

Mellan Stockholms stad genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad Staden (org nr 212000-0142), Jernhusen AB (org nr 556584-2027), nedan kallat Jernhusen och AB Storstockholms Lokaltrafik (org nr 556013-0683), nedan kallat SL, har enligt villkor som anges under punkt 6 nedan träffats följande

## **PRINCIPÖVERENSKOMMELSE**

### **1. Bakgrund**

Parterna är aktieägare i Stockholms Terminal AB, STAB. Jernhusen och SL äger vardera 40 procent av aktierna i STAB och Staden äger resterande 20 procent.

STAB har sedan 1990 bedrivit bussterminalverksamhet, Cityterminalen, samt verksamhet bestående av uthyrning och förvaltning av kommersiella lokaler inom fastigheten Terminalen 1 i Stockholm. STAB disponerar de ytor som erfordras för bussterminalens drift enligt ett nyttjanderättsavtal med Statens Järnvägar från 1990. I anslutning till bolagiseringen av Statens Järnvägar har Jernhusen Fastigheter AB inträtt i Statens Järnvägars ställe som part i nyttjanderättsavtalet. Nyttjanderättsavtalet har sagts upp till att upphöra per den 1 mars 2010.

Jernhusen äger fastigheten Terminalen 1 som är upplåten med tomträtt till Vasaterminalen AB. Jernhusens tillgång till utrymmena för bussterminalen, som i sin tur är upplåtna till STAB, regleras i tomträttsavtalet. Jernhusen har för avsikt att sälja fastigheten till tomträttshavaren varigenom tomträten upphör.

Med hänsyn till ovanstående har förhandlingar först mellan parterna i syfte att

- Bestämma villkoren för STABs fortsatta rätt till utrymmena för bussterminalen
- Renodla verksamheten så att STAB ansvarar för bussterminalfunktionerna och Jernhusen för angränsande kommersiella lokaler
- Söka lösningar för att säkerställa att bussterminalfunktionen kan utvecklas och STAB kan bedriva verksamheten med sund ekonomi

Genom denna överenskommelse regleras principerna för vad som skall gälla för Cityterminalens fortsatta nyttjande och drift. Särskilda avtal skall träffas som grundar sig på dessa principer.

Det noteras att en särskild avsiktsförklaring skall träffas som skall ange parternas gemensamma syn på den långsiktiga utvecklingen för Cityterminalen.

## 2. Överlåtelse av lokaler

Parterna avser att STABs verksamhet med bussterminalens skall renodlas till att omfatta endast terminalverksamheten, dvs bussgator, väntsal, gater och basal kringsservice (trafikinformation, biljettförsäljning). De kommersiella lokaler som för närvarande ingår i STABs verksamhet, inklusive boxar och rätten att anbringa reklam, skall överlåtas till Jernhusen. Överlåtelsen skall ske per den 1 februari 2010. De kommersiella lokalerna är markerade på bilagda ritning. I övrigt visar bilagan huvudsaklig gränsdragning och enligt förhållandena i november 2009.

Avsikten med detta är att såväl bussterminalverksamheten som den kommersiella verksamheten skall kunna utvecklas på bästa sätt och med huvudmannaskap som speglar respektive kärnkompetens.

Som ersättning för överlåtelsen av de kommersiella lokalerna skall Jernhusen på överlåtelsedagen erlägga 74 Mkr till STAB. Vid bestämmandet av detta belopp har hänsyn tagits till:

- att intjäningen från kundservice (information, biljettförsäljning), kvarstår hos STAB
- att det inte skall utgå någon särskild ersättning för det servitut som anges under nästa punkt nedan

## 3. Servituts- och nyttjanderätter

Jernhusen förutsätts försälja fastigheten Terminalen 1, med undantag av nedan nämnda 3D fastigheter, till tomträttshavaren. Cityterminalen samt spårområdet under bebyggelsen är undantagna från tomträttsupplåtelsen och dessa utrymmen kommer ej heller att ingå i försäljningen till tomträttshavaren. För utrymmena som upptas för bussverksamheten är avsikten att bilda ny 3D fastighet med Jernhusen som ägare.

Staden skall erhålla ett officiälservitut, till förmån för stadens fastighet Norrmalm 4:60, i den 3D-fastighet som avses bildas för bussterminalutrymmena. Servitutet skall medge rätt att för bussterminalverksamhet använda bussgatan och trafikledningsutrymme respektive att tillsammans med fastighetsägaren Jernhusen använda väntsalen.

