



Handläggare
Lars Fladvad
Utvecklingschef

Diarienummer 2015KS/0519

Yttrande angående laglighetsprövning av KFs beslut om försäljning av aktier i VBAB

Förslag till beslut

Yttrandet godkänns

Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

Sammanfattning

Jonas Ericsson har överklagat kommunfullmäktiges beslut att sälja 49 procent av aktierna i Värmdö Bostäder AB (VBAB) till Rikshem för att det inte tillkommit i laga ordning.

Värmdö kommun bestrider i en inläga till Förvaltningsrätten överklagandet på samtliga punkter. Värdering, beräkning av köpeskilling, borgensåtagande med mera har utformats av kommunen med stöd av kommunens advokatkontor. Affären har därefter genomförts i enlighet med svenskt lagstiftning, EU:s statsstödsregler och vad som anses som god sed vid fastighetsförvärv.

Bakgrund

Kommunstyrelsen gav den 12 november 2014 kommundirektören i uppdrag att utreda hur kommunen - genom att avyttra tillgångar i form av verksamhetslokaler och en del av VBAB - kan minska kommunens upplåning och därmed risk för ökade räntekostnader samt frigöra kapital för nyinvesteringar i hyresrätter, mark och infrastruktur.

Utredningsuppdraget rörande VBAB omformulerades vid kommunstyrelsen den 15 april 2015 till att utreda och lägga fram förslag till beslut om att avyttra högst 49 procent av aktierna i Värmdö Bostäder AB.

Kommunfullmäktige i Värmdö beslutade den 30 september 2015, § 172, om försäljning av en minoritetspost av aktierna i VBAB. Jonas Ericsson överklagade fullmäktiges beslut i en inläga till förvaltningsrätten i Stockholm den 30 oktober 2015. Förutom laglighetsprövning enligt kommunallagen krävde Jonas Ericsson inhibition och muntlig förhandling.



Förvaltningsrätten i Stockholm avslog den 4 november 2015 begäran om inhibition och muntlig förhandling. Högsta Förvaltningsdomstolen beslutade därefter den 16 december att inte meddela prövningstillstånd i ärendet.

Värmdö kommun har, efter begäran om förlängd svarstid, erbjudits att senast den 1 februari 2016 inkomma med yttrande.

Ärendebeskrivning

För att minska kommunens låneskuld och få in en partner som kan medverka till en vitalisering av förvaltningen av hyresrätter samt öka produktionen av hyresrätter beslutade kommunfullmäktige om en försäljning av 49 procent av aktierna i Värmdö Bostäder AB. Köpare är Rikshem Bostäder Holding AB (Rikshem) som är ett bolag specialiserat på förvaltning av främst hyresrätter och kommunala verksamhetslokaler.

Rikshem ägs av Fjärde AP-fonden och AMF Pension. Bolaget äger och förvaltar 22 000 bostäder och många samhällsfastigheter i ett 20-tal större kommuner. Rikshem är en stark finansiell aktör med ett långsiktigt perspektiv och har god erfarenhet av komplexa affärer inom bostadssektorn.

Inför försäljningen lät kommunen två fristående och väl etablerade värderingsinstitut analysera Värmdö Bostäders cirka 2000 lägenheter och lokaler. Värderingsorganen, DTZ och JLL, analyserade bolagets handlingar och genomförde syn av fastigheterna.

Värderingarna resulterade i två relativt olika slutsatser av värdet på VBAB:s fastigheter. DTZ kom fram till att lägenhetsbeståndet var värt 2 miljarder kronor och JLL att det var värt drygt 1.5 miljarder kronor. En anledning till differensen är att JLL tagit hänsyn till ett eftersatt underhåll som uppskattas till över 300 mkr.

Efter en intern analys beslutades att utgå från enbart den högre värderingen i samband med förhandlingar med presumtiva köpare. Kommundirektören tog kontakt med några fastighetsbolag och kontaktades av andra. Som utgångspunkt för sina sonderingar av intressenter har kommundirektören haft det uppdrag som kommunstyrelsen formulerade och den politiska överenskommelse som träffades mellan Alliansen för Värmdö och Socialdemokraterna i Värmdö i april 2015.

Kommunens förtroendevalda har förordat att två externa värderingar genomförs och att den partner kommunen söker är ett bolag ägt av någon statlig svensk pensionsfond.

Eftersom Rikshem är den enda bland de intressenter som kontaktade kommunen i ärendet som inkom med skriftlig intresseanmälan att förvärva en del av Värmdö Bostäder inleddes förhandlingar med bolaget. Bolaget lämnade ett bud på 1 004,5 mkr för 49 procent av aktierna i VBAB. Det motsvarar ett totalt värde på 2050 mkr för Värmdö Bostäder AB. Ett värde i linje med den värdering kommunen valt att utgå från vid en försäljning. Från budet ska 49 procent av bolagets skulder dras för att erhålla en köpeskilling. Den blev 702 882 959 kr.

I samverkan med kommunens ombud, Gärde och Wesslau advokatkontor och Rikshems

ombud Wigge & Partners upprättades aktieöverlåtelseavtal och aktieägaravtal samt utfördes beräkning av köpeskilling.

Bedömning

Förvaltningen bedömer att kommunen i förberedelser och genomförande av försäljning av 49 procent av aktierna i Värmdö Bostäder AB agerat korrekt och handlagt ärendet i enlighet med kommunlagen. Kommunen bör i yttrande till Förvaltningsrätten bestrida samtliga punkter i överklagan.

Ekonomiska konsekvenser

Försäljningen av aktier innebär att kommunen kan minska upplåningen och samtidigt medverka till en satsning på byggande av hyresrätter i kommunen.

Konsekvenser för miljön

En del i samverkan med en ny part i VBAB är en satsning på eftersatt underhåll. Det förväntas leda till förbättringar av både inom- och utomhusmiljöer.

Konsekvenser för medborgarna

Byggande av fler hyresrätter är positivt för många i kommunen. Unga söker gärna en första bostad i form av hyresrätt och äldre vill ibland flytta till hyresrätt av ekonomiska skäl i likhet med många som inte kan investera egna medel i boende.

Konsekvenser för barn

En satsning på hyresrätter som inkluderar byggande av små lägenheter öppnar möjligheter för många av kommunens unga att finna sin första bostad i kommunen.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Sektorn för administration, service och ledning.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Yttrande	Bilaggs

Sändlista för beslutsexpediering

forvaltningsrattenistockholm@dom.se



Stellan Folkesson
Kommundirektör

Frida Ragnarsson
Sektorchef för administration, service
och ledning



Handläggare
Lars Fladvad
Utvecklingschef

Diarienummer
2015KS/0519

Förvaltningsrätten i Stockholm
Avdelning 33
115 76 Stockholm

Jonas O. Eriksson ./ Värmdö kommun Mål nr; 23551-15

Värmdö kommun inkommer med följande yttrande över Jonas O. Ericssons (klagande) överklagande av kommunfullmäktige i Värmdö kommuns beslut den 30 september 2015 § 172.

Inställning

Värmdö kommun bestrider yrkandena.

Grund för bestridande

Talan mot det överklagade beslutet kan endast prövas i den begränsade omfattning som anges i 10 kap 8 § kommunallagen (KomL). Det överklagade beslutet är inte olagligt på någon av de angivna grunderna i nämnda bestämmelse, varför överklagandet ska avslås.

Sammanfattning av ärendet

Klaganden överklagade den 30 oktober 2015 kommunfullmäktiges beslut att godkänna försäljningen av 49 procent av aktierna i Värmdö Bostäder AB (VBAB). Klaganden framförde i överklagandet yrkande om muntlig förhandling och yrkande om inhibition av beslutet. Förvaltningsrätten i Stockholm avslog yrkandena den 4 november 2015. Högsta förvaltningsdomstolen beslutade den 16 december 2015 att inte meddela prövnings-tillstånd i ärendet.

