

# **Kommuners köp av paketerade fastigheter**

Emmie Johnson

© Emmie Johnson 2012

Fastighetsvetenskap  
Intuitionen för Teknik och samhälle  
Lunds Tekniska Högskola  
Lunds Universitet  
Box 118  
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM / 12/5245 SE

Tryckort: Lund

## **Kommunala köp av paketerade fastigheter**

### Municipal purchase of holding companies

---

**Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:**

Emmie Johnson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

**Handledare/Supervisor:**

Ulf Jensen, professor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Dick Johansson, fastighetsrättslig konsult, NAI Svefa, Malmö

**Examinator/Examiner:**

Malin Sjöstrand, lektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

**Opponent/Opponent:**

Anna Jonasson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

---

**Nyckelord:**

Paketerade fastigheter, kommunala bolag, skatteproblematik, bolagsförvaltning

**Keywords:**

Holding companies, municipal companies, tax problems, corporate governance

## Kommunala köp av paketerade fastigheter

---

## Abstract

- Title:** Municipal purchase of holding companies
- Background:** Among the Swedish real estate companies it has become more common that instead of buying properties they are purchasing holding companies containing properties. Since the municipalities in Sweden are buying properties they are affected by this development. The municipalities are governed by other laws than private corporations. Because of this fact there is some amount of uncertainty how to handle holding companies within the context of the Swedish municipalities.
- This master thesis is being written in corporation with NAI Svefa in Malmö.
- Purpose:** The purpose of this report is to investigate how a municipality is supposed to handle a purchase of a holding company and the differences when a private corporation purchases a holding company. The report concerns the time of the purchase as well as the corporate governance of the holding company.
- Method:** Initially a study of literature was done; this part resulted in the theoretical part of the report. The literature was obtained from various sources and contributed to both background as well as analysis. From the theory four potential models were designed to show how the municipalities can handle a holding company after the purchase. The consequences of the models are described both theoretical and with the help from a practical example. Thereafter an empirical study was conducted containing interviews with four different municipalities. Finally an analysis was made where both the theoretical part and empirical part were combined to reach a conclusion.
- Conclusion:** There are many difficulties for a municipality to buy and govern a holding company. This is a reason why a municipality should avoid purchasing a holding company if possible. However there are situations when the municipalities experience that they don't have another alternative if they want to buy the land.

## Kommunala köp av paketerade fastigheter

---

In these situations the recommendations are:

- If there is a profitable business on the property at the time of the purchase and the intention is to carry on that business there can be an opportunity to get a better overview of the possibilities of improvement at the property if you run it as an independent company. If that possibility exist keep the company in its originally structure.
- If the property is undeveloped or the business on it can't show profit the holding company should be dissolved and the property should be transferred to the municipality. The least expensive way to accomplish this is for the municipality conducts a voluntary liquidation. By doing it this way the municipality get the ownership of the property without the obligation to pay the deferred taxes in the holding company.

## Sammanfattning

- Titel:** Kommunala köp av paketerade fastigheter.
- Bakgrund:** På den privata marknaden har det blivit allt mer vanligt att handel med paketerade fastigheter ersätter vanliga fastighetsköp. På grund av att även kommuner bedriver handel med fastigheter påverkas de av utvecklingen. Eftersom kommunerna lyder under andra lagar än de privata aktörerna råder det en viss osäkerhet hur man ska hantera bolagsköp inom de kommunala ramarna.
- Examensarbetet skrivs i samarbete med NAI Svefa i Malmö.
- Syfte:** Syftet med detta examensarbete var att undersöka hur en kommun som ska hantera ett bolagsköp och vad skillnaderna är gentemot när det hanteras av privata aktörer. Rapporten berör både själva köptillfället och hur förvaltningen av det förvärvade bolaget ser ut.
- Metod:** Inledningsvis genomfördes en litteraturstudie som resulterade i rapportens teoridel. Litteratur inhämtades från relevanta ämnesområden som bidrog till både bakgrund för ökad förståelse och underlag för analys. Utifrån teorin utformades fyra tänkbara modeller för hur kommuner kan hantera ett bolag efter köpet. Konsekvenserna av modellerna beskrivs både teoretiskt och med hjälp av ett praktiskt exempel. Därefter följde en empirisk del där underlaget utgörs av en intervjustudie genomförd med fyra olika kommuner. Slutligen genomfördes en analys där teori och empiri kombineras för att nå en slutsats.
- Slutsatser:** Det finns många svårigheter för en kommun med att köpa och förvalta ett bolag. Alltså bör man som kommun i första skedet kanske undvika att köpa ett bolag. Dock finns det situationer då kommuner upplever att det inte finns något alternativ om de ska ha möjlighet att köpa marken.

Rekommendationerna i dessa fall är:

## Kommunala köp av paketerade fastigheter

---

- Om det finns en bärande verksamhet på fastigheten vid köptillfället och kommunen har för avsikt att driva denna vidare kan det finnas en möjlighet att få en bättre översikt på vad som kan förbättras på den specifika fastigheten om man driver det som ett enskilt bolag. Finns det möjligheten driv bolaget vidare.
- Om fastigheten är obebyggd eller har svårt att uppvisa positiva resultat bör det vara mer lämpligt att upplösa bolaget och införa fastigheten i kommunens ägo. För kommunen är den lösning där de drabbas minst ekonomiskt en lösning som innebär att kommunen genomför en frivillig likvidation och därigenom kan få fastigheten i sin ägo utan att behöva betala den latent skatteskulden i bolaget.



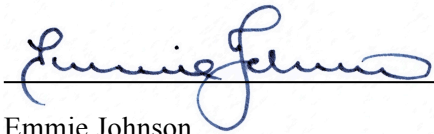
## Förord

Detta examensarbete omfattar 30 hp och är den avslutande delen i min utbildning till civilingenjör med inriktning lantmäteri. Examensarbetet har skrivits vid avdelningen för fastighetsvetenskap på Lunds Tekniska Högskola. Initiativet till arbetet kom ifrån NAI Svefa och arbetet är skrivet i samarbete med dem.

Först vill jag tacka mina handledare, Dick Johansson på NAI Svefa och professor Ulf Jensen för deras engagemang och goda handledning. Utan deras förtroende, kontakter och goda råd hade arbetet inte gått att genomföra. Dessutom vill jag tacka alla intervjuade personer ute på kommunerna för deras vänliga bemötande och engagemang för att ge så heltäckande och bra svar som möjligt.

Till sist vill jag rikta ett stort tack till mina vänner på lantmäteriprogrammet, det är ni som gjort dessa fem åren så härliga, och till Johan, för ditt stora stöd och tålamod under detta arbete.

Lund, den 14 mars 2012



Emmie Johnson

## Kommunala köp av paketerade fastigheter

---

## Förkortningar

PBL	Plan- och bygglagen (2012:900)
KomL	Kommunallag (1991:900)
IL	Inkomstskattelagen (1999:1226)
SL	Lag (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter
ABL	Aktiebolagslagen
KöpL	Köplag (1990:931)
SkbrL	Lagen (1936:81) om skuldebrev
AvtL	Avtalslagen (1915:218)
JB	Jordabalken (1970:994)

## Kommunala köp av paketerade fastigheter

---

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>INLEDNING</b> .....	<b>17</b>
1.1	BAKGRUND.....	17
1.2	SYFTE.....	17
1.3	FRÅGESTÄLLNINGAR.....	17
1.4	METOD.....	18
1.4.1	<i>Litteraturstudie</i> .....	18
1.4.2	<i>Modeller</i> .....	18
1.4.3	<i>Intervjuer</i> .....	18
1.5	DISPOSITION.....	18
1.6	AVGRÄNSNINGAR.....	19
<b>2</b>	<b>KOMMUNERS KÖP AV FASTIGHETER</b> .....	<b>21</b>
<b>3</b>	<b>PAKETERING AV FASTIGHETER</b> .....	<b>23</b>
3.1	AKTIER.....	23
3.2	FÖRFARANDET.....	25
3.3	FÖRSÄLJNING AV DOTTERBOLAGET.....	26
3.4	KÖPARENS SITUATION VID KÖP AV PAKETERAD FASTIGHET.....	27
3.4.1	<i>Fördelar</i> .....	27
3.4.2	<i>Risker</i> .....	27
3.4.3	<i>Förtäckt värdeöverföring</i> .....	27
<b>4</b>	<b>ÖVERLÅTELSE AV BOLAG</b> .....	<b>29</b>
4.1	BUD.....	29
4.2	LETTER OF INTENT.....	30
4.3	DUE DILIGENCE.....	30
4.4	UPPRÄTTANDE AV ÖVERLÅTELSEAVTAL.....	31
4.4.1	<i>Köpeskilling</i> .....	31
4.4.2	<i>Garantier</i> .....	32
4.4.3	<i>Ersättning</i> .....	33
4.4.4	<i>Undertecknandet</i> .....	34
4.5	TILLTRÄDE.....	34
4.6	SKILLNADER MOT FASTIGHETSKÖP.....	34
4.6.1	<i>Formkrav</i> .....	34
4.6.2	<i>Optionsavtal</i> .....	35
4.6.3	<i>Undersökningsplikten</i> .....	35
4.6.4	<i>Felbedömningen</i> .....	35
4.6.5	<i>Lagfart</i> .....	36
<b>5</b>	<b>HANTERING AV KÖPT BOLAG</b> .....	<b>37</b>
5.1	MODELL 1, FORTSATT FÖRVALTNING.....	37
5.1.1	<i>Steg 1, Köpet</i> .....	37
5.1.2	<i>Steg 2, Förvaltning</i> .....	38
5.2	MODELL 2, UPPLÖSNING.....	41
5.2.1	<i>Steg 1: Köpet</i> .....	41
5.2.2	<i>Steg 2: Likvidering av bolaget</i> .....	41