Staden förbinder sig att medverka till att servitutet kan överföras till av Jernhusen ägd fastighet om Staden inte längre har något intresse av servitutet.

STAB är verksamhetsutövare inom servitutsutrymmena. Skulle STAB upphöra att vara verksamhetsutövare skall Staden och Jernhusen i samråd utse ny sådan.

I särskilt nyttjanderättsavtal, som träffas direkt mellan Jernhusen och STAB, skall den löpande hanteringen av verksamheten samt rättigheter och skyldigheter, inklusive rätten att använda namnet Cityterminalen, detaljregleras. Staden skall godkänna nyttjanderättsavtalet. Godkännandet skall inte kunna nekas utan att rimliga skäl för detta föreligger .

Jernhusen skall äga rätt att utnyttja STABs namn Cityterminalen för marknadsföring av de kommersiella lokaler som ligger i anslutning till terminalutrymmena. Skulle STABs verksamhet i en framtid övertas av Jernhusen skall parterna verka för att namnet Cityterminalen överförs till Jernhusen.

Servitutsavtalet skall börja gälla från och med den 1 mars 2010. Staden skall inte erlægga särskild ersättning för servitutsrättigheterna.

Även nyttjanderättsavtalet skall börja gälla från och med den 1 mars 2010. För väntsalsutrymmena skall STAB enbart erlægga avgift enligt nästa stycke. För andra utrymmen, disponerade av Jernhusen, som STAB önskar utnyttja skall marknadsmässig hyra utgå, varvid avses marknadsmässig för aktuell typ av verksamhet. För befintliga informations- och biljettförsäljningsutrymmen skall dock hyran reduceras med sammanlagt 300.000 kr under en femårsperiod.

STAB skall erlægga en väntsalsavgift till Jernhusen, från och med den 1 mars 2010, som enligt självkostnadsprincipen skall täcka STABs del av de kapital- och återanskaffningskostnader som faller på väntsalen. Väntsalsavgiften skall utgöra 1,5 Mkr årligen och indexeras med KPI. Med hänsyn till att Jernhusen erhåller intjäningen av boxar och reklam är denna årliga väntsalsavgift reducerad med 2 Mkr.

Om STAB önskar service eller andra åtaganden från Jernhusen skall särskild överenskommelse träffas om villkoren.

För löpande förvaltningskostnader, drift- och underhåll, skall följande fördelningsprincip gälla:

- De kommersiella lokalerna, med Jernhusen som huvudman, belastas med 25% av kostnaderna, vilket grundar sig på att de upptar ca 25% av den sammanlagda arean för de kommersiella lokalerna och väntsalsutrymmena. Resterande 75% av kostnaderna skall belasta väntsalen och delas lika mellan STAB och Jernhusen.
- Kostnaderna för bussgatan, gater och andra utrymmen som endast utnyttjas av STAB skall bäras av STAB.

Jernhusen skall äga rätt att utveckla den kommersiella verksamheten, dock med iakttagande av det övergripande målet att bussterminalverksamheten skall utvecklas på bästa sätt. Denna utveckling av den kommersiella verksamheten kan innebära att gränserna mellan väntsalen och de kommersiella lokalerna ändras.

Det kan också innebära att del av väntsalen tillfälligt eller permanent utnyttjas för kommersiell verksamhet. På motsvarande sätt äger STAB rätt att ändra gränsdragningen om så skulle behövas för bussterminalens utveckling. Sådan ändring får dock inte påtagligt påverka de kommersiella intäkterna. Samråd skall alltid äga rum mellan Jernhusen och STAB innan förändringar genomförs. Part äger inte rätt att motsätta sig föreslagen förändring om den rimligen bör kunna accepteras med hänsyn till de funktions- och kvalitetskrav som finns uppsatta för bussterminalverksamheten eller med hänsyn till omfattningen av de kommersiella aktiviteterna.

Om Jernhusen utökar de kommersiella lokalerna inom väntsalsytan, skall STABs andel av de löpande förvaltningskostnaderna för väntsalen samt väntsalsavgiften minska i proportion till minskningen av väntsalsytan. Ytor som ianspråkats inom väntsalsutrymmen på plan 2 skall dock inte innebära reducering av väntsalsavgiften.