Kommunen förelades av förvaltningsrätten att inkomma med ett yttrande rörande överklagandet senast den 15 december 2015. Kommunen begärde anstånd till den 1 februari 2016 för att kommunstyrelsen ska kunna behandla ärendet innan yttrandet inges till rätten. Förvaltningsrätten beviljade den 7 december 2015 förlängd svarstid i enlighet med begärt anstånd.

Värmdö kommun bestrider samtliga yrkanden som framförs av klaganden. Försäljningsprocessen har skett i enlighet med svensk och EU-rättslig lagstiftning samt i enlighet med god sed vid fastighetsöverlåtelse.

Bakgrund till försäljningen

Kommunstyrelsen i Värmdö kommun gav den 12 november 2014 kommundirektören i uppdrag att utreda hur kommunen, genom att avyttra tillgångar i form av verksamhetslokaler och en del av VBAB, kunde minska kommunens upplåning och därmed risk för ökade räntekostnader samt frigöra kapital för nyinvesteringar i hyresrätter, mark och infrastruktur.

Utredningsuppdraget rörande VBAB omformulerades den 15 april 2015 till att utreda och lägga fram förslag till beslut om att avyttra högst 49 procent av aktierna i bolaget. Utgångspunkten för ett samägarande var att Värmdö kommun, genom sitt koncernbolag Kommunhuset i Värmdö AB (KIVAB), skulle inneha majoriteten, 51 procent, av aktierna i VBAB och att VBAB även fortsättningsvis skulle vara ett allmännyttigt bostadsbolag.

Kommunens målsättning var att finna en aktör som kunde gå in som en långsiktig och seriös ägare med kunskap och intention att stärka bostadsmarknaden i Värmdö kommun. Det långsiktiga perspektivet krävs i ett samägarande av detta slag där förvaltningen bland annat innebär ett socialt ansvarstagande med satsningar på olika former av bostadssociala insatser. Genom att kvarstå som majoritetsägare har kommunen fortsatt rådighet över det allmännyttiga bostadsbolag som finns i kommunen.

Målsättningen var en del av den överenskommelse som Alliansen för Värmdö och Socialdemokraterna i Värmdö enats om. Kommundirektören har haft i uppdrag att finna en köpare som svarar mot målsättningen. Inom ramen för utredningsuppdraget har sonderingar av aktörer på den svenska bostadsmarknaden genomförts.

Kommunfullmäktige i Värmdö kommun beslutade den 30 september 2015, § 172, om försäljning av en minoritetspost om 49 procent av aktierna i VBAB i syfte att minska kommunens låneskuld och få in en långsiktig partner som kan medverka till en vitalisering av förvaltningen av hyresrätter och också medverka till att öka produktionen av hyresrätter i kommunen.

Köpare är Rikshem Bostäder Holding AB (Rikshem), ett bolag som specialiserat sig på förvaltning av främst hyresrätter och kommunala verksamhetslokaler. Rikshem ägs av Fjärde AP-fonden och AMF Pension. Bolaget äger och förvaltar 22 000 bostäder och flertalet samhällsfastigheter i ett 20-tal större kommuner. Rikshem är en stark finansiell aktör med ett långsiktigt perspektiv, som har erfarenheter av komplexa affärer inom bostadssektorn.

Nedan följer Värmdö kommuns kommentarer till överklagandets olika avsnitt där så har funnits relevant.

Allmänt om försäljningen och kommentar till avsnittet Bakgrund

Kommunen vill framhålla att det är det av kommunen helägda koncernbolag Kommunhuset i Värmdö AB (KIVAB) som formellt är säljare. VBAB ägs därmed efter försäljningen till 51 procent av KIVAB och till 49 procent av Rikshem.

Försäljningen har med utgångspunkt från ägardirektiv och kommunallagens regler om hantering av frågor av stor vikt och principiell art slutligt prövats av kommunfullmäktige. Fullmäktiges beredande organ, kommunstyrelsen, har haft fortlöpande inblick i förberedelserna.

Av stor vikt i sammanhanget är det särskilda regelverk som gäller för allmännyttiga bostadsbolag (3-5 §§ i lagen [2010:879] om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag). Denna lagstiftning är alltså tillämplig på VBAB efter överlåtelsen av 49



procent av aktierna för att kommunen är majoritetsägare av bolaget. Detta regelverks särskilda begränsningar är, vad gäller värdeöverföringar från ett företag, ägnat att påverka värdet av de överlåtna aktierna/fastigheterna i negativ riktning, jämfört med en motsvarande transaktion utanför ramen för detta regelverk. Utdelningsmöjligheterna från VBAB är därmed betydligt mer begränsade i jämförelse med när utdelning sker från ett kommersiellt bostadsaktiebolag. Detta är en principiell faktor att ta hänsyn vid överlåtelse/förvärv av en minoritetspost i ett kommunalt allmännyttigt bostadsbolag.

Kommentarer till avsnitten Val av värderare och Val av värderingsobjekt

Värmdö kommun har utgått ifrån kommissionens meddelande om inslag av statligt stöd vid statliga myndigheters försäljning av mark och byggnader (EUT C 209, 10.7.1997). Meddelandet utgör en vägledning till medlemsstaterna vid överlåtelse av byggnader och mark och gäller även för kommuner och landsting. Enligt meddelandet finns två alternativa förfaringssätt vid försäljning. Antingen kan ett öppet anbudsförfarande tillämpas, eller en oberoende expertvärdering av en eller flera oberoende värderingsmän.

Det andra tillvägagångssättet innebär att en eller flera oberoende värderingsmän genomför värderingar före förhandlingar om försäljning för att därigenom fastställa marknadsvärdet på grundval av allmänt accepterade marknadsindikatorer och värderingsstandarder. Det marknadspris som därvid fastställs anses vara det lägsta försäljningspris som kan avtalas om utan att statligt stöd anses föreligga. Iakttas något av nämnda två förfaranden följer av meddelandet (ETU C 209) att överlåtelsen inte innehåller något inslag av statsstöd.

Värmdö kommun har valt två oberoende, väletablerade och för uppgiften väl skickade värderingsorgan, DTZ och JLL. Båda värderingsorganen har kvalificerad kunskap och erfarenhet inom fastighetsvärdering. Kommunen valde, för att säkerställa en oberoende syn på VBAB, medvetet att avstå från att nyttja värderingsföretag som kommunen tidigare använt.

I samråd med de två oberoende värderingsföretagen DTZ och JLL kom kommunen fram till att det i VBAB:s fall var lämpligast att värdera fastighetsbeståndet med hänsyn tagen till den komplexitet som föreligger vid överlåtelse av en minoritetspost i ett kommunalt bostadsbolag.

DTZ och JLL genomförde under våren 2015 en värdering av fastighetsbeståndet. Fastighetsbeståndet består av ca 2 000 hyreslägenheter i Gustavsberg, Hemmesta, Brunn, Stavnäs och Djurö fördelade på 29 fastigheter som VBAB är lagfaren ägare till.

VBAB:s fastigheter bedömdes ha ett marknadsvärde på 1 599 000 000 kronor enligt JLL och 2 098 900 000 kronor enligt DTZ. Det genomsnittliga värdet på fastighetsbeståndet, med utgångspunkt i de båda värderingarna, uppgår till 1 848 950 000 kronor. Det överenskomna fastighetsvärdet fastställdes sedermera till 2 050 000 000 kronor. Det överenskomna fastighetsvärdet ligger nära den högre värderingen och överstiger med marginal värdet av ett genomsnitt av värderingarna.