## Kommunala köp av paketerade fastigheter

---

5.3	MODELL 3, LIKVIDERING.....	43
5.3.1	Steg 1: Köpet.....	43
5.3.2	Steg 2: Avyttring av fast egendom .....	43
5.3.3	Steg 3: Likvidering av skalbolag.....	44
5.4	MODELL 4, FUSION.....	45
5.4.1	Steg 1: Köpet.....	45
5.4.2	Steg 2: Avyttring av fast egendom .....	45
5.4.3	Steg 3: Skalbolaget genomgår en fusion.....	46
<b>6</b>	<b>PRAKTISKA EXEMPEL.....</b>	<b>49</b>
6.1	FASTIGHETSKÖP KONTRA BOLAGSKÖP .....	49
6.2	HANTERING AV BOLAG.....	50
6.2.1	Upplösning.....	51
6.2.2	Likvidering .....	52
6.2.3	Fusion .....	53
6.2.4	Skillnader.....	54
<b>7</b>	<b>INTERVJUER MED KOMMUNER.....</b>	<b>55</b>
7.1	MALMÖ.....	55
7.1.1	Har Er kommun genomfört några bolagsköp? .....	56
7.1.2	Har Ni stött på några problem vid hanteringen av bolagsköp? .....	56
7.1.3	Kan Ni se några fördelar med att köpa bolag? .....	56
7.1.4	Har Ni en utarbetad plan för hur ni ska hantera bolagsköp? .....	56
7.1.5	Hur har Ni valt att hantera bolaget efter köpet? .....	57
7.1.6	Övriga tankar och funderingar.....	57
7.2	HELSINGBORG .....	58
7.2.1	Har Er kommun genomfört några bolagsköp? .....	58
7.2.2	Har Ni stött på några problem vid hanteringen av bolagsköp? .....	58
7.2.3	Kan Ni se några fördelar med att köpa bolag? .....	58
7.2.4	Har Ni en utarbetad plan för hur ni ska hantera bolagsköp? .....	59
7.2.5	Hur har Ni valt att hantera bolaget efter köpet? .....	59
7.2.6	Övriga tankar och funderingar.....	59
7.3	LUND .....	60
7.3.1	Har Er kommun genomfört några bolagsköp? .....	61
7.3.2	Har Ni stött på några problem vid hanteringen av bolagsköp? .....	61
7.3.3	Kan Ni se några fördelar med att köpa bolag? .....	61
7.3.4	Har Ni en utarbetad plan för hur Ni ska hantera bolagsköp?.....	62
7.3.5	Hur har Ni valt att hantera bolaget efter köpet? .....	62
7.3.6	Övriga tankar och funderingar.....	62
7.4	GÖTEBORG.....	63
7.4.1	Har Er kommun genomfört några bolagsköp? .....	63
7.4.2	Anser Ni att finns problem med bolagsköp som gjort att Ni avstått? ....	63
7.4.3	Kan Ni se några fördelar med att köpa bolag? .....	64
7.4.4	Hur anser Ni är ett lämpligt sätt att hantera bolaget efter köpet? .....	64
7.4.5	Övriga tankar och funderingar.....	64

<b>8</b>	<b>ANALYS</b> .....	<b>67</b>
8.1	HUR SER SKILLNADERNA UT MELLAN BOLAGSKÖP OCH FASTIGHETSKÖP? ..	67
8.2	FÖRDELAR MED BOLAGSKÖP.....	67
8.3	NACKDELAR MED BOLAGSKÖP.....	68
8.4	HUR SER FÖRVALTNINGEN UT EFTER KÖPET? .....	69
<b>9</b>	<b>SLUTSATSER</b> .....	<b>73</b>
9.1	GÄLLANDE FRÅGESTÄLLNINGARNA .....	73
9.2	HUR BÖR DÅ KOMMUNERNA AGERA?.....	74
9.2.1	<i>Om marken är bebyggd</i> .....	74
9.2.2	<i>Om marken är obebyggd</i> .....	74
<b>10</b>	<b>LITTERATURFÖRTECKNING</b> .....	<b>77</b>
10.1	SKRIFTLIGA KÄLLOR .....	77
10.2	MUNTliga KÄLLOR.....	78
10.3	DIGITALA KÄLLOR.....	78

## Kommunala köp av paketerade fastigheter

---



# 1 Inledning

## 1.1 Bakgrund

År 2003 genomgick inkomstskattelagen en lagändring som gjorde att näringsbetingade aktier inte längre blev skattepliktiga. Ett utrymme skapades på fastighetsmarknaden som resulterade i att man kunde undvika stora skatteförluster genom att paketera sina fastigheter i bolagsform och därefter avyttra aktierna istället för fastigheten. Förfarandet blev snabbt populärt bland marknadens aktörer.

De flesta kommuner i Sverige ägnar sig åt handel med fastigheter i olika syften. I vissa fall rör det sig om strategiska köp, i andra handlar det om exploatering eller bevarande av viktiga områden. I allt fler köpsituationer kräver säljaren att kommunerna köper hela bolaget och inte bara fastigheten för att köp överhuvudtaget ska bli aktuellt. Eftersom detta är en typ av handel som kommunernas mark- och exploateringsavdelningar inte tidigare har hanterat råder det en osäkerhet hos dem hur denna typ av köp ska hanteras, både med hänseende på risker vid köpet och hur dessa bolag sedan ska förvaltas då de ägs av kommunen.

Detta examensarbete skrivs i samarbete med NAI Svefa i Malmö. Ursprunget till idé uppkom efter att NAI Svefa fått förfrågningar från ett antal kommuner hur de som kommun skulle hantera bolagsköp. NAI Svefa är ett fastighetskonsultbolag med kontor på 18 platser i Sverige. De jobbar med alla typer av fastighetsfrågor, ifrån värdering, rådgivning, utveckling till analys och fastighetsrättsligt stöd. Deras verksamhet vänder sig mot såväl privata aktörer som offentlig sektor.<sup>1</sup>

## 1.2 Syfte

Syftet med rapporten är att visa hur svenska kommuner ska agera vid köp av paketerade fastigheter och hur dessa ska hanteras i den dagliga verksamheten.

Rapportens syftar även till att praktiskt visa de förvaltningsrättsliga och skattemässiga konsekvenserna av olika sätt att hantera dessa fastighetsbolag

## 1.3 Frågeställningar

- Det faktiska köpet, hur ser det ut skattemässigt?
  - Finns det någon skillnad för säljaren att sälja till kommun kontra att sälja privat.
- Hur ser de civilrättsliga ramarna ut för ett bolagsköp?
  - Vilka skillnader finns det gentemot att köpa fastigheten som sådan?
  - Vilka fördelar finns det?
  - Vilka nackdelar finns det?

---

<sup>1</sup> NAI Svefa – Om NAI Svefa

- Om kommunen väljer att behålla bolaget i samma form som de har förvärvat bolaget i, hur fungerar då den dagliga förvaltningen?
- Om kommunen väljer att avveckla bolaget så som det ser ut vid köptillfället, hur går detta till?
  - Vilka möjligheter finns det?
  - Vilka skattemässiga konsekvenser får de olika alternativen?

## 1.4 Metod

### 1.4.1 Litteraturstudie

Den inledande delen av rapporten bygger på en litteraturstudie. Litteraturstudien syftar till att få en helhetsbild av hur förfarandet av ett bolagsköp ser ut från den initiala paketeringen till ett eventuellt avvecklande av bolaget.

Rapportens litteraturstudie har valts utifrån många olika uttrycksformer för att få möjligheten till en förhoppningsvis nyanserad bild. Litteraturstudien innehåller både böcker som berör ämnesområdet, artiklar, tidigare examensarbete, broschyrer och anvisningar från Skatteverket.

### 1.4.2 Modeller

Ett antal hypotetiska modeller har utformats för att åskådliggöra möjligheterna och riskerna med olika sätt för kommunerna att hantera det inköpta fastighetsbolaget. Först beskrivs modellerna teoretiskt för att sedan åskådliggöras i praktiska exempel för att tydliggöra de ekonomiska konsekvenserna av vardera modell.

### 1.4.3 Intervjuer

För att ytterligare bredda och ge en verklighetsförankring till rapporten har en rad intervjuer utförts på ett antal kommuner i Sverige. Intervjuerna bestod i ett antal på förhand bestämda frågor som presenterades för intervjupersonerna i god tid innan intervjun. Dessa frågor utvecklades vid behov med följdfrågor under intervjuns gång. Frågornas tyngdpunkt har legat på att ta reda på hur de behandlar denna typ av köp idag och hur de förhåller sig till dess för- och nackdelar.

