

Regionledningskontoret
Lisa Venizelos

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2025-12-22

RS 2025-1195

Regionstyrelsen

Uppdrag till trafiknämnden att ingå överlåtelseavtal avseende fastigheten Södermalm 7:89, Bussterminal Slussen, med Stockholm stad

Regionledningskontorets förslag till beslut

Regionrådsberedningen föreslår regionstyrelsen föreslå att regionfullmäktige beslutar följande.

Trafiknämnden ges i uppdrag att i enlighet med Genomförandeavtal för ny- och ombyggnadsarbeten i anslutning till Slussen (LS 2016-1034) ingå fastighetsöverlåtelseavtal avseende fastigheten Stockholm Södermalm 7:89, och som inbegriper Bussterminal Slussen, med Stockholms stad i enlighet med vad som framgår av tjänsteutlåtandet.

Sammanfattning

Region Stockholm och Stockholms stad har 2016 ingått Genomförandeavtal för ny- och ombyggnadsarbeten i anslutning till Slussen (LS 2016-1034). I genomförandeavtalet anges bland annat att Stockholms stad ska planera, projektera och genomföra en ny bussterminal i Katarinaberget på Region Stockholms uppdrag.

Av genomförandeavtalet framgår också att Region Stockholm ska äga bussterminalen och den nya fastigheten – Stockholm Södermalm 7:89 – som bildats för bussterminalen.

Trafikstart i bussterminalen beräknas i nuläget ske under hösten 2026. För att möjliggöra en tidplan där de slutliga detaljerna i fastighetsöverlåtelseavtalet hinner förhandlas klart och samtidigt ge en flexibilitet vad gäller tidpunkten för äganderättsövergången som inte äventyrar trafikstart i bussterminalen föreslås att regionfullmäktige ger trafiknämnden i uppdrag att ingå fastighetsöverlåtelseavtal för Stockholm Södermalm 7:89.

Regionledningskontoret konstaterar att överlåtelse av fastigheten Södermalm 7:89, Bussterminal Slussen, enligt detta förslag följer de principiellt viktiga punkterna i Genomförandeavtalet för ny- och ombyggnadsarbeten i anslutning till Slussen (LS 2016-1034).

Med hänvisning till ovan föreslår regionledningskontoret att trafiknämnden ges i uppdrag att i enlighet med Genomförandeavtal för ny- och ombyggnadsarbeten i anslutning till Slussen (LS 2016-1034) ingå fastighetsöverlåtelseavtal avseende fastigheten Stockholm Södermalm 7:89, och som inbegriper Bussterminal Slussen, med Stockholms stad i enlighet med vad som framgår av tjänsteutlåtandet.

Bakgrund

Region Stockholm och Stockholms stad har 2016 ingått Genomförandeavtal för ny- och ombyggnadsarbeten i anslutning till Slussen (LS 2016-1034). I genomförandeavtalet anges bland annat att Stockholms stad ska planera, projektera och genomföra en ny bussterminal i Katarinaberget på Region Stockholms uppdrag.

Av genomförandeavtalet framgår också att Region Stockholm ska äga bussterminalen och den nya fastigheten – Stockholm Södermalm 7:89 – som bildats för bussterminalen. Region Stockholm ska enligt genomförandeavtalet överta ägandet av bussterminalen vid en särskild övertagandebesiktning. Vid överlåtelse av fastigheten ska ett separat överlåtelseavtal tecknas mellan Stockholms stad och Region Stockholm.

Trafikstart i bussterminalen beräknas i nuläget ske under hösten 2026. För att möjliggöra en tidplan där de slutliga detaljerna i fastighetsöverlåtelseavtalet hinner förhandlas klart och samtidigt ge en flexibilitet vad gäller tidpunkten för äganderättsövergången som inte äventyrar trafikstart i bussterminalen föreslås att regionfullmäktige ger trafiknämnden i uppdrag att ingå fastighetsöverlåtelseavtal för Stockholm Södermalm 7:89.

Fastighetsöverlåtelseavtalet avseende fastigheten Stockholm Södermalm 7:89 avses reglera:

- Överlåtelseförklaring och överlåtelsevillkor såsom bakgrund till överlåtelsen.
- Köpeskillingen och vad den grundar sig på.
- Förutsättningar för och åtgärder inför tillträde och tillträdestidpunkt.
- Eventuell tilläggsköpeskillning, tidpunkten och sättet för betalning av köpeskillning.
- 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 med mera i fastigheten och den däri belägna anläggningen.
- Övertagande av delar av miljötillståndet i enlighet med skrivningar i genomförandavtalet.