Kommunens anser att värderingarna bygger på allmänt accepterade marknadsindikatorer och värderingsstandarder. Det är kommunens uppfattning att det inte är visat att JLL:s värdering skulle vara felaktig och/eller att den ska lämnas utan avseende. Överlåtelsen har



därmed inte inneburit något stöd till enskild eller statligt stöd enligt unionsrätten.

Utöver detta var det, vid fastställandet av köpeskillingen, en viktig del; att Rikshem accepterade ett borgensåtagande avseende 49 procent av VBAB:s skulder, att avdrag för latent skatt för fastighetsbeståndet inte skulle göras och att avdrag inte skulle göras för brister i underhåll.

En samlad bedömning visar att köpeskillingen satts till ett marknadsmässigt belopp. Samtidigt tryggades dessutom försäljningsmålsättningen att långsiktigt stärka bostadsmarknaden i Värmdö.

Kommentarer till avsnittet Olika strukturer av en överlåtelse ger olika utfall prismässigt

Kommunen har under en rad år övervägt försäljning av VBAB och verksamhetslokaler för att minska låneskulden och vitalisera VBAB. Från kommunens sida har det varit avgörande att fortsatt ha ett grepp om den lokala bostadsmarknaden genom ett kommunalt bostadsbolag. Med stöd av en utredning genomförd av PWC valde kommunen att sälja en minoritetspost av aktierna i VBAB.

Efterfrågan på bostäder för ekonomiskt svaga och utsatta grupper har även gjort att kommunen prioriterat att kunna fortsätta att vara en aktör på den lokala bostadsmarknaden. Mot bakgrund av de allt större kraven på ett kommunalt ansvarstagande för bostadsbyggande framstår kommunens val som strategiskt rätt. Inte minst med hänsyn till att kommunen också valt en partner som har en långsiktig målsättning att bli en socialt ansvarstagande aktör på den svenska bostadsmarknaden.

Vad gäller potentiella förvärvare kontaktade kommunen ett flertal fastighetsbolag och bad dem inkomma med skriftlig intresseanmälan om förvärv av del av VBAB. Rikshem var den enda bland de intressenterna som inkom med en skriftlig intresseanmälan.

Kommentarer till avsnitten Uppskattning av den otillåtna värdeöverföringen, Konsekvenser av köpeskillingens beräkning och Effekter av borgensåtaganden

Klaganden gör gällande att beräkningen av köpeskillingen för aktierna i VBAB har beräknats på två olika sätt, en beräkning återfinns i aktieöverlåtelseavtalet medan en annan beräkning återges i kommunfullmäktiges beslut (sid 7 överklagandet). Kommunen delar inte denna uppfattning. Köpeskillingen beräknas enligt den modell som återges i punkten 6 i aktieöverlåtelseavtalet. Punkt 4 i kommunfullmäktiges beslut innehåller endast ett förtydligande av detta.

Klaganden gör vidare gällande att en värdeöverföring skett till enskild med 301,6 miljoner kronor. Det påståendet har kommunen svårt att förstå. VBAB har skulder på drygt 600 mkr. För dessa borgar efter överlåtelsen KIVAB, genom Värmdö kommun, för drygt hälften medan Rikshem har åtagit sig ett borgensansvar motsvarande den andra hälften, d.v.s. ca 300 mkr. Något övertagande av skulder från VBAB är det inte fråga om.

Rikshem har åtagit sig att acceptera borgensansvaret och skäl att befara att Rikshem inte kommer att fullgöra åtagandet har inte framkommit. Kommunen och Rikshem är vidare



överens om att Rikshems borgensåtagande ska ske i egna kreditinstitut för att säkerställa att den del av den totala skulden som faller på Rikshem inte ligger kvar i Kommuninvest. Rikshem har således inte erhållit något stöd eller någon förmån i strid med kommunallagen eller unionsrätten.

Kommentarer till avsnittet: Vägledande avgöranden

Värmdö kommun anser inte att av klaganden åberopad rättspraxis är tillämplig i detta fall. Värmdö kommun har genomfört försäljningen på grundval av två oberoende värderingsutlåtanden. Därutöver har bland annat hänsyn tagits till affärens komplexa karaktär när en minoritetspost överläts i ett kommunalt fastighetsbolag i syfte att finna en långsiktig samarbetspartner.

Kommentarer till avsnittet: Övriga avtalsvillkor som kan strida mot kommunallagen och EU:s statsstödsregler mm

Under tiden mellan avtalstecknande och tillträde har endast planerat löpande underhåll utförts av VBAB, vilket är normalt vid fastighetsöverlåtelser. Värmdö kommun kan inte se att det på ett lagstridigt sätt gynnar den ena eller andra parten.

Punkten 11.2 i aktieöverlåtelseavtalet, gällande detaljplan Munkmora, avser att VBAB ska ta initiativ till genomförandeåtgärder samt att kommunen ska svara för kostnaderna. Ett sådant förfaringssätt är inte ovanligt vid kommunala fastighetsöverlåtelser. Värdet av dessa åtgärder har beaktats vid värderingarna.

Sammanfattning

Det är Värmdö kommuns uppfattning att Rikshem har erlagt en marknadsmässig köpeskilling för aktierna, att försäljningen inte inrymmer någon form av stöd till enskild näringsidkare, att ärendet har beretts med utgångspunkt från det politiska uppdraget och succesivt avrapporterats till majoriteten, oppositionen och kommunstyrelsen i enlighet med lag, att ingen part har getts företräde framför någon annan och slutligen att Rikshems anbud – som väsentligt översteg medelvärdet av värderingarna och därtill gav kommunen ekonomiska fördelar som beskrivits ovan – är förenligt med principerna om god ekonomisk hushållning.

Eftersom klaganden inte visat att det överklagade beslutet strider mot lag på något av de sätt som avses 10 kap 8 § KomL ska överklagandet avslås.

Till

Förvaltningsrätten i Stockholm

Tegeluddsvägen 1

115 41 Stockholm

KLAGANDE

Jonas O. Ericsson

Älgbacken 3

139 36 Värmdö

2015 F

FÖRVALTNINGSRÄTTEN I STOCKHOLM	
2015 -10- 30	
Första posten	
Målnr:.....	23551-15
Aktbil:.....	1 Avd: 33

ÖVERKLAGAT BESLUT

Kommunfullmäktige i Värmdös beslut den 30 september 2015 § 172 fattat den 30 september 2015.

SAKEN

Laglighetsprövning enligt kommunallagen (1991:900), KL samt prövning om besluten är förenliga med bestämmelserna om statligt stöd bland annat enligt artikel 87.1 EG fördraget.

YRKANDEN

Att förvaltningsrätten upphäver kommunfullmäktige i Värmdös beslut § 172 av den 30 september 2015.

Att förvaltningsrätten meddelar inhibition i ärendet

Att förvaltningsrätten prövar om de överklagade besluten är förenliga med bestämmelserna om statligt stöd i artikel 87.1 EG fördraget.

Att förvaltningsrätten inhämtar yttrande från EU domstolen vad gäller om de överklagade besluten är förenliga med bestämmelserna om statligt stöd i artikel 87.1 EG fördraget.

Att förvaltningsrätten avhåller muntlig förhandling i målet.

DISPOSITION AV DETTA ÖVERKLAGANDE

För att underlätta läsningen av detta överklagande har det disponerats som följer.