## 1.5 Disposition

*Kapitel 2 – Kommuners köp av fastigheter.* Kapitlet beskriver kortfattat incitamenten för kommunalt markägande.

*Kapitel 3 – Paketering av fastigheter.* Under kapitel tre beskrivs bakgrunden till varför paketering har blivit en allt mer vanligt förekommande hantering av fastigheter. Här beskrivs även vilka för- och nackdelar det finns med hanteringen.

*Kapitel 4 – Köp av bolag.* Att köpa ett bolag skiljer sig på många sätt från att köpa en fastighet, i detta kapitel finns en systematisk genomgång av förfarandet vid ett bolagsköp. Som en avslutande del på avsnittet redogörs det för de allra största skillnaderna mellan fastighetsköp och bolagsköp för att ytterligare förtydliga olikheterna mellan de båda förfarandena.

*Kapitel 5 – Hantering av köpt bolag.* I detta kapitel återfinns fyra olika modeller som anses vara troliga alternativ till hur kommuner hanterar sina bolag när de väl köpt dem. De fyra modellerna omfattar fortsatt förvaltning, upplösning av bolaget, fastighetsförsäljning och sedan likvidering och till sist fastighetsförsäljning och därefter fusion med ett annat befintligt kommunalt bolag. Kapitlet avslutas med ett praktiskt exempel vars syfte är att åskådliggöra de ekonomiska skillnaderna mellan de olika modellerna.

*Kapitel 6 – Praktiska exempel.* Under detta avsnitt presenteras ett antal praktiska exempel som visar de ekonomiska konsekvenserna för kommunerna beroende på hur de hanterar det förvärvade bolaget. Även en ekonomisk uppskattning av konsekvenserna för kommunen att köpa fastigheten som sådan återfinns under detta avsnitt.

*Kapitel 7 – Intervjuer med kommuner.* Kapitlet är en sammanställning över de genomförda intervjuerna. Intervjuernas syfte var att ge en verklighetsförankring till den teoretiska delen.

*Kapitel 8 – Analys.* Kapitlet omfattar en samlad analys av de frågeställningar som ligger till grund för rapporten.

*Kapitel 9 – Slutsats.* Författaren presenterar i detta kapitel sina egna slutsatser och rekommendationer.

## **1.6 Avgränsningar**

Rapporten avgränsas till att undersöka fyra utvalda modeller trots att det kan finnas fler modeller som används i praktiken. Det finns även risker att den skattemässiga situationen är mer komplicerad vid försäljningen av bolaget, men i rapporten behandlas endast det fall där bolaget endast innehåller en fastighet och den eventuella skatt som denna bär med sig.



## 2 Kommuners köp av fastigheter

Enligt statistik från SCB äger kommuner knappt 9 % av Sveriges mark.<sup>2</sup> Dock är avvikelserna stora, t.ex. äger Malmö Stad cirka 65 % av kommunens totala yta och Göteborg ungefär 55 %.<sup>3</sup>

I vissa fall är kommuner tvingade att vara markägare, t.ex. all mark som i detaljplan definieras som allmän platsmark får lösas in av kommunen och om markägaren begär det är kommunen skyldig att lösa in marken.<sup>4</sup> Anledningen till detta är att kommunen ska vara huvudman för all allmän platsmark, undantag från denna regel kräver särskilda skäl enligt PBL 4 kap. 7 §. Även om det finns tvingande situationer för kommuner att bli fastighetsägare finns det även lägen där de själva gör ett aktivt val att köpa mark.

Svenska kommuner har relativt stora friheter hur de vill bedriva sina verksamheter när man granskar kommunallagen, däremot är det politiska inflytandet stort. Hur kommunen sköter sin organisation i form av politiska nämnder och tjänstemannaförvaltningar beror på det politiska styret. Är invånarna inte nöjda med hur kommunen styrs kommer troligtvis inte de styrande politikerna få sitta kvar efter sin mandatperiod.

När det kommer till hur marken i kommunen ska användas har kommunen många olika intressen och verksamheter som på ett eller annat sätt påverkar varandra. Inom kommunen ska man bedriva verksamheter som t.ex. skolor, äldreomsorg, socialvård. Parallellt med detta ska miljö- och hälsoskydd efterlevas så att man inte förstör marken för framtida generationer. Slutligen ska kommunen även utgöra en attraktiv plats där människor vill bo och arbeta.<sup>5</sup>

Utöver det faktum att kommunen har ett generellt intresse i hur kommunens mark används har de även stor makt att kontrollera detta. Kommunen i form av en myndighet har planmonopol och sköter därmed all detaljplaneläggning i kommunen, samt är tillståndsprövande myndighet.<sup>6</sup>

I enlighet med KomL 8 kap. 2 § ska kommunerna agera på ett sådant sätt att avkastningen på deras medel är god och kan ge en betryggande säkerhet.<sup>7</sup> Detta är något som man kan tolka som ett incitament för kommunen att välja att bli fastighetsägare.

Eftersom kommunen har ett planmonopol kan man genom exploatering tillgodogöra sig den markvärdestegring som sker när mark förädlas. Kommunen kan i detta läge agera långsiktigt och köpa mark som ingen annan är intresserad av i dagsläget för att i

---

<sup>2</sup> Statistiska Centralbyrån – Markanvändningen i Sverige, 2004

<sup>3</sup> Malmö Stad – Statistik om Malmö, 2012, Göteborgs Stad – Statistik, 2012

<sup>4</sup> Kalbro, 2007, s.147

<sup>5</sup> Kalbro, 2007, s. 17

<sup>6</sup> Kalbro, 2007, s. 17

<sup>7</sup> KomL 8 kap. 2 §

ett senare skede utnyttja sitt planmonopol och exploatera marken när efterfrågan uppstår. Denna typ av köp betecknas som strategiska markförvärv.<sup>8</sup>

Ytterligare en fördel med att vara fastighetsägare för kommunen är att de i attraktiva områden där flera olika aktörer visar intresse kan skriva markanvisningsavtal. Detta innebär att man från kommunens sida har möjligheten att fördela marken till den som anses mest lämplig. Man kan alltså välja att tilldela marken till ett allmännyttigt, kooperativt eller privat bolag beroende på de omkringliggande faktorerna. Det finns två olika situationer där markanvisningsavtal skrivs. I det första fallet finns det i det inledande skedet ingen specifik byggherre. I denna typ av situation är det därför vanligt att kommunen upprättar en flexibel plan så att den byggherre som senare väljs ut i markanvisningsavtalet har möjlighet att själva påverka hur de vill utforma bebyggelsen. En flexibel plan uppfyller således endast de minimikrav som ställs på en detaljplan. I den andra situationen utses byggherren redan innan detaljplanearbetet tar sin början. Då skräddarsys en detaljplan för att passa byggherren och markanvisningsavtalet omfattar både planering- och projekteringsarbete där det även bestäms en kostnadsfördelning mellan kommun och byggherre.<sup>9</sup> Hur denna fördelning ska se ut är en förhandlingsfråga mellan de båda parterna, dock är det värt att notera att många kommuner idag har en markanvisningspolicy för hur prissättning och urval av byggherre ska genomföras. Detta för att undvika att senare hamna i en tvist om hur markanvisningsavtalet borde upprättats.<sup>10</sup>

Även om kommunen, som nämnts tidigare, har relativt stora friheter i hur de ska bedriva sin organisation finns det ett antal lagar som måste efterlevas och som kan vara en bidragande orsak till varför kommunen väljer att vara fastighetsägare. En av dessa lagar är lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Enligt 1 § är kommunerna skyldiga att planera bostadsförsörjningen inom kommunen på ett sådant sätt att alla invånare har möjlighet till ett gott boende. Även i detta läge kan det vara en stor fördel för kommunen att vara fastighetsägare. Med hjälp av ovanstående verktyg kan man lättare påverka hur bostadsförsörjningen i kommunen ser ut jämfört med om all mark ägs av privata aktörer.

---

<sup>8</sup> Kalbro, 2007, s. 219

<sup>9</sup> Kalbro, 2007, s 218 ff

<sup>10</sup> Kalbro, 2007, s 172 f

### 3 Paketering av fastigheter

Ursprunget till den uppkomna frågeställningen ligger i att man inom näringslivet till viss del har förändrat sitt sätt att handla med fastigheter jämfört med tidigare. För att få en tydligare bild av vad som har föranlett denna förändring kommer nedan en kortfattad bakgrund till varför fastigheter i allt större utsträckning säljs i bolagsform, s.k. paketering.