Risker

Region Stockholm har sedan 2014 ingått en Överenskommelse om finansiering av bussterminallösning för Ostsektorn och därefter sedan 2016 Genomförandavtal för ny- och ombyggnadsarbeten i anslutning till Slussen där bland annat Bussterminal Slussen behandlats. Nedan sammanställs de risker som lyfts i trafikförvaltningens tjänsteutlåtande som konsekvenser av tidigare fattade beslut och ingångna avtal.

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, i stället 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 procent blir den beräknade

finansieringseffekten i detta fall mellan cirka 210–380 miljoner kronor beroende på när en första ansökan om justering av momsens kan göras.

Miljötillstånd och annan anmälningspliktig verksamhet:

- Om Stockholms stad (säljaren) inte får deldom avseende grundvattenbortledning för bussterminalens anläggning och kan avsluta kontrollprogrammet för 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 föreläggs 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.

Regionledningskontorets förslag och motivering

Regionledningskontoret konstaterar att överlåtelse av fastigheten Södermalm 7:89, Bussterminal Slussen, enligt detta förslag följer de principiellt viktiga punkterna i Genomförandeaftalet för ny- och ombyggnadsarbeten i anslutning till Slussen (LS 2016-1034).

I § 16 ÄGANDE i Genomförandeavtalet anges bland annat att Region Stockholm, ska äga anläggningen och den nya fastigheten som bildas för Ny bussterminal samt anläggningar för Saltsjöbanan. Vidare anges att Region Stockholms övertagande av ägande för anläggningar som utförs av Stockholms stad, bland annat Ny bussterminal samt delar av Saltsjöbanan, övergår vid särskild övertagandebesiktning, det vill säga i samband med besiktning av utförandet och funktionsprovning av anläggningen. När Region Stockholm övertar anläggningen ska Stockholms stad överlämna en justeringshandling till Region Stockholm avseende den mervärdesskatt som utgått för uppförandet. Region Stockholm ska samtidigt erlagga en ersättning till Stockholms stad. Vid överlåtelse av fastigheter mellan parterna ska separata överlåtelseavtal tecknas.

Med hänvisning till ovan föreslår regionledningskontoret att trafiknämnden ges i uppdrag att i enlighet med Genomförandeavtal för ny- och ombyggnadsarbeten i anslutning till Slussen (LS 2016-1034) ingå fastighetsöverlåtelseavtal avseende fastigheten Stockholm Södermalm 7:89, och som inbegriper Bussterminal Slussen, med Stockholms stad i enlighet med vad som framgår av tjänsteutlåtandet.

Ekonomiska konsekvenser

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 Stockholms stad som säljare måste återbetala i samband med överlåtelsen av fastigheten och som framgår av den justeringshandling som Stockholms stad upprättar vid överlåtelsen och överlämnar till Region Stockholm.

Eftersom Stockholms stad löpande har fakturerat Region Stockholm förskotterad köpeskilling avseende fastigheten avräknas redan erlagt förskott från den slutliga köpeskillingen.

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

Avskrivningskostnaderna beräknas initialt uppgå 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.

Enligt nu gällande regler har Region Stockholm som köpare av fastigheten, med stöd av justeringshandlingen, rätt att begära tillbaka moms från staten. 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.

Till följd av att det är en fastighetsöverlåtelse, där Region Stockholm ska erlagga en momsersättning till Stockholms stad, uppkommer en kostnadseffekt för Region Stockholm avseende den tillkommande upplåningen. Detta innebär att Region Stockholm behöver finansiera momsbetalningen fram tills Region Stockholm återfår momsen av staten. 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 procent med förutsättningen att ett retroaktivt avdrag beviljas, bedöms momsersättningen behöva finansieras upp till tre månader. Beräknad ränteeffekt skulle i detta fall då bli upp till cirka 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.

Emma Lennartsson
Regiondirektör

Katarina Holmgren
Ekonomidirektör

Beslutsunderlag

1. Trafiknämndens protokollsutdrag den 16 december 2025
2. Trafikförvaltningens tjänsteutlåtande den 10 november 2025

Beslutsexpediering

1. Trafiknämnden

Godkänd av Emma Lennartsson, 2025-12-22