaltningen utgår ifrån en beräknad ränta på 2,7 %, med förutsättningen att ett retroaktivt avdrag beviljas, bedöms momsersättningen behöva finansieras upp till tre månader. Beräknad ränteeffekt skulle i detta fall då bli mellan cirka 0–10 miljoner kronor.

Slutligen konstateras att enligt 6 § punkt 6 i lag (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter utgår ingen stämpelskatt vid förvärvet av fastigheten Södermalm 7:89. Detta då överlåtelsen sker mellan kommun och region samt att fastigheten ska användas som stationsbyggnad och därför klassas som specialbyggnad enligt 2 kap 2 § fastighetstaxeringslagen.

Riskbedömning

De föreslagna besluten bedöms i sig inte innebära några risker för Region Stockholm. Dock föreligger risker som är konsekvenser av tidigare fattade beslut

och ingångna avtal. Region Stockholm har som framgår ovan 2014 beslutat om och ingått *Överenskommelse om finansiering av bussterminallösning för Ostsektorn* och därefter 2016 *Genomförandeavtal för ny- och ombyggnadsarbeten i anslutning till Slussen* där bland annat Bussterminal Slussen behandlats. I tjänsteutlåtanden inför besluten har risker tagits upp. Vidare har följande större risker identifierats.

Ekonomi

- Det finns en risk kopplad till ett uteblivet beviljat retroaktivt avdrag för ingående moms, vilket innebär att den momsersättning som erläggs till Stockholms stad kan komma att återfås från staten under en tioårsperiod, genom årlig justering av den ingående momsen, istället för perioden efter tillträdet. Skatteverket har tidigare bedömt att AB SL inte anses vara trafikoperatör men har i fallet med den aktuella bussterminalen ändrat sin bedömning och anser sedan september 2025 att AB SL är en trafikoperatör. Enligt momslagens 10 kap. 36 § första stycket punkt 11 är uthyrning av terminalanläggning till trafikoperatör obligatoriskt momspliktigt. Ett retroaktivt avdrag enligt momslagens 12 kap. 24 § är endast möjligt när en fastighet upplåts med frivillig beskattning och under förutsättning att den inte tagits i bruk innan tillträdet. Skatteverkets nuvarande bedömning skulle innebära att Region Stockholm blir hänvisad till ett justeringsförfarande under en tioårsperiod. Trafikförvaltningen delar inte Skatteverkets bedömning och förbereder för att ansöka om förhandsbesked av Skatterättsnämnden för att få frågan juridiskt prövad innan tillträdet.
- Konsekvensen av ett justeringsförfarande skulle innebära en ökad finansieringskostnad. Ansökan om återbetalning avseende år 1 i ett justeringsförfarande kan tidigast göras året efter det år då överlåtelsen skett, vilket påverkar den totala finansieringsperioden. Om momsbeloppet exempelvis uppgår till 1,4 miljarder kronor och vi utgår ifrån en beräknad ränta på 2,7 % blir den beräknade finansieringseffekten i detta fall mellan cirka 210–380 miljoner kronor beroende på när en första ansökan om justering av momsen kan göras.

Miljötilstånd och annan anmälningspliktig verksamhet:

- Om staden (säljaren) inte får deldom avseende grundvattenbortledning för bussterminalens anläggning och kan avsluta kontrollprogrammet för

Trafikförvaltningen

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2025-11-10Ärende
TN 2023-0121Infosäkerhetsklass
K1 (Öppen)

grundvattenbortledningen finns en risk att Region Stockholm åläggs att fortsätta administrera kontrollprogram med tillsynsmyndigheten.

- Om skötsel- och kontrollprogrammet för bortledning av dagvatten från bussterminalen inte är fastställt innan Region Stockholm övertar terminalen finns en risk för att miljöförvaltningen kommer med ytterligare krav på rening som kan vara svåra att uppnå med befintlig reningsanläggning och som Region Stockholm då behöver hantera.
- Inför överlåtelsen behöver hantering av släckvatten vid en storskalig brand vara överenskommen och beslutad med berörd tillsynsmyndighet. I annat fall finns det en risk att Region Stockholm föreläggas ytterligare åtgärder för vidare hantering.

Övrigt

- Det finns en risk att parterna inte har samma synsätt gällande vad som ingår i genomförandeaftalet samt vem som bär ansvaret för att färdigställa en funktionellt färdig anläggning.
- Det finns en risk att det finns oklarheter gällande garantihantering.
- Risk att trafikstarten kan komma att skjutas framåt i tiden beroende på när överlåtelsen kan ske och/eller om Region Stockholms entreprenörer behöver ha ytterligare tid på sig för att genomföra nödvändiga förberedelser.

Säkerhetskonskvenser

Förslag till beslut innebär oförändrade säkerhetskonskvenser.

Konskvenser för miljön

Beslutet innebär oförändrade miljökonskvenser.

Sociala konskvenser

Beslutet innebär oförändrade sociala konskvenser.

Funktionsrättsbeskrivning

Beslutet innebär oförändrade konskvenser för personer med funktionsnedsättning.

Beslutsunderlag

- Förvaltningschefens tjänsteutlåtande
- Ref. 1, Överenskommelse om finansiering av bussterminallösning för Ostsektorn, se protokoll Landstingsfullmäktige (LS 1407–0880), 2014-07-01 (biläggs ej)

Trafikförvaltningen

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2025-11-10Ärende
TN 2023-0121Infosäkerhetsklass
K1 (Öppen)

- Ref. 2, Beslut att godkänna genomförandeavtal mellan Stockholms stad och Stockholms läns landsting avseende ny- och ombyggnadsarbeten i anslutning till Slussen (SL 2013–1569), se protokoll Landstingsfullmäktige 2016-12-13, § 206, LS 2016–1034 (biläggs ej)
- Ref. 3, Genomförandeavtal för ny och ombyggnadsarbeten i anslutning till Slussen, 2016-07-07 (biläggs ej)
- Ref. 4, Beslut om att fortsätta genomförandefasen avseende Bussterminal Slussen, se protokoll Regionfullmäktige 2025-03-25 § 130, RF 2025-0079 (biläggs ej)
- Ref. 5, Avtal om säkerhet i ny bussterminal i Katarinaberget 2017-07-524, SL 2013-1569-2199 (biläggs ej)

Skickas till

Regionledningskontoret

Erik Norling
*Förvaltningschef*Daniel Angermann
Chefsjurist