Den 1 juli 2003 infördes en lagändring i inkomstskattelagen som innebar att kapitalvinster på näringsbetingade aktier blev skattefria. Anledningen till denna lagförändring var att förenkla för företag som äger varandra i flera led. Tidigare beskattning var hårdare för denna typ av företagskonstruktion.<sup>11</sup>

För att belysa problematiken använde lagstiftaren sig av ett praktiskt exempel:

När ett dotterbolag har en inkomst i bolaget beskattas denna. Om moderbolaget sedan avyttrar sina andelar i dotterbolaget med vinst och delar ut denna vinst till ägarna av moderbolaget beskattas vinsten. Detta innebär att inkomsten beskattas två gånger, först i dotterbolaget som just inkomst och sedan av moderbolagets ägare som kapitalvinst. Detta skatteled ansågs ha oönskade effekter där andelsavyttringar genomfördes i länder där kapitalvinster inte beskattas och detta var anledningen till dess avskaffning.<sup>12</sup>

#### 3.1 Aktier

I ett bolag ägs inte bolagets inkräm direkt av en fysisk person, utan det man äger är andelar i bolaget i form av aktier. Det finns enligt den skattemässiga definitionen tre olika sorters aktier, kapitalplaceringsaktier, lageraktier och näringsbetingade aktier. Aktierna i ett företag definieras som lagertillgångar om företaget i fråga bedriver yrkesmässig handel med värdepapper eller fastigheter alternativt bedriver byggnadsrörelse. För att en aktie ska vara näringsbetingad krävs det att den uppfyller kraven i IL 24 kap. 14 § :

- aktien är inte marknadsnoterad (dvs. alla onoterade aktier är näringsbetingade om de inte är lageraktier)
- aktien är marknadsnoterad och innehavet motsvarar 10 procent eller mer av röstetalet, eller
- innehavet betingas av den rörelse som bedrivs av företaget eller av ett företag som med hänsyn till äganderättsförhållandena kan anses stå det nära.

Uppfyller aktien inte kraven för lageraktie eller näringsbetingade aktier innebär det analogt att aktien är en kapitalplaceringsaktie.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> Björnson & Peterson 2003, s 1 f

<sup>12</sup> Proposition 2002/03:96, s 68 f

<sup>13</sup> Skatteverket, *Skatteregler för aktie- och handelsbolag*, 2011, s. 8

För att kunna genomföra en paketering och uppnå de fördelar detta innebär krävs det att aktierna i dotterbolaget verkligen kan definieras som näringsbetingade aktier. Detta har tidigare i stort sett inte varit ifrågasatt sedan lagändringen 2003.

Under våren 2011 kom det dock två avgöranden, ett ifrån Skatterättsnämnden och ett från Förvaltningsrätten i Göteborg som ansåg att de fastighetsförvaltande dotterbolagen utgjorde lagertillgångar och inte näringsbetingade andelar vilket gjorde kapitalvinsterna vid försäljning skattepliktiga. Domsluten har orsakat stor osäkerhet i branschen om hur aktierna ska klassificeras, i inkomstskattelagen finns nämligen ingen inkomstskattemässig definition på vad handel med fastigheter egentligen innefattar. Omständigheterna i de båda fallen är snarlika, men motiveringarna skiljer sig åt och har därmed gjort att osäkerheten för vad som egentligen är gällande rätt just nu är oklart och marknaden för denna typ av transaktioner har svalkats av. Båda domarna är överklagade och väntar under skrivandet av denna rapport på ett slutligt avgörande från Högsta Förvaltningsdomstolen som troligtvis kommer att prejudicerande verkan.

Det första fallet har tagits upp i Skatterättsnämnden efter en ansökan om förhandsbesked om skattekonsekvenserna vid en eventuell försäljning av paketerade fastigheter. Den sökande var en fastighetsförvaltande koncern som ville starta ett bolag (nedan kallat Bolaget) som i sin tur skulle bilda fem stycken dotterbolag. När koncernen ville avyttra en av sina fastigheter skulle en underprisöverlåtelse ske till ett av dotterbolag och därefter skulle Bolaget sälja aktierna till en extern köpare. Avsikten var att alla dotterbolagen skulle vara avyttrade inom tre år.

Skatterättsnämnden ansåg att om det var att anse att fastigheterna hade utgjort lagertillgångar i det fall de hade ägts av Bolaget skulle de även anses utgöra lagertillgångar när något av dotterbolagen stod som ägare. Bedömningen ska göras med hänsyn till Bolagets syfte med innehavet av fastigheterna. Skatterättsnämndens bedömning var att syftet med internöverlåtelse och vidare avsikten att avyttra dotterbolaget så snart som möjligt på den öppna marknaden gjorde att om fastigheterna hade ägt direkt av Bolaget hade de varit att anse som lagertillgångar.

I det andra fallet bildade ett dotterbolag tillsammans med två andra koncernbolag 30 ekonomiska föreningar. Syftet med de ekonomiska föreningarna var att paketera fastigheter i de ekonomiska föreningarna och sedan sälja andelarna externt till nybildade bostadsrättsföreningar. Detta genomfördes genom att en överenskommelse mellan den nybildade bostadsrättsföreningen och koncernen träffades, därefter överläts fastigheten till den ekonomiska föreningen till skattemässigt värde och dotterbolaget sålde andelarna i den ekonomiska föreningen till bostadsrättsföreningen till fastighetens marknadsvärde. Slutligen överfördes fastighetens till bostadsrättsföreningen genom fusion eller transportköp.

Förvaltningsrätten inledde med att fastställa att dotterbolaget inte bedriv handel med fastigheter eller byggnadsrörelse. Istället gjorde de bedömningen att avsikten med förfarandet hade ett omsättningssyfte. Motiveringen till detta låg i att dotterbolaget inte bedrivit någon annan verksamhet än att omsätta de ekonomiska föreningarna. Att



de ekonomiska föreningarna i sin tur endast hade haft de överförda fastigheterna som tillgångar och att dessa endast hade tillkommit efter andelarna hade en köpare förstärkte ytterligare den åsikten. Slutsatsen av ovanstående resonemang blev således att andelarna i de ekonomiska föreningarna utgjorde lagertillgångar och därmed skulle vinstbeskattas.<sup>14</sup>

Omständigheterna i de båda fallen påminner mycket om varandra, i det hänseendet att båda koncernerna har valt att använda sig av ett och samma bolag för att på ett organiserat vis avyttra sina fastigheter. Trots detta har domsluten motiverats på olika sätt och det är detta som nu gör att marknaden ställer sig frågande till hur de ska hantera paketering av bolag för att inte hamna i en ofördelaktig situation.<sup>15</sup>

Till dess att de avgörande domsluten har fallit kommer rättsläget att vara något oklart, men i rapporten kommer det redogöras för en försäljning som är baserad på att aktierna är klassade som näringsbetingade aktier.

### 3.2 Förfarandet

Att paketera en fastighet innefattar två steg. I första steget startar moderbolaget upp ett dotterbolag, antingen genom nybildning eller genom inköp av ett redan bildat lagerbolag. Andra steget innebär att när dotterbolaget är upprättat säljs fastigheten in i dotterbolaget ifrån moderbolaget till skattemässigt värde.<sup>16</sup> Skattemässigt värde finns definierat i IL 2 kap. 32 § som omkostnadsbeloppet, men reparationer och förbättringar ska inte räknas som en förbättringsutgift och eventuella värdeminskningsskattdrag ska minska anskaffningsavgiften. Omkostnadsbeloppet motsvarar enligt definitionen i IL 44 kap. 14 § anskaffningskostnaden plus eventuella förbättringar. Detta innebär följaktligen att det skattemässiga värdet kan bli lågt.

Att överlåta till skattemässigt värde och inte marknadsvärde gör att man kan hålla nere kostnaden för stämpelskatt. Skattesatsen för stämpelskatten är i dagsläget 4,25 % för juridiska personer<sup>17</sup> och beräknas utifrån den summa som är högst av köpeskillingen och taxeringsvärdet<sup>18</sup>.

Att överlåta en fastighet till skattemässigt restvärde från moderbolaget till ett dotterbolag skulle vid en första anblick verka som ett uttag ur näringsverksamheten så som det är uttryckt i IL 22 kap 3 §. Där anses ett uttag ske när den skattskyldige överlåter en tillgång utan ersättning eller mot ersättning som understiger marknadsvärdet utan att detta är affärsmässigt motiverat. Denna typ av överlåtelse är behäftad med uttagsbeskattning, men undantag från denna regel finns i IL 22 kap. 11 § som pekar framåt mot IL 23 kap.

En underprisöverlåtelse är enligt definitionen i IL 23 kap. 3 §:

---

<sup>14</sup> Magnusson, 2011:09, s 651-660

<sup>15</sup> Magnusson, 2011:09, s 651-660

<sup>16</sup> Herder & Wallenäs, 2008, s. 21

<sup>17</sup> SL 8 §

<sup>18</sup> SL 9 §

*”Med underprisöverlåtelse avses överlåtelse av en tillgång utan ersättning eller mot ersättning som understiger marknadsvärdet utan att detta är affärsmässigt motiverat.”*

Denna definition snarlik den som återfinns i IL 22 kap. 3 §, skillnaden är att underprisöverlåtelsen är knuten till en rad villkor som återfinns i IL 23 kap 14-29 §§.

De paragrafer som är aktuella vid försäljning av en fastighet mellan två bolag i samma koncern är IL 23 kap 14, 16-17 §§. Både förvärvare och överlåtare måste vara en fysisk person eller ett företag<sup>19</sup>, förvärvaren ska omedelbart efter förvärvet vara skattskyldig för inkomst av en näringsverksamhet i vilken tillgången uppgår<sup>20</sup>, samt att överlåtarens hela näringsverksamhet, en verksamhetsgren eller en ideell andel av en verksamhet eller en verksamhetsgren ska överlåtas<sup>21</sup>. Alla kriterierna är uppfyllda i och med att ett svenskt aktiebolag anses vara ett företag, ett aktiebolag är en juridisk person och i normalfallet är en fastighet att beakta som en verksamhetsgren<sup>22</sup>

När paketeringen har uppfyllt alla krav för en underprisöverlåtelse är överlåtelsen mellan de båda bolagen således befriad från uttagsbeskattning och den enda beskattning som kommer att belasta dotterbolaget är stämpelskatten på köpet.