1. BAKGRUND

2. VÄRDERINGSFRÅGOR

2.1 Val av värderare

2.2 Val av värderingsobjekt

2.3 Olika strukturer av en överlåtelse ger olika utfall prismässigt

2.4 Avkastningskrav och kalkylränt

3. UPPSKATTNING DEN OTILLÅTNA VÄRDEÖVERFÖRINGEN

4. KONSEKVENSER AV KÖPESKILLINGENS BERÄKNANDE

5. VÄGLEDANDE AVGÖRANDEN

6. EFFEKTER AV BORGENSÅTAGANDEN

7. ÖVRIGA AVTALSVILLKOR SOM KAN STRIDA MOT KOMMUNALLAGEN OCH EU:s REGLER OM STATSSTÖD MM

8. SKÅL FÖR ATT MEDDELA INHIBITION

9. BEVISNING, KALLANDE AV SAKKUNNIGA

1. BAKGRUND

Värmdö kommun inledde under november 2014 sonderingar för att avyttra hela eller delar av sitt bostadsfastighetsbestånd. Kommundirektören Stellan Folkesson gavs i uppdrag att utreda hur en sådan affär skulle kunna genomföras.

Av kommunstyrelsens protokoll § 195 av den 12 november 2014 framgår följande:

” 1. Kommundirektören får i uppdrag att utreda hur kommunen kan avyttra delar av sina tillgångar, som kommunala verksamhetslokaler, samt utreda hur kommunen kan avyttra del av Värmdö Bostäder AB.”

På kommunstyrelsemöte den 15 april 2015 fattades följande beslut i ärendet

” Redovisning av utredningsuppdrag avseende avyttring av tillgångar samt uppdrag

Kommunstyrelsens beslut

- 1. Kommunstyrelsens uppdrag att utreda hur kommunen kan avyttra delar av sina tillgångar samt hur kommunen kan avyttra del av Värmdö Bostäder AB avslutas i den del som avser Värmdö Bostäder AB.*
- 2. Kommundirektören får i uppdrag att utreda och lägga fram förslag till beslut om att avyttra högst 49 % av aktierna i Värmdö Bostäder AB.”*

Av ärendebeskrivning vid beslutet framgår:

”Kommundirektören har haft i uppdrag att utreda hur kommunen kan avyttra delar av sina tillgångar, som kommunala verksamhetslokaler, samt utreda hur kommunen kan avyttra del av Värmdö Bostäder AB.

I rapporten "Scenarioanalys av Värmdö Bostäder AB" belyses för- och nackdelar beträffande fem alternativ för avyttring av del av bostadsbolaget. Genom rapporten föreslås uppdraget, i den del som avser Värmdö Bostäder AB, avslutat"

I den rapport som revisionsfirman PWC gör av olika alternativ framhåller man beträffande en försäljning av en minoritetspost av aktierna i Värmdö Bostäder (VBAB) följande:

"Aktierna i VBAB måste även i detta scenario säljas till marknadspris för att inte riskera att utgöra otillåtet statsstöd. Bolaget bör därför värderas av oberoende värderare och säljprocessen konkurrensutsättas".

Inledningsvis kan konstateras att kommunen inte följt det råd revisionsfirman PWC gett.

Säljprocessen har inte konkurrensutsatts. I stället har aktierna sålts underhand.

Någon värdering av själva bolaget Värmdö bostäder AB har heller ej skett. Den värdering som skett har enbart avsett fastigheterna i bolaget. Vidare innehåller den affär som genomförts så många olika komponenter som gynnar köparen att om dessa vore kända för andra aktörer vid tillfället för en tänkt budgivning skulle priset vid en konkurrensutsatt säljprocess enligt PWCs rekommendation varit väsentligt högre. Se vidare nedan i överklagandet.

Ett marknadsmässigt pris bör enligt gängse företagsvärderingsprinciper innebära att man värderar tillgångarna i bolag plus att man tar hänsyn till skulder och eget kapitalet i bolaget. Eget kapital är definitionsmässigt aktiekapital, balanserade vinstmedel, uppskrivningsfond, samt periodens resultat. I detta sammanhang sannolikt mellan 11-12 månader resultat samt obeskattade reserver med avdrag för latent skatt.

Eftersom processen inte konkurrensutsatts föreligger enligt revisionsfirman PWC bedömning risk att Värmdö kommun lämnat ett otillåtet statsstöd till Rikshem AB.

Trots detta belöt kommunfullmäktige enligt § 172, Dnr 2015KS/0519 den 30 september 2015 bl.a följande:

"Försäljning av del av Värmdö Bostäder AB

Kommunfullmäktiges beslut

1. Kommunhuset i Värmdö AB i får i uppdrag:

a) att sälja 49 procent av aktierna i Värmdö Bostäder AB till Rikshem Bostäder Holding AB i enlighet med aktieöverlåtelseavtal, bilaga 1.

b) att ingå aktieägaravtal med Rikshem Bostäder Holding AB i enlighet med aktieägaravtal, bilaga 2.

c) att ovan nämnda beslut ska implementeras i ett ägardirektiv vid en extra bolagsstämma i Kommunhuset Värmdö AB där Kommunstyrelsens ordförande företräder kommunens samtliga aktier, i enlighet med beslut om ägardirektiv i kommunfullmäktige.

2. Kommunfullmäktige ger sitt godkännande till att bolagsordningen i Värmdö Bostäder AB efter överlåtelsen ändras i enlighet med bilagt förslag till bolagsordning, bilaga 3.

3. Kommunfullmäktige utser ordförande, förste vice ordförande och en styrelseledamot i Värmdö Bostäder AB samt två suppleanter med tillträde efter det att överlåtelse av aktierna skett till Rikshem Bostäder Holding AB. När den nya styrelsen tillträder så entledigas

sittande styrelse.

4. att försäljningen redovisas som att köpeskillingen på aktierna är 702,9 miljoner kronor samt att köparen därutöver har ett borgensåtagande på 301, 6 miljoner kronor omfattande köparens andel av VBABs skulder.”

Det noteras inledningsvis att överlåtelseavtalet och kommunfullmäktiges beslut § 172 p 4 inte överensstämmer. I överlåtelseavtalet anges köpeskillingen 1 004,5 miljoner kronor med avdrag för 49 % av skulderna. Avdraget på köpeskillingen uppgår till 301,6 miljoner kronor, enligt överlåtelseavtalet. Enligt det refererade priset ovan uppgår det till 702,9 miljoner. En inte oansenlig skillnad i pris således.

Domstolen har således att ta ställning till om köpeskillingen ska beräknas utifrån det avtal som träffats mellan parterna dvs. Värmdö kommun och Rikshem Holding AB eller enligt vad som framgår av Värmdö kommunfullmäktiges beslut § 172 p.4 vid sin värdering av målet och om detta har konsekvenser för dess avgörande.

Skulle domstolen komma fram till att kommunfullmäktiges beslut är det som avgör köpeskillingens storlek har således Värmdö kommun avhänt sig egendom för ett pris av 702,9 Värmdö kommun kvarstår ensam med skulder i VBAB om 602,2 miljoner. Något avlyft av skulder har då inte skett. I stället talas det om ett ”borgensåtagande” ovan. Det råder betydande osäkerhet om till vem denna borgen riktats och vilken typ av borgen det gäller i förhållande till kreditgivarna i VBAB och om denna så kallade borgen överhuvudtaget taget berör rättsförhållandena mellan Rikshem om långivarna i VBAB. Det är värt att notera att

VBAB i allt väsentligt lånat och som säkerhet har borgen från Värmdö kommun. Bolaget har enbart i mycket begränsad omfattning pantsatt egna tillgångar.

Det ska i sammanhanget noteras att 374 miljoner kronor (62 %) av Värmdöbostädernas skulder är upptagna hos Kommuninvest där säkerheten är en proprieborgen från Värmdö kommun.

Vid detta synsätt har en värdeöverföring skett till enskild, Rikshem Holding med 301,6 miljoner kronor.