En justering av gränsen mellan de kommersiella lokalerna och bussgatorna skall också kunna ske om detta inte inverkar negativt på bussverksamheten.

#### 4. Lättnader av STABs betalningsskyldigheter

STAB skall till Jernhusen erlägga väntsalsavgift samt ersättning för fastighetskostnader, dvs drift- och underhållskostnader, på sätt som anges i punkt 3. Parterna är ense om att STAB skall genomföra åtgärdsprogram i syfte att förbättra terminalverksamhetens ekonomi. Parterna är också medvetna om att initialt, innan resultatförbättrande åtgärder fått verkan, kan STABs ekonomi bli ansträngd. I syfte att STABs ekonomi skall vara sund även i ett inledande skede gäller lättnader av STABs betalningsskyldighet enligt följande.

- Under 2010 betalar STAB 80 % av fastighetskostnaderna löpande. Resterande 20 % samt väntsalsavgift skall debiteras senast den 30 april följande år, men endast till sådant belopp att bolaget genom sådan debitering inte redovisar förlust före skatt.
- Under 2011 betalar STAB 90 % av fastighetskostnaderna löpande. Resterande 10 % samt väntsalsavgift skall debiteras senast den 30 april följande år, men endast till sådant belopp att bolaget genom sådan debitering inte redovisar förlust före skatt.
- Under 2012 betalar STAB 100 % av fastighetskostnaderna samt 33 % av väntsalsavgiften. Resterande väntsalsavgift skall debiteras senast den 30 april följande år, men endast till sådant belopp att bolaget genom sådan debitering inte redovisar förlust före skatt.

- Under 2013 betalar STAB 66 % av väntsalsavgiften. Resterande väntsalsavgift skall debiteras senast den 30 april följande år, men endast till sådant belopp att bolaget genom sådan debitering inte redovisar förlust före skatt.

Som kompensation för denna utfästelse skall Jernhusen ha rätt att för de år som STAB redovisar vinst, efter att nödvändiga avsättningar gjorts för reinvesteringar och liknande, debitera tidigare eftergivna kostnader. Ränta skall dock inte utgå.

En förutsättning för ovanstående konstruktion är också parternas ställningstagande att verksamheten i STAB skall drivas affärsmässigt med åtgärdsprogram för resultatförbättringar.

## 5. Villkor

Denna principöverenskommelse är förfallen om den inte godkänns av

- Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd och dess trafik- och renhållningsnämnd senast den 1 februari 2010,
- Stockholms kommunfullmäktige senast den 1 juli 2010 genom beslut som senare vinner laga kraft,
- SL:s styrelse senast den 1 februari 2010.

Vidare är principöverenskommelsen förfallen om inte:

- Aktieöverlåtelseavtal mellan Staden, SL och Jernhusen godkänns av SL:s styrelse senast den 1 februari 2010 och av Stockholms kommunfullmäktige samt Stockholms Läns Landsting senast den 1 juli 2010 genom beslut som senare vinner laga kraft,
- Aktieägareavtal mellan Staden och Jernhusen rörande STAB godkänns av Stockholms kommunfullmäktige senast den 1 juli 2010 genom beslut som senare vinner laga kraft,
- Avsiktsförklaring mellan Staden, SL och Jernhusen rörande Cityterminalens långsiktiga utveckling godkänns av Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd och dess trafik- och renhållningsnämnd senast den 1 februari 2010 och av Stockholms kommunfullmäktige senast den 1 juli 2010 genom beslut som senare vinner laga kraft.

Därutöver gäller för Stadens del att Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd senast den 1 februari 2010 skall godkänna Överlåtelseavtal mellan STAB och Jernhusen rörande kommersiella lokaler samt Servitutsavtal med Jernhusen om terminalutrymmena. Avtalen ska villkoras av att Stockholms kommunfullmäktige senast den 1 juli 2010 godkänner Principöverenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft.

Förfaller Principöverenskommelsen ska parterna uppta förhandlingar om återgång på neutrala villkor av vidtagna åtgärder och uppburna prestationer. Ingendera part ska därvid vara berättigad till skadestånd.

---

Denna principöverenskommelse är upprättad i fyra exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den                      november 2009

Jernhusen AB

AB Storstockholms Lokaltrafik

-----

-----

-----

-----

Stockholms Stad, Exploateringsnämnden

Stockholms Stad, Trafik- och  
Renhållningsnämnden

-----

-----

-----

-----