### **3.3 Försäljning av dotterbolaget**

Nästa steg i skatteplaneringen inträffar när man vill avyttra fastigheten. Man säljer då inte fastigheten som fast egendom utan moderbolaget säljer aktierna i dotterbolaget. Innan försäljningen ägs alla aktierna av moderbolaget och dotterbolaget innehåller en fastighet som har överlåtit till ett underpris.

När man avyttrar näringsbetingade aktier utgår enligt huvudregeln ingen beskattning på kapitalvinsten<sup>23</sup>. I praktiken innebär detta att om man som säljare har en fastighet som har ett lågt anskaffningsvärde, men ett högt marknadsvärde och aktierna säljs till fastighetens marknadsmässiga pris genererar försäljningen en stor skattebefriad vinst. Dock ska man ha i åtanke att samma lagändring innebar även att man inte får göra avdrag för eventuella kapitalförluster, så tvingas man sälja bolaget med förlust finns där inga möjligheter att göra avdrag för dessa.<sup>24</sup>

---

<sup>19</sup> IL 23 kap. 14 §

<sup>20</sup> IL 23 kap. 16 §

<sup>21</sup> IL 23 kap. 17 §

<sup>22</sup> Herder & Wallenäs, 2008, s. 23 f

<sup>23</sup> IL 25a kap. 5 §

<sup>24</sup> Skatteverket, *Skatteregler för aktie- och handelsbolag*, 2011, s. 9

### 3.4 Köparens situation vid köp av paketerad fastighet

#### 3.4.1 Fördelar

Det är inte bara säljaren som har möjlighet att tjäna på paketering, utan även köparen kan tjäna på förfarandet. Vid köp av fast egendom ska man ansöka om lagfart och då utgår stämpelskatt enligt SL 1 §, men vid paketering byter fastigheten inte ägare varvid man kringgår stämpelskatten. Är det värdefulla fastigheter som säljs till stora summor kan detta vara en betydande fördel för köparen.

#### 3.4.2 Risker

Att säljaren inte behöver betala någon kapitalvinstskatt innebär dock inte att skattebefrielsen är definitiv. Istället uppstår en latent skatteskuld i det förvärvade dotterbolaget vilken realiserar när fastigheten säljs bolagsexternt som fast egendom. Den latent skatteskulden utgörs av differensen mellan köpeskillingen vid en försäljning och det skattemässiga restvärdet.<sup>25</sup> Den övervägande meningen på marknaden är att den latent skatteskulden inte påverkar priset, utan försäljningspriset tills största delen motsvarar det som fastigheten skulle ha inbringat vid marknadsmässig försäljning som fast egendom.<sup>26</sup>

Avskrivningsunderlaget följer med i försäljningen från säljare till köparen och kan innebära en belastning för köparen. Har fastigheten funnits i bolaget under en längre tid har en viss avskrivning på fastigheten redan gjorts och därför minskar möjligheten till lika höga avskrivningar för köparen som om denne hade köpt fastigheten som fast egendom, vilket i sin tur resulterar i att köparen inte kan minska årets resultat i lika hög grad. När fastigheten är helt avskriven kommer alltså den latent skatteskulden uppgå till hela köpeskillingen vid en eventuell försäljning.<sup>27</sup>

#### 3.4.3 Förtäckt värdeöverföring

I ABL 17 kap. finns regler om återbäring, dessa regler är tvingande och finns för att skydda bolaget borgenärer. Värdeöverföringar som står i strid med regelverket kan påverka även köparen i en överlåtelsesituation. Det behöver inte handla om en konkursituation för att reglerna om otillåten värdeöverföring ska kunna tillämpas. Lagen fungerar som två spärrar, dels beloppsspärren i ABL 17 kap. 3 § 1 p. och dels försiktighetsspärren i ABL 17 kap. 3 § 2 p.

Beloppsspärren innebär att bolaget efter värdeöverföringen måste ha full täckning för det egna bundna kapitalet. I denna post ingår aktiekapital, uppskrivningsfond, reservfond och kapitalandelsfond. Försiktighetsspärr innebär att även om beloppsspärren är uppfylld ska hänsyn tas till

---

<sup>25</sup> Herder & Wallenäs, 2008, s 25

<sup>26</sup> Herder & Wallenäs, 2008, s 41 ff

<sup>27</sup> Herder & Wallenäs, 2008, s 26 f

- de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet, och
- bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Risken för köparen i denna situation är att säljarens moderbolag inte har full täckning för sitt bundna kapital efter underprisöverlåtelsen av fastigheten till dotterbolaget. Då handlar det om förtäckt värdeöverföring och köparen kan bli återbäringsskyldig om det kan bevisas att han borde ha insett detta. Skulle det dessutom visa sig att bolaget inte ha möjlighet att återbära det som köpts till säljaren, dvs. det ursprungliga moderbolaget, kan individer som medverkat till beslutet bli personligt ansvariga.<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> Bergstrand, Daniel, 2008:06, s 36 ff

## 4 Överlåtelse av bolag

I detta avsnitt avhandlas hur det ser ut civilrättsligt när man köper ett bolag eftersom det skiljer sig på ganska många punkter vid jämförelse med köp av fast egendom.

Rörelseöverlåtelser är ett affärsområde som har ökat kraftigt de senaste 50 åren, men kunskapsmässigt har inte alltid utvecklingen gått lika fort vilket har resulterat i att kunskap inom området inte alltid är lättillgänglig. Med rätt kunnande är processen i stora drag likartad vid varje köp och försäljning oberoende av storlek.

Det som bör noteras i handel med bolag är att man har nytta av att utnyttja den standardiserade process som har utarbetats eftersom det råder en viss tveksamhet runt vilka lagstöd som ska tillämpas inom området. Vanligast är att man tillämpar köplagen, men i vissa fall har även skuldebrevslagen ansetts tillämplig. När man överlåter alla eller delar av aktierna i ett bolag har det slutligen efter många års osäkerhet ansetts röra sig om en situation där köplagen ska tillämpas. Följaktligen utgör aktier i ett bolag lös egendom i enlighet med KöpL 1 §. Dock innebär detta inte att bestämmelserna i ett aktieöverlåtelseavtal har en så stark anknytning till aktierna som sådana att dessa regleras av köplagen. Istället regleras dessa bestämmelser av avtalslagen och allmänna avtalsrättsliga principer, dock bör det noteras att dessa rättsregler är dispositiva och kan avtalas bort.<sup>29</sup>

Stegen i en företagsöverlåtelse kan förslagsvis delas in i:

- Bud
- Letter of Intent
- Due Diligence
- Upprättande och undertecknande av överlåtelseavtal
- Tillträde

### 4.1 Bud

Processen kan inledas från både säljare och köparens håll beroende på vad som föregår budet. Antingen ha säljaren som avsikt att avyttra sitt bolag eller så är köparen på jakt efter något specifikt, oavsett är första steget i överlåtelseprocessen att den potentielle köparen inkommer med någon form av bud på bolaget.

I detta skede ska man som köpare vara vaksam om säljaren vill att man lämnar ett skriftligt bud, då detta i senare skede kan ha bindande verkan om man inte noga preciserar att det inte är avsikten med budet. Första budet är bara en indikation på vad köparen kan tänka sig att betala med hänsyn till den marginella insikt han har i bolaget i detta skede. Har köparen specifika villkor om hur förutsättningarna för budet ser ut med hänsyn till betalning, erläggande av köpeskillning m.m. bör dessa

---

<sup>29</sup> Forssman, 2011, s 11 ff

finnas med redan vid det indikativa budet för att undvika problem och missförstånd senare i processen som kan riskera hela affären.<sup>30</sup>

Även säljaren ska tydligt ange att denne har frihet att anta eller förkasta de inkomna anbuden, detta för att inte riskera att bli bunden enligt felansvarsreglerna i köplagen.

## 4.2 Letter of Intent

Innan fortsatta förhandlingar kan äga rum bör man upprätta någon form av avsiktsförklaring där man klargör hur förutsättningarna parterna emellan ser ut, både för säljaren ska kunna försäkra sig om att köparen beaktar den sekretess som krävs och för att köparen ska få tillfällig exklusivitet till köpet. Detta görs för att båda parter ska känna sig bekväma i en situation som kräver stora transaktionskostnader. Viktigt att tydliggöra vid tecknandet av Letter of Intent är att bindande avtal mellan parterna inte har ingåtts i och med undertecknandet utan att det inte sker förrän ett slutligt aktieöverlåtelseavtal har undertecknats av båda parter.

Att köparen får exklusivitet innebär att denne tillfälligt inte är konkurrensutsatt och kan därför lita på att säljaren har en seriös avsikt med avtalet. När man ska genomföra en Due Diligence (se avsnitt 4.3 nedan) är detta en viktig faktor eftersom den kräver mycket av köparen, både kostnads- och tidsmässigt. Dock föreligger inget hinder från säljarens sida att utkräva en avgift eller ett vite om köparen skulle dra sig ur affären innan dess fullbordande.