Rikshem Holding AB är ett aktiebolag som ägs till lika delar av 4e AP fonden och AMF försäkring och är definitionsmässigt att betrakta som enskild.

Den borgen som Rikshem lämnat är att betrakta som en underborgen och inte en proprieborgen. Inte heller har borgen säkerställts på något sätt.

Skulle domstolen finna köpeskillingen vara den som framgår av överlåtelseavtalet d.v.s.

1 004,5 har Värmdö kommun gett Rikshem Holding AB ett räntefritt lån på 301,6 miljoner kronor. Dessutom utan någon som helst säkerhet.

Enligt Rikshems delårsrapport för andra kvartalet 2015 uppgår den genomsnittliga upplåningskostnaden för bolaget till 1,8 % per tredje kvartalet 2015. Det innebär att Värmdö kommun lämnat en subvention till Rikshem enligt bolaget egen redovisning om 5,4 miljoner årligen, givet samma upplåningsvillkor. Vid ett högre allmänt ränteläge kommer den årliga subventionen att öka.

Ett lån av denna storlek och denna karaktär utan säkerhet är enligt klaganden ett brott mot både kommunallagen och EU regler och statsstöd.

Det noteras att försäljningen av aktierna vare sig beräkningen av köpeskillingen sker enligt kommunfullmäktiges beslut eller överlåtelseavtalet i båda fallen strider mot kommunallagen genom att den:

- a) innebär ett stöd till enskild,
- b) bryter mot reglerna om beredning,
- c) bryter mot bestämmelserna om likabehandling,
- d) bryter mot reglerna om "God ekonomisk hushållning".

Enlig Sveriges kommuner och landsting, SKL innebär de senare reglerna "*att kommuner och landsting ska ha en god ekonomisk hushållning i sin verksamhet och i sådan verksamhet som bedrivs genom andra juridiska personer.*

Fullmäktige ska besluta om riktlinjer för god ekonomisk hushållning för kommunen eller landstinget. För verksamheten ska anges mål och riktlinjer som är av betydelse för en god ekonomisk hushållning."

Att sälja egendom till underpris torde inte vara förenligt med god hushållning, enligt kommunallagens bestämmelser.

Vidare torde avtalet bryta mot EUs regler om statsstöd.

2. VÄRDERINGSFRÅGOR

2.1 Val av värderare

Värmdö kommun har lämnat uppdrag till två företag att utföra en värdering av Värmdö Bostäder ABs fastighetsbestånd. Den ena värderingen är upprättad av DTZ och den andra är upprättad av värderingsföretaget JLL.

Det är i sammanhanget värt att notera att marknaden för fastighetvärderingar vad gäller större betånd i Stockholmsområdet består av en mindre antal företag som har tillräcklig kompetens att genomföra ett uppdrag av den karaktär Värmdö kommun behövt för att nå upp till kommunallagens regler om beredning och säkerställa "god hushållning".

Det är värt att märka att fastighetsmarknaden i Stoccholms området avviker från andra delar av Sverige i värderingshänseende genom de betydligt högre värderingarna och lägre avkastningskraven. Detta speciellt satt i sammanhang med de låga räntorna och det begränsade bostadsbyggandet, efterfrågesituationen m.m..

Det aktörer som borde kommit i fråga är:

- Leimdörfer, oberoende rådgivare på den nordiska fastighetsmarknaden, vad gäller större överlåtelser.
- DTZ, rådgivare på den globala fastighetsmarknaden, med hög analyskompetens.
- Newsec, rådgivare inom fastighetstransaktioner, som genomför kvalificerade värderingar med mera.
- Catella, rådgivare inom fastighetstransaktioner: Bolaget har en hög marknadsandel när det gäller försäljningsuppdrag för fastighetsförsäljningar.

Till detta kommer investmentbankerna som har egna avdelningar inom fastighetsområdet.

Det är värt att notera att enbart ett av de två företagen som genomfört värderingarna syns ha haft tillräckliga insikter, gjort relevanta jämförelser så att Värmdö kommun kunnat bilda sig en rättvisande uppfattning av fastigheternas värde.

Den kvalificerade aktören är DTZ. Den värdering Värmdö kommun fått av den andra värderaren är av den kvalitén att det starkt kan ifrågasättas om den borde lagts som grund för beslutsfattande.

För att säkerställa kvaliteten och för att kunna exkludera en värdering som inte nått upp till rimlig kvalitet borde kommunen anlitat tre värderingsföretag. I sammanhanget är det värt att notera att detta ska tillämpas enligt överlåtelseavtalet mellan Värmdö kommun och Rikshem. Det borde inte ställas lägre krav på omsorg när kommunen förvärvar jämfört med när kommunen avyttrar.

Klaganden har låtit oberoende experter på fastighetsvärdering ta del av värderingarna. Det framkommer vid analysen av fastighetsvärderingarna att JLLs värdering kan befaras vara av så låg kvalitet att den aldrig skulle lagts till grund för en försäljning.

Det kan bland annat noteras att följande på sid 15 i värdeutlåtandet.

”4.5. Ortprisanalys

Inom ramen för bedömning av marknadsvärdet har en ortprisanalys utförts där vi studerat fastighetstransaktioner av jämförbara objekt. För att få fram ett relevant urval har följande urvalskriterier använts

- Transaktioner i hela Sverige”

Då Stockholmsområdet avviker i värderingshänseende från resterande del av Sverige har blir värderingen väsentligt lägre än om relevanta jämförelser gjorts. De transaktioner som sägs vara ”fastighetstransaktioner av jämförbara objekt” är inte detta.

På sidan 16 i värderingen drar man slutsatsen på det jämförelsematerial man inhämtat att medelvärdet per kvadratmeter är 9 282 kronor. Inte någon transaktion i Stockholmstrakten läggs till grund däremot 21 andra.

Vidare, den andra värderingen utgår från transaktioner i Stockholmsområdet. Dessa borde även varit kända för JLL. Vid till och med en mera rudimentär kvalitetskontroll borde Värmdö kommun avstått från att använda denna värdering som underlag för ett försäljningsbeslut. Ytterligare underlag borde ha använts som underlag för att få en rättvisande värdering av fastigheterna.

På sidan 16 drar JLL följande slutsatser

- Antal köp: 21 st
- Värdeintervall: 3 149 kr/kvm till 20 703 kr/kvm, medel 9 282 kr/kvm
- Andel bostadsarea från 75 % till 100 %, medel 90 %
- Köpeskillingskoefficienten, K/T, inom intervallet från 0,73 till 2,45, medel 1,59”

Med dessa utgångspunkter blir beräkningen av värdering missvisande och felaktig. Även vad avser det så kallade K/T värdet blir värderingen påtagligt missvisande, vilket påverkar slutsatserna i rapporten. De brister som klaganden påpekar påverkar en tilltänkt överlåtelsesumma i negativ riktning för Värmdö kommun.

Ett flertal andra allvarliga fel och brister behåftar rapporten.

Enligt vad klaganden inhämtat har Värmdö kommun varit medveten om detta men underlåtit att inhämta en adekvat ytterligare värdering. Genom att underlåta detta har man med stor sannolikhet riskerat att köpeskillingen blivit lägre än om den varit baserad på minst två vederhäftiga värderingar.

Konsekvensen av detta är att det finns fara för att köpeskillingen satts för lågt.

Kommunfullmäktiges ordförande skulle därför inte tagit upp ärendet till behandling vid kommunfullmäktigemötet den 30 september 2015. Beredningen är uppenbart bristfällig.

I aktiebolaget KIVAB, helägt dotterbolag till Värmdö kommun, som formellt sätt är säljaren vilar ett än större ansvar för ordföranden. Bristerna som hänvisas till ovan borde ha uppmärksamrats av denne. Ansvarsfrågan vad gäller honom är primärt en årsstämmofråga.