Sekretessåtagandet är bindande och har som syfte att skydda säljaren. Utan ett sekretessavtal skulle köparen ha möjlighet att använda sig av framkommen information om bolaget både gentemot tredje man och för egensyfte. I vissa fall är denna typ av åtagande förknippade med ett vite vid eventuellt avtalsbrott, men oftast inte.<sup>31</sup>

## 4.3 Due Diligence

När det handlar om företagsöverlåtelse finns inga tvingande regler om undersökningsplikt. I KöpL 20 § tillämpas undersökningsplikt endast om säljaren särskilt uppmanar till det, analogt innebär detta att allt som köparen inte kände till vid köpet kan han senare åberopa som fel. För att som säljare slippa riskera ansvar för alla tänkbara fel som kan föreligga uppmanas köparen vid företagsöverlåtelse att genomföra en så kallad Due Diligence.

En Due Diligence innebär att säljaren samlar ihop all relevant information om bolaget och tillhandahåller denna till köparen. Oftast handlar det om operationella, finansiella och legala frågor som köparen ges möjlighet att undersöka. Själva undersökningen kan ske på flera olika sätt, antingen får köparens möjlighet att besöka säljaren och på plats få tillgång till ett så kallat datarum där all information finns samlad i fysisk form eller så får köparen tillgång till ett virtuellt datarum och kan ifrån sitt eget kontor

---

<sup>30</sup> Forssman, 2011, s 17 f

<sup>31</sup> Forssman, 2011, s 19 ff

genomföra hela undersökningen. Köparen använder sig oftast av ekonomiska och juridiska ombud för att försäkra sig om att allt undersöks på ett korrekt och adekvat vis. Undersökningen utmynnar i en rapport med sammanställning av de faktorer som kan påverka vad köparen är beredd att betala för bolaget.<sup>32</sup>

När det rör sig om ett fastighetsinriktat företag bör man under denna del av processen även få möjlighet att undersöka den fysiska fastigheten om detta önskas eftersom det är den som de facto ska köpas. En Due Diligence för ett nystartat dotterbolag torde inte vara ett betungande arbete för köparen då inte många affärshändelser hunnit inträffa.

#### 4.4 Upprättande av överlåtelseavtal

Överlåtelseavtalet är det avtal som ska reglera alla tänkbara situationer som kan uppkomma i samband med försäljningen. Den Due Diligence som har förgått avtalstecknandet ska utgöra underlag. Det varierar vem som upprättar överlåtelseavtalet, men att vara ansvarig för det första utkastet är något som ses som positivt oavsett vilken sida man står på. Det finns köparvänliga och säljarvänliga avtal och vad det slutgiltiga avtalet mynnar ut i grundar sig på utgångsläget. Har säljaren kontakt med flera potentiella köpare har denne större möjligheter att ställa hårdare krav, medan det är tvärtom om köparen är ensam intressent.<sup>33</sup>

Det finns stora variationer i utformandet av överlåtelseavtal, där intervallet sträcker sig från de mest basala klausuler till extremt detaljerade avtal där varje tänkbar situation regleras. I rapporten kommer fokus ligga på två olika sorters klausuler, dels köpeskillingen och dels garantier.

##### 4.4.1 Köpeskillning

För säljaren är det den enskilt viktigaste punkten och helst ville denne teckna ett avtal där hela köpeskillingen erläggs vid tillträdet och att ett s.k. ”clean break” uppstår. Köparen däremot har incitament att vilja hålla tillbaka en del av köpeskillingen om komplikationer skulle uppstå efter att tillträde skett.

Det finns flertalet sätt för köparen att uppnå denna typ av säkerhet för affären. Ett av de vanligaste sätten är att avtala om en tilläggsköpeskillning, vilket innebär att man i dessa flesta fall stipulerar ett villkor, ofta knutet till en av säljaren lämnad garanti, som ska uppfyllas innan hela köpeskillingen utbetalas. Det finns även en möjlighet att angripa problematiken från en annan vinkel, nämligen att deponerar en del av köpeskillingen på ett spärrat konto hos tredje man. Detta kallas escrow och innebär att om en eventuell tvist skulle uppstå behöva inte köparen riskera att det inte finns några pengar kvar hos säljaren att utkräva som ersättning för de avtalsstridiga bristerna. En pantförskrivning ska göras för att uppnå sakrättsligt skydd i frågan.<sup>34</sup>

---

<sup>32</sup> Forssman, 2011, s 25-40

<sup>33</sup> Forssman, 2011, s 42 ff

<sup>34</sup> Forssman, 2011, s 46-53

#### 4.4.2 Garantier

Normalt sett avtalas felansvaret i KöpL 20 § bort då detta anses utgöra en alldeles för stor belastning för säljaren beroende på att avgränsningar i felansvaret är vida. Istället tillämpar man en garantikatalog där säljaren lämnar omfattande garantier för bolaget och dess inkråm och ingenting utanför dessa garantier kan åberopas som fel. Det finns olika skolor för hur garantierna utformas, typiskt svenskt är att köparen vill utforma en kort och generell garantikatalog som säljaren sedan strävar efter att göra mer specifik. Den mer anglosaxiska garantikatalogen är detaljerad och lång vilket kan kännas skrämmande för en svensk säljaren och orsaka problem vid förhandlingarna.<sup>35</sup>

Vid köp av ett relativt nystartat bolag innehållande en eller flera fastigheter torde nedanstående punkter vara de viktigaste att reglera i garantikatalogen även om möjligheten finns att hantera avsevärt fler punkter:

**Aktierna:** Köparen ska garanteras att aktierna är korrekt registrerade och utgivna och att han förvärvar alla aktierna i bolaget så det inte finns risk att säljaren på något vis kan utverka nyemission genom exempelvis optioner.<sup>36</sup>

**Överensstämmen verksamheten med gällande lag:** Som köpare vill man gärna teckna en klausul som garanterar att bolaget i fråga har följt tillämplig lagstiftning. Detta upplevs av många säljare som ett påfrestande krav eftersom det är svårt att med säkerhet garantera att inte ens ett småskaligt övertramp har skett. Av dessa anledningar brukar klausulen utmynna i en kompromiss där överensstämmelsen med lagen kombineras med ett väsentlighetskriterium.<sup>37</sup>

**Finansiella garantier:** De finansiella frågorna berör troligtvis inte bara dotterbolaget utan även moderbolaget i koncernen med tanke på riskerna med förtäckt värdeöverföring som Daniel Bergstrand diskuterar i artikeln *Paketerade fastigheter kan innebära risker för köparen*. Det är viktigt att alla finansiella rapporter håller hög kvalitet och speglar bolagets verklighet. God redovisningssed är ett vitt begrepp och att begränsa garantin till att denna sed ska tillämpas kan orsaka problem för köparen. Eftersom innebörden varierar beroende på vilka redovisningsprinciper som har tillämpats skiftar kvalitets- och detaljnivån från bolag till bolag. Resultatet för köparen kan bli otillfredsställande, men omöjligt att åberopa som fel för bokslutet är korrekt uppfört om än ej så detaljerat som önskat.<sup>38</sup>

**Fastigheten:** När man köper en paketerad fastighet bör fokus i garantikatalogen ligga på fastigheten som sådan. Det finns en rad risker med fastigheter som bör regleras. Både i avseende på rättsliga aspekter så som att bolaget verkligen är lagfaren ägare till fastigheten eller att inga pantbrev är pantsatta och mer praktiska aspekter som fastighetens skick, utförda kontroller (t.ex. OVK) samt att alla installationer fungerar som man kan förvänta sig av en byggnad vid angiven standard. Beroende på vad

---

<sup>35</sup> Forssman, 2011, s 64 f

<sup>36</sup> Forssman, 2011, s 66

<sup>37</sup> Forssman, 2011, s 67

<sup>38</sup> Forssman, 2011, s 68 f



fastigheten används till kan dessa garantiklausuler ytterligare utvidgas för att täcka in tänkbara problemområde.<sup>39</sup>

**Försäkringar:** Man vill gärna som köpare konstruera en klausul som gör att bolagets försäkringar överlappar tillträdet, t.ex. att säljarens försäkring gäller trettio dagar efter tillträdet för att inte riskera att bolaget är oförsäkrat under någon period. Detta bör man särskilt uppmärksamma eftersom det paketerade bolaget ingår i en koncern med ett moderbolag och risken därmed existerar att försäkringen gäller koncernen och när bolaget då säljs ut ur denna upphör försäkringen med omedelbar verkan.<sup>40</sup>

**Avtal:** I bolaget finns det troligtvis en mängd interna och externa avtal. När man köper en paketerad fastighet innebär det ofta att det pågår någon form av verksamhet i lokalerna på fastigheten. Verksamheterna i fråga står ofta för förväntade framtida intäkter och därför vill man som köpare gärna förvissa sig om att giltighet och varaktighet i exempelvis hyresavtal.<sup>41</sup>

**Tvister:** Att säljaren ligger i en pågående tvist bör enkelt kunna upptäckas vid en grundlig Due Diligence. För att köparen inte ska belastas av en sådan bör man reglera detta antingen genom att säljaren tar över tvisten så att den upphör att belasta bolaget som sådant eller att säljaren får ta ansvar för det fortsatta bedrivande av tvisten och därmed står för alla eventuella kostnader som tvisten kan tänkas ge upphov till. Om ingen pågående tvist finns formuleras klausulen som så att säljaren garanterar att bolaget vid aktuell tidpunkt inte är inblandad i någon tvist.<sup>42</sup>

### 4.4.3 Ersättning

Garantibrister är oftast förknippade med någon form av ersättning eller skadestånd. Det finns diverse olika principer som man använder sig av vid ersättningar. Några vanliga principer är att man sätter ett maxbelopp på skadeståndsskyldigheten (i Sverige är 10-50 % av köpeskillingen vanligt) eller att man måste överskrida ett tröskelvärde innan säljaren blir ersättningsskyldig. Den senare metoden kombineras ofta med ett villkor att om en rad olika skador tillsammans överstiger tröskelnivån ersätts skadan. Beroende på hur klausulen är utformad ersätts hela skadan från första kronan när nivån är överskriden eller så ersätts all skada utöver tröskelnivån.