2.2 Val av värderingsobjekt

Vidare är det värt att notera att Värmdö kommun inte gjort en värdering av själva fastighetsbolaget Värmdö Bostäder AB. Värdet på själva bolaget ska med tillägg av eget kapital på en marknad värderas högre än värdet på enbart fastigheterna. Detta perspektiv har PWC i sin rapport tagit upp och gett Värmdö kommun råd om. Kommunen har inte följt detta råd.

Det är värt att notera att en förvärvarare som har ett lägre avkastningskrav och annan syn på tillgångarnas utvecklingspotential etc. än vad värderaren antagit i sin värdering kan tänkas betala ett väsentligt högre pris för aktierna än för själva fastigheterna.

I vissa fall kan till och med fastighetsbolag vara högre värderade än det uppgivna substansvärdet d.v.s. faktiskt värdet av fastigheter och eget kapital. Exempel på detta finns bland annat vad gäller börsnoterade fastighetsbolag under vissa perioder. Vidare undgår en förvärvare transaktionskostnader genom att förvärva bolag i stället för själva fastigheterna. Även detta påverkar bolagets värde positivt.

2.3 Olika strukturer av en överlåtelse ger olika utfall prismässigt

Värmdö kommun har heller inte sökt rådgivning om struktur för affären, vad gäller frågan om olika strukturers effekt för priset på marknaden. I PWCs uppdrag ingick inte detta uppdrag. I vart fall är det inte redovisat i den rapport som lagts till grund för kommunens beslut.

Allmänt sätt kan sägas att en minoritetspost i ett bolag ger lägre värde än överlåtelse av en majoritet, olika kvalificerade majoriteter eller samtliga aktier i ett bolag. Detta baseras på att en köpare får mindre inflytande och att kassaflödet för förvärvaren blir kraftigt begränsat eller obefintligt vid förvärv av en minoritetspost.

Vidare sjunker värdet på utbudna aktier ju fler restriktioner i rådighet som en säljare lägger som förutsättningar för en försäljning. Det faktum att Värmdö kommun dessutom som grund för överlåtelsen lagt olika restriktioner för överlåtelsen har påverkat priset i negativ riktning för Värmdö kommun. Bland annat har man lagt en återköpsklausul som en avtalsförutsättning. Denna har också påverkat köpeskillingen i negativ riktning för Värmdö kommun.

Ur principiell synvinkel är det av stort allmänt intresse och av intresse för den allmänna rättstillämpningen om en kommun har möjlighet att skapa sådana överlåtelsestrukturer att

köpeskillingen väsentligen reduceras. Enligt kommunallagens hushållningsprincip skulle det kunna tänkas att en kommun vid en försäljning i stället skulle eftersträva en struktur som ger bäst ekonomiskt utfall.

En konsekvens av vald överlåtelsestrukturer är att den utesluter aktörer från att delta i en budgivning. Detta bekräftas också av verkligheten. I det aktuella fallet har enbart en potentiell förvärvare lagt ett bud på aktierna, Rikshem.

Det noteras att både struktur och brist på konkurrens vid överlåtelsen med största sannolikt har inneburit att köpeskillingen blivit lägre än den eljest skulle blivit. Även mot denna bakgrund kan det antas att överlåtelsen bryter mot kommunallagen och EUs regler om statsstöd.

Det är värt att notera att den struktur som sannolikt skulle gett ett betydligt högre pris på marknaden än den valda, enligt kvalificerade bedömare har valts bort. Strukturen framgår på sid 2 samt sid 14 i PWCs rapport, "fission av VBAB i två aktiebolag och försäljning av det ena bolaget". Denna struktur är den som mest påminner om den valda, vad gäller konsekvenser för köparen med ett stort undantag. Priset vid en försäljning hade blivit väsentligt högre

Det högsta priset skulle sannolikt uppnåtts om samtliga aktier i Värmdö Bostäder skulle sålts. Detta givet att enbart en försäljning av aktier var en möjlighet för kommunen.

2.4 Avkastningskrav och kalkylränta

Avgörande för resultatet av en fastighetsvärdering är antagandena om avkastningskrav och kalkylränta. Här skiljer sig de båda värderingsbolagen åt. Givet att en ytterligare värdering är inte osannolikt att denne skulle antagit lägre kalkylräntor och avkastningskrav som kalkylunderlag. I sammanhanget är det värt att notera att även relativt små justeringar nedåt i

dessa krav ger stora värdeförändringar uppåt för fastigheterna. Det skulle inte vara förvånande om en annan värderare givet antagande om lägre avkastningskrav och kalkylräntor skulle hamna åtskilliga hundra miljoner över det värde som DTZ angivit.

JLL anger på sidan 14 i sin rapport avkastningskraven för bostäder i Värmdö kommun som följer: "Hyrorna för bostäder med värdeår efter 2005 är oftast över 1 500 kr/m. I A-läget ligger avkastningskravet på nivån 3,5 % - 4,75 %. I övriga centrala delar av kommunen finns direktavkastningskrav kring 4,0 % - 5,25 %. Direktavkastningskrav för övriga kommunen är kring 5,25 % - 6,0 %."

För hela beståndet anger JLL det genomsnittliga direktavkastningskravet till 3,78 % och kalkylräntan till 5,83 i bilaga 1 i den värdering man gjort.

DTZ å sin sida noterar på sidan 9 den avgivna rapporten att: "De vinster som kan uppstå i samband med en ombildning från hyresrätt till bostadsrätt har ofta lett till att priserna blir något högre när bostadsrättsföreningar är köpare än när andra förvärvar fastigheterna för förvaltning. Skillnaderna mellan köp av bostadsrättsföreningar och andra har dock successivt minskat, och idag är det inte ovanligt att så kallade förvaltningsköpare bjuder högre än bostadsrättsföreningar. Längre ut i regionen ligger avkastningskraven normalt mellan 2,75 % och 5,0 %."

Enbart skillnaden mellan 2,75 % och 3,78 % ger värdeskillnader på flera hundratals miljoner kronor.

3. UPPSKATTNING AV DEN OTILLÅTNA VÄRDEÖVERFÖRINGEN

Vid uppskattningen av den otillåtna värdeöverföringen har det inte kunnat göras någon beräkning som ger en bild av otillåten värdeöverföring om Värmdö kommun valt en mer eller den mest gynnsamma strukturen för överlåtelsen. Den kan dock på goda grunder antas vara högre än vad som anges nedan.

Enligt den av Värmdö Bostäder AB upprättade årsredovisningen för år 2014 uppgår det egna kapitalet i Värmdö Bostäder till 163,948 miljoner kronor. Till detta kommer en obeskattad reserv om 10,027 miljoner kronor.

Genom att överlåta aktierna 49 % av aktierna i Värmdö Bostäder, enligt köpeavtalet mellan Värmdö kommun och Rikshem för 1 004,5 miljoner kronor motsvarar köpeskillingen inte 49 % av fastigheternas värde om 2 098,9 miljoner kronor. Utan ett väsentligt lägre belopp.

Värdet för 49 % av fastigheterna uppgår således enligt relevant värdering till 1 028,461 miljoner kronor. Med ett tillägg om 49 % av det egna kapitalet ger ett tillägg om 80,33 miljoner och 49 % av de obeskattade reserverna minskade med den latent skatten på 22 % skulle en köpeskillning för att inte vara att anse som otillåten uppgå till minst 67,128 miljoner kronor mer än den överenskomna.