Normalt sett avtalar man om en period som utgör en garantiperiod när säljaren är ansvarig för det denne har garanterat, när denna period har löpt ut upphör säljarens ansvar. Vanligtvis vid företagsöverlåtelser sätter man garantiperioden till mellan 12 och 18 månader.<sup>43</sup>

Dock bör man betänka om inte garantiperioden ska vara längre när bolaget innehåller fastigheter eftersom många fel inte uppträder direkt. JB 4 kap. 19 a § föreskriver en

---

<sup>39</sup> Forssman, 2011, s 72 ff

<sup>40</sup> Forssman, 2011, s 76 f

<sup>41</sup> Forssman, 2011, s 77 f

<sup>42</sup> Forssman, 2011, s 81

<sup>43</sup> Forssman, 2011, s 117 ff

tioårig preskriptionstid vid fel i fastighet, dock betraktas tio år förmodligen som oskäligt lång tid när man handlar med kommersiella fastigheter då båda parter troligtvis strävar efter att få ett clean break mellan varandra. Precis som övriga klausuler är det individuellt för varje avtal, men en kompromiss mellan 18 månader och tio år är att eftersträva.

#### 4.4.4 Undertecknandet

När båda parter är överens om avtalets innehåll och alla åtgärder som ska genomföras innan ingående av avtalet är slutförda är det dags för undertecknande av avtalet. I sammanband med detta rekommenderas det att man tar fram ett registreringsbevis för alla undertecknande bolag och fullmakter för icke-närvarande personer så att avtalet inte riskerar att bli ogiltigt på grund av att fel personer undertecknar.<sup>44</sup>

#### 4.5 Tillträde

Tillträdet kan ske i samband med undertecknandet eller vid en separat tidpunkt. Vid denna tidpunkt ska överföringen av aktier samt erläggandet av köpeskillingen ske. Som nämnts ovan (se avsnitt 4.4.1) kan köparen ställa upp vissa villkor för att avtalet ska fullbordas och i dessa fall erlägger köparen inte hela köpeskillingen vid tillträdet.

Tillträdet är även förknippat med en rad praktiska förändringar i bolaget. Aktieboken ska uppdateras så att rätt ägare finns noterad, aktiebrevens måste överlämnas för att ge köparen sakrättsligt skydd mot säljarens borgenärer, registreringsanmälan ska göras vid förändringar i styrelse och VD-posten sker, om styrelsen ska bytas ut ska de nuvarande ledamöterna frivilligt utträda och köparen ska erhålla en generalfullmakt att företräda företaget även innan registrering skett hos Boverket.<sup>45</sup>

#### 4.6 Skillnader mot fastighetsköp

Som framgår ovan skiljer sig förfarandet vid bolagsköp från det vid ett fastighetsköp på fler punkter. Några av de skillnader som bör anses som de viktigaste listas nedan.

##### 4.6.1 Formkrav

För ett fastighetsköp finns det ett välutvecklat regelverk som styr. Den första skillnaden hittar vi redan i kontraktsskrivandet. Enligt JB 4 kap. 1 § finns det ett minimikrav för att det överhuvudtaget ska uppstå ett avtal om fastighetsöverlåtelse. Det är fyra punkter som måste finnas med i ett sådant avtal annars är det ogiltigt:

- Fastigheten, lämpligtvis registerbeteckning
- Köpeskillning
- Överlåtelseförklaring
- Vilka parterna är och deras underskrifter<sup>46</sup>

---

<sup>44</sup> Forssman, 2011, s 144

<sup>45</sup> Forssman, 2011, s 149 ff

<sup>46</sup> Grauers, 2007, s 45

Några sådana krav finns inte för överlåtelser i enlighet med köplagen, där även muntliga avtal anses giltiga, om än inte att rekommendera.

#### 4.6.2 Optionsavtal

Ett avtal om en option för att köpa fast egendom är inte giltig. Ett avtal om framtida upplåtelse uppfyller inte formkraven i JB 4 kap. 1 § eftersom en definitiv överlåtelselförklaring saknas. Ogiltigheten finns inte preciserad i lag, men genom en stor mängd rättsfall har en praxis utarbetats som går i den linjen.

Däremot finns inte denna spärr när det kommer till handel med aktier, tvärtom är detta ett relativt vanligt förekommande fenomen att handla med optioner på aktier. Detta beror på att det saknas formkrav för avtal som inte regleras av jordabalken och avtalsfrihet därmed råder.

#### 4.6.3 Undersökningsplikten

När det handlar om fastighetsköp finns undersökningsplikten definierad i JB 4 kap. 19 § 2 st.;

*”Som fel får inte åberopas en avvikelse som köparen borde ha upptäckt vid en sådan undersökning av fastigheten som varit påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet.”*

Undersökningsplikten är således långgående och generell, dvs. valde köparen att inte undersöka kan han trots det inte åberopa ett fel som han kunde upptäckt. Detta skiljer sig markant från det ovan förklarade förfarandet vid ett bolagsköp. Där finns inga tvingande regler för undersökning även om det i de allra flesta fall genomförs en Due Diligence för att undvika problem senare i processen.

#### 4.6.4 Felbedömningen

I bolagsfallet upprättas som ovan nämnts en garantikatalog i köpeavtalet och allt som inte garanteras i katalogen kan inte åberopas som fel av köparen i ett senare skede.

När man köper en fast egendom fungerar felbedömningen annorlunda, här görs en felbedömning utifrån om felet kan betecknas som konkret eller abstrakt. Ett konkret fel är något som säljaren på ett eller annat sätt lämnat uppgifter om, antingen genom annonsen eller i avtalet, och uppgifterna inte stämmer med de faktiska omständigheterna på fastigheten. Ett abstrakt fel tar sikte på vad man normalt sett kan förvänta sig av ett köpeobjekt med den standard som objektet i fråga har. Om det föreligger ett fel, faktiskt eller abstrakt, görs sedan bedömningen om felet ifråga är relevant, dvs. kunde det upptäckts inom undersökningsplikten, har köparen reklamerat i rätt tid eller har preskriptionstiden löpt ut.<sup>47</sup>

---

<sup>47</sup> Grauers, 2007, s 132 ff

Alltså finns det en större risk för säljaren vid försäljning av fast egendom än vid bolagsförsäljning, då möjligheten att påverka vad köparen kan åberopa som fel är mindre.

#### **4.6.5 Lagfart**

Vid bolagsköp byter fastigheten aldrig ägare, det är aktierna som byter ägare. Detta betyder implicit att köparen inte behöver söka lagfart på fastigheten.

Vid försäljning av fast egendom föreligger skyldighet att söka lagfart enligt JB 20:1. Utan en lagfart har inte köparen möjlighet att få inteckningar beviljade i fastigheten. Ansökan ska lämnas in senast tre månader från det att förvärvshandlingarna upprättades. Uppfyller inte köpehandlingarna inte de tidigare nämnda förkraven har IM rätt att avslå ansökan om lagfart.<sup>48</sup> Lagfartsansökan aktiverar också stämpelskatten enligt SL 1 §. För juridiska personer är stämpelskatten 4,25 % enligt SL 8 §. Dock finns ett undantag från denna regel, nämligen om den juridiska personen skulle ha varit befriad från gåvoskatt i den numera upphävda lagen (1941:416) om arvsskatt och gåvoskatt enligt 3 § eller 38 § i nämnda lag. Under 38 § återfinns kommuner uppräknades. Således betalar kommunerna endast 1,5 % skatt på lagfarten.