Samtliga belopp i miljoner kronor

		49 %
Värdering av fastigheter enligt DTZ	2 098,9	1 028,461
Eget kapital, enligt årsredovisning 2014	163,948	80,33452
Obeskattade reserver	10,027	

Avgår latent skatt, 22 %	2,20594	
Netto obeskattade reserver	7,82106	3,8323194
Totalt värde	2 270,66906	1 112,627839

Överlåtelsepris	1 045,5
-----------------	---------

Otillåten värdeöverföring	67,123 miljoner kronor
---------------------------	------------------------

Till den ovan angivna värdeöverföringen ska läggas det beräknade resultatet för den del av året som omfattar tidpunkten innan förvärvet skedde. Uppskattningsvis innebär detta ytterligare cirka 3,5 miljoner kronor. Den otillåtna värdeöverföringen uppgår således till cirka 70 miljoner kronor, per överlåtelse tidpunkten genom att Värmdö Bostäders egna kapital inte lagts som grund för köpeskillingen. Till detta kommer värdet av det räntefria lånet som Värmdö kommun givit Rikshem, vilket uppskattas enligt tidigare till 5,4 miljoner kronor per år.

I avtalet mellan parterna ska för det fall Värmdö kommun återköper fastigheterna det egna kapitalet ligga till grund för beräkning av köpeskillingen. Även detta senare förhållande är att betrakta som otillåtet.

Slutligen noteras det i avtalet att utdelning ska ske till VBABs aktieägare. Denna består av fritt eget kapital enligt ovan och är också att betrakta som otillåten värdeöverföring.

4. KONSEKVENSER AV KÖPESKILLINGENS BERÄKNANDE

Enligt överlåtelseavtalet mellan Värmdö kommun och Rikshem ska köpeskillingen beräknas enligt nedan:

Bilaga 6.2

49 % av Överenskommet Fastighetsvärde

Överenskommet Fastighetsvärde	2 050 000 000 kronor
49 % av Överenskommet Fastighetsvärde	1 004 500 000 kronor

49 % av Bolagets skulder enligt Överlåtelsebalansräkningen

Summa långfristiga skulder	591 905 000 kronor
Summa kortfristiga skulder	49 508 000 kronor
varav avgår upplupna kostnader om	- 25 868 000 kronor
Kortfristiga skulder efter justering	23 640 000 kronor
Summa lång- och kortfristiga skulder (efter justering)	615 545 000 kronor
49 % av Bolagets skulder	301 617 050 kronor

Beräkning av Köpeskillingen för Aktierna

49 % av Överenskommet Fastighetsvärde	1 004 500 000 kronor
Med avdrag för 49 % av Bolagets skulder	301 617 050 kronor
Köpeskillingen för Aktierna	702 882 950 kronor

Det noteras att avdrag görs för skulder, men att dessa inte övertas av förvärvaren i enlighet med vad som anges under punkten 1. Bakgrund i överklagandet. Enligt den klagande är detta ett brott mot både kommunallagen och EUs regler om statsstöd.

5. VÄGLEDANDE AVGÖRANDEN

Kammarrätten i Stockholm avkunnade den 4 april 2009 dom i mål 584 08: Domstolen skriver i sina domskäl:

“Enligt 2 kap. 8 § första stycket KL får en kommun genomföra åtgärder för att allmänt främja näringslivet i kommunen. Enligt samma bestämmelse andra stycket får individuellt inriktat stöd till enskilda näringsidkare lämnas bara om det finns synnerliga skäl för det. I uttrycket ”synnerliga skäl” ligger att det endast är i undantagsfall som sådant stöd kan anses godtagbart. Det ankommer på den kommun som beslutat om stödet att visa förekomsten av sådana omständigheter som gör att det föreligger synnerliga skäl.

Utgångspunkten är alltså att en kommun inte får ge stöd till enskild näringsidkare oavsett hur stödet utformas. Det får således inte ske någon förmögenhetsöverföring mellan kommunen och enskilda näringsidkare.

Detta innebär att försäljning eller upplåtelse av olika typer av kommunal egendom till näringsidkare som regel ska ske till marknadspris. Marknadspriset ska avspegla det totala värdet av det som ska överlåtas. Har kommunen i en verksamhet som ska överlåtas upparbetat vissa mervärden ska således även dessa värden omfattas av den överenskomna ersättningen.

Av kommunens tjänsteutlåtande daterat den 16 april 2007 framgår att inventarier och utrustning värderats av kommunens upphandlingsenhet med stöd av externa konsulter/experters vad gäller vissa specialområden samt att försäljningspriset fastställts till 9,2 miljoner kr inklusive mervärdesskatt.

Någon utredning av värdet på eventuellt upparbetade mervärden beträffande den verksamhet som ska överlåtas har dock inte – av vad som framgår av utredningen i målet – vidlagits av kommunen.

Klagandena har gjort gällande att rörelsen vid verksamhetsövergången – utöver värdet på inventarier och utrustning – betingade mervärden, såsom rörelsens varumärke, utbildningsverksamhetens kundstock i form av elever liksom lärarkompetens.

Enligt kammarrättens mening framstår det som i det närmaste uteslutet, med hänsyn till vad klagandena anfört i dessa hänseenden, att det totala värdet av den överlåtna verksamheten endast skulle motsvara värdet av inventarier och annan utrustning. Kommunen har inte heller presenterat någon sådan utredning, exempelvis en värdering av samtliga överlåtna värden eller resultatet av ett anbudsförfarande, som kan medföra en annan bedömning.

Kammarrätten finner mot denna bakgrund att det totala ekonomiska värdet på verksamheten översteg värdet på inventarierna och utrustningen och att det vid tidpunkten för de överklagade besluten därmed fanns ett övervärde i verksamheten som inte prissatts. Genom att endast ta betalt för inventarier och annan utrustning finner kammarrätten att kommunen har lämnat ett individuellt riktat stöd till TFG. Att det skulle ha förelegat några synnerliga skäl som gjort det påkallat att ge det aktuella stödet till TFG har inte gjorts gällande.

Besluten strider således mot bestämmelsen i 2 kap 8 § andra stycket KL och ska därför redan på denna grund upphävas.”

Med hänvisning till utslaget i domen kan det konstateras att Värmdö kommun inte tagit betalt

för det totala värdet på verksamheten. En värdering av företaget Värmdö bostäder hade krävts för att få en bild av detta och få det prissatt. Här ingår värdet eget kapital och eventuella immateriella övervärden bland annat.

I ett rättsfallet KamR i Sundsvall mål nr. 1715-06, 2008-04-09, från 2008 berörs både kommunallagens den till ett pris som understeg det Lidl var villiga att ge. Till saken hör att Lidl kom in sent i processen varför kommunen ansåg att de inte kunde beakta deras bud. Kommunen hävdade även att överenskommelsen med Konsum Jämtland innefattade ett större åtagande än att bara förestå en affär det vill säga att det var en kommunal angelägenhet att etablera den valda köparen. Det är inte riktigt så de uttrycker saken men mellan raderna kan utläsas att kommunen hellre ser en Konsumbutik än en Lidlbutik på tomten av anledningar som inte riktigt går att tyda. Detta sågs inte som ett giltigt skäl av KamR och priset som Konsum betalade var därmed under marknadsnivå. Således blir det fråga om ett stöd till en enskild näringsidkare i 2 kap. 8 § KL men även ett brott mot statsstödsreglerna. Det sista eftersom ”rabatten” på 4,6 miljoner kronor väl översteg minimiskravet på stödets storlek.

Fallet visar om inte annat att kommunala stöd samtidigt kan strida mot både kommunallagen och statsstödsreglerna.

I det rättsfall som hänvisas till ovan har säljaren en preferens för en bestämd köpare. Det kan inte uteslutas att även Värmdö kommun haft en preferens för en viss köpare. Effekterna för säljaren i det refererade rättsfallet och för Värmdö kommun är klart jämförbara.

6. EFFEKTER AV BORGENSÅTAGANDEN

Enligt avtalet framgår (se nedan) att köparen, Rikshem Holding AB ska ställa borgen såsom för egen skuld för 49 % av de skulder där Värmdö kommun redan lämnat borgen till kreditgivare.

En av konsekvenserna av avtalet är att Värmdö kommun trots detta inte kommer att erhålla motsvarande nedsättningen i borgensbeloppet d.v.s. 49 %. Skälet till detta är dels att långivarna inte är informerade, än mindre har de godkänt bytet av borgensman. Vad gäller de lån som upptagits från Kommuninvest godkänner denna långivare överhuvudtaget inga borgensåtaganden som säkerhet från andra än primär- och sekundärkommuner. Genom detta förfarande kommer förvärvaren av 49 % av aktierna i Värmdö Bostäder AB att erhålla en värdeöverföring löpande så länge samma aktörer är ägare med vid dagens ränteläge om 5,4 miljon kronor per år. De facto erhåller man också ett lån på 49 % av skulderna i Värmdö bostäder. Detta eftersom man inte själv behöver låna upp beloppet eller vara proprieborgensman. Vidare är inte borgen säkerställd. Detta innebär att Värmdö kommun ger Rikshem en särbehandling. Det är vidare värt att notera att en borgen utfärdad av Rikshem har betydligt lägre värde än en borgen utfärdad av Värmdö kommun. Bland annat eftersom Rikshem inte har beskattningsrätt vilket Värmdö kommun har.

Av köpeavtalets sista sida framgår:

BORGENSFÖRBINDELSE

Rikshem AB (publ), org nr 556709-9667, går härmed i borgen såsom för egen skuld för Köparens samtliga förpliktelser enligt detta Avtal

Punkt 20 (Tvister) ovan är tillämplig på detta åtagande.

RIKSHEM AB (publ)

Namnförtydligande

Namnförtydligande

BORGENSFÖRBINDELSE

Rikshem AB (publ), org nr 556709-9667, går härmed i borgen såsom för egen skuld för Rikshem Bostäder Holding AB:s samtliga förpliktelser enligt detta Avtal

Det kan till och med ifrågasättas om uppläggningsen av affären innebär att förvärvaren av aktierna delvis gör detta med bolagets egna medel. Skulle så vara fallet bryter det mot även andra lagar och regelverk.

Såsom borgensfrågorna i avtalet hanteras tar inte köparen självständigt betalningsansvar för 49 % av krediterna, vilket man trots detta får avdrag för vad gäller köpeskillingen. Värmdö kommun är fortsatt primärt betalningsansvarig för samtliga skulder i det överlåtna bolaget. Hur detta ska betraktas rent juridiskt kan det finnas flera förklaringsmodeller för. Att Värmdö kommun lämnar säljarkredit, betalning delvis med bolagets egna medel o.s.v. kan vara några. Vid samtliga utfall innebär detta med största sannolikhet brott mot antingen kommunallagen eller regelverket vad gäller statsstöd alternativt båda regelverken.

7. ÖVRIGA AVTALSVILLKOR SOM KAN STRIDA MOT KOMMUNALLAGEN OCH EUs REGLER OM STATSSTÖD MM

11.1 Underhåll

Säljaren ska tillse att Bolaget genomför och bekostar planerat underhåll fram till tillträdesdagen.

11.2 Detaljplan Munkmora

Detaljplan för nybyggnation av cirka 100 bostadslägenheter i Munkmora pågår. Värdet av denna nybyggnation har beaktats vid de värderingar av Fastigheterna som utförts och som legat till grund för det Överenskomna Fastighetsvärdet. I samband med att detaljplanen vinner laga kraft ska Bolaget initiera genomförandeåtgärder, markförvärv och markförberedelser. Säljaren ska, Parterna emellan, ensam svara för kostnaderna för dessa åtgärder.

11.1 Innebär att Säljaren och inte det överlåtna bolaget, VBAB ska iklä sig ansvaret för underhåll. Avtalsvillkoret avviker från normala avtalsvillkor vad gäller aktieöverlåtelseavtal.

Även av denna anledning bryter Värmdö kommun mot kommunallagen och EUs regler om statsstöd.

Enligt p 11.2 ska Säljaren dvs Värmdö kommun stå för kostnaderna i stället för bolaget VBAB. . Även av denna anledning bryter Värmdö kommun mot kommunallagen och EUs regler om statsstöd

Av aktieägaravtalet framgår:

4.4 Lösenpriset för Rikshems aktier skall motsvara aktiernas marknadsvärde fastställt på sätt som anges i avsnitt 14 varvid Värdebidpunkten skall vara den dag då Kommunhuset avropade Optionen. Vid värderingen ska inget avdrag för latent skall göras. Lösenpriset för aktierna skall vara fastställt senast tre månader från påkallandet av Optionen.

10.2 Parternas intention är att hela Bolagets överskott som är tillgängligt för utdelning och med beaktande av Bolagets behov av kapital för sin verksamhet och expansion i enlighet med vad Parterna överenskommit i Bolagets affärsplan och budget, skall delas ut.

- 14.3 Lösenbeloppet för aktierna skall utgöras av eget kapital i Bolaget med tillägg för summan av marknadsvärdet på Bolagets fastigheter med avdrag för bokfört värde på Bolagets fastigheter allt per den dag då förköpsanspråk inkom till Bolagets styrelse ("Värdetidpunkten"). Om Parterna inte kan komma överens skall marknadsvärdet på Bolagets fastigheter med bindande verkan för Parterna fastställas av tre (3) från varandra och Parterna oberoende värderingsföretag utifrån vedertagna beräkningsmodeller för fastighetsvärdering. Parterna äger utse ett värderingsföretag var och dessa två värderingsföretag skall utse ett tredje värderingsföretag. Det överenskomna marknadsvärdet på Bolagets fastigheter skall sedan bestämmas som genomsnittet mellan de tre värderingarna. Bolagets revisorer skall skyndsamt ta fram ett bokslut per Värdetidpunkten vilket skall fastställa Bolagets egna kapital och det bokförda värdet av Bolagets fastigheter. Vid fastställandet av Bolagets egna kapital skall avdrag för latent skatt inte äga rum samt skall, till det egna kapitalet, läggas de obeskattade reserverna efter avdrag av vid var tid gällande bolagsskatt.

Det noteras att inget avdrag för latent skatt ska göras för det fall Rikshem blir utlöst av Värmdö kommun. Detta står i kontrast till vad som gäller överlåtelsen till Rikshem.

Enligt p 10.2 ska Rikshem kunna ta del av utdelning av det kapital som man inte betalt för enligt köpeavtalet.

Vad gäller p 14.3 i avtalet hänvisas det till detta vad gäller resonemangen tidigare i detta överklagande.

8. SKÄL FÖR ATT MEDDELA INHIBITION

I det tidigare refererade målet i kammarrätten, 584 08 avgjordes detta till kommunens nackdel.

Domstolen fann att den aktuella transaktionen var olaglig. Trots detta gjordes ingen rättelse av den aktuella kommunen.

I det för handen varande överklagade målet finns en än större risk att någon rättelse inte görs av Värmdö kommun om inte ett interimistiskt beslut meddelas. Det är därför av stor betydelse att domstolen meddelar interimistiskt beslut. Speciellt mot bakgrund av transaktionens storlek.

9. BEVISNING, KALLANDE AV SAKKUNNIGA

Mot bakgrund av ärendets komplexa karaktär hemstället att den klagande kan kalla sakkunliga enligt senare precisering till förhandling inför domstolen.

Värmdö den 27 oktober 2015

Jonas O. Ericsson

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Jonas O. Ericsson', written in a cursive style.