---

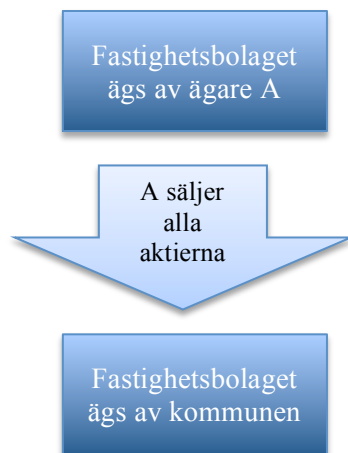
<sup>48</sup> Grauers, 2007, s 311 ff

## 5 Hantering av köpt bolag

När kommunen väl har genomfört affären följer nästa steg, nämligen vad ska de göra med bolaget? Den ursprungliga frågeställningen handlade just om att kommuner ofta känner att de inte besitter den kompetens som krävs för att genomföra denna typ av köp, men även i förvaltningsskedet skiljer sig situationen från den som uppstår vid ett rent fastighetsköp. I rapporten kommer fyra olika modeller att behandlas. Dessa har utformats utifrån frågeställningarna. Den första tar sikte på de fall då kommunen väljer att behålla bolaget i nuvarande form. Den andra berör de fall när man vill behålla fastigheten som sådan, men inte ha kvar bolaget. Tredje och fjärde modellen behandlar de fall när man avyttrar fastigheten och sedan gör sig av med bolaget så som det är utformat ifrån början.

Varje modell visas först i en schematisk bild för att ge läsaren en överblick av vad som händer i vardera steg. Därefter beskrivs förfarandet steg för steg där både de civilrättsliga och skattemässiga konsekvenserna får utrymme. I detta avsnitt får man även en tydligare bild av hur stor skillnaden är mellan om köparen hade varit en privat aktör kontra hur lagstiftningen ser ut för kommunerna.

### 5.1 Modell 1, fortsatt förvaltning



Figur 1, modell 1

#### 5.1.1 Steg 1, Köpet

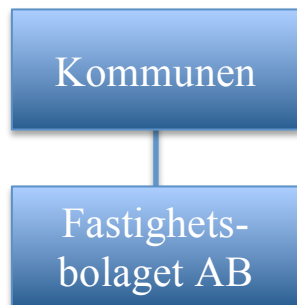
Fastighetsbolaget är i utgångsläget ett koncernägt dotterbolag vars aktier överlåts till kommunen och i detta första steg utgår ingen skatt då stämpelskatten undviks genom bolagsköpet.

### 5.1.2 Steg 2, Förvaltning

I rapporten *Hur ska vi styra våra företag* utgiven av Svenska Kommunförbundet diskuteras när man ska behålla ett bolag och hur man i så fall ska förvalta det på bästa sätt.

Till att börja med är det viktigt att tänka på att oavsett under vilken form kommunen driver sina fastigheter krävs det enligt kommunallagen kommunalt inflytande och kontroll i all verksamhet som bedrivs.<sup>49</sup> Innan man bestämmer sig för att behålla aktiebolaget och sköta förvaltningen inom formen för ett bolag är det viktigt att göra en utvärdering huruvida det finns ett allmännyttigt intresse av att driva företaget på detta vis, om kommunen kan och är villig att ta en aktiv ägarroll i bolaget och om det finns en värdetillväxt i att driva fastigheten som ett bolag som inte finns om man bara äger den som fast egendom. Kan man som kommun inte uppfylla dessa krav bör man överväga att avveckla eller sälja företaget.<sup>50</sup>

Om man bestämmer sig för att behålla bolaget i nuvarande form finns det två olika typer av ägande, direkt ägande eller ägande genom moderbolag. Traditionellt har det varit vanligast med direkt ägande. Tidigare har det ansetts som enklare att behålla kontrollen vid denna typ av ägande då direktkontakten mellan kommun och bolag är bibehållen, då det inte finns några mellanled, varken praktiskt eller juridiskt. Ett av kommunen helägt bolag är allra lättast att förvalta då inga kompromisser med andra ägare behövs göras.<sup>51</sup>



Figur 2, Direkt ägande

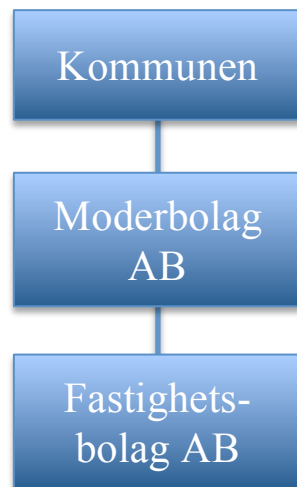
Det andra alternativet är att ha ett indirekt ägande genom ett moderbolag. Detta är något som blivit mer vanligt förekommande de senaste 20 åren då skattemässiga förändringar i lagstiftningen har gjort denna typ av konstruktion mer ekonomiskt lönsam.

---

<sup>49</sup> Mayer & Sturesson, 2000, s 14

<sup>50</sup> Mayer & Sturesson, 2000, s 20 f

<sup>51</sup> Mayer & Sturesson, 2000, s 26 f



**Figur 3, Ägande med moderbolag**

När moderbolaget äger mer än nio tiondelar av dotterbolaget kan de utnyttja koncernbidrag och på så vis undvika statlig skatt. Överföring av överskott hos dotterbolaget till moderbolaget är avdragsgill hos dotterbolaget och på så vis befriad från statlig skatt. Hade man sedan valt att dela ut överskottet till kommunen hade man fått betala bolagsskatt motsvarande 26,3 % för utdelningen. För att undvika detta kan man istället ersätta den med en skälig ränta för den köpeskilling som moderbolaget har betalt för aktierna i dotterbolaget. Räntan är skattebefriad för kommunen och avdragsgill i moderbolaget vilket resulterar i att man helt lagligt kan undvika beskattning och förränta pengarna till kommunen.<sup>52</sup>

Risken med att hantera ägandet av bolag genom en koncernliknande konstruktion är att strikt juridiskt är det moderbolaget som har makten i förfogandet av dotterbolagen och inte kommunen. Detta är en utveckling som kan försvaga det offentliga inflytandet i företaget och som nämnts ovan kräver kommunallagen inflytande och kontroll i bolagen. För att undvika att problem och oklarheter ska uppstå bör därför kommunen ha en utarbetad policy för hur man hanterar denna typ av bolagskonstruktioner.<sup>53</sup> Det är alltså inte på något vis olagligt att ha denna typ av konstruktion, men utan ett utarbetat regelverk kan det anses att makten som kommunallagen föreskriver har förlorats. Bolaget ska ses som ett instrument i kommunens verksamhet och inte som ett fristående subjekt.<sup>54</sup>

Skillnaden mellan bolag och kommunens förvaltningar är att kommunallagen tvingar fram en aktiv styrning av förvaltningarna medan aktiebolagslagen inte har några krav på en aktiv ägarroll. Det finns ingen rättslig grund för att tvinga fram en aktiv styrning av ett bolag. Så möjligheten för att få fram detta är som tidigare nämnts att utforma en företagspolicy som är bunden till det kommunala styret. En företagspolicy

---

<sup>52</sup> Meyer & Sturesson, 2000, s 29 ff

<sup>53</sup> Meyer & Sturesson, 2000, s. 31

<sup>54</sup> Meyer & Sturesson, 2000, s 41

är inte bindande för bolaget, men ska utgöra grunden ur vilken ägardirektiven ska hämtas och dessa är i sin tur bindande. Var man lägger nivån för policyn och hur den utformas beror på hur den lokala politiken ser ut och hur höga ambitioner man har i kommunen.<sup>55</sup>

Vilka ska då sitta i styrelsen i ett kommunalägt bolag? Åsikterna går isär, men även om det enligt lag inte ställs så stora krav utan styrelseledamöter kan vara lekmän är det att föredra att ha en styrelse med kompetens inom fastighetsområdet. För att få ett företag som har en positiv utveckling framåt bör man sträva efter att skilja på olika roller och därför inte ha alltför många styrelseledamöter som även representerar ägaren, dvs. personer från kommunfullmäktige. Vilka andra som ska sitta med i en styrelse råder det även det debatt om, vissa förespråkar professionella ledamöter och andra politiska. Med professionella menar förespråkarna sådana personer som har bransch erfarenhet, medan de politiska är de som finns registrerade i de politiska partiböckerna i kommunen. Ett sätt att hantera de olika åsikterna är att ha en styrelse med båda typerna av ledamöter representerade.<sup>56</sup>

Så som förklarats i detta avsnitt har bolagen en stor frihet att agera på egen hand och ofta finns även vilja att kunna göra det. Utmaningen är att hitta en balansgång där bolaget önskar att ha operativ frihet med att samordna verksamheten med det övriga kommunala arbetet. Fördelar med att ge bolaget stor frihet är att det kan resultera i en större kreativitet och engagemang från medarbetarna, underlätta när det kommer till att uppfylla branschens krav och att de har möjlighet att skapa en egen profil. Det som talar för en större samordning är att det underlättar den totala styrningen från kommunfullmäktige, resulterar i tydligare och bättre kommunikation och man kan lättare få ekonomisk lönsamhet.<sup>57</sup>

Slutledningsvis finns det flertalet olika möjligheter att förvalta bolaget. Vilket tillvägagångssätt man väljer beror på storlek, ambitionsnivå och politiskt styre i kommunen. De olika sätten har alla sina för- och nackdelar och något entydigt svar över hur man ska behandla bolaget kan inte ges i denna rapport.

När man fortsätter förvalta bolaget ökar avskrivningarna och således även den latent skatteskulden. Därför bör man som kommun överväga hur planerna för framtiden ser ut när man tar beslutet att behålla bolaget i dess nuvarande form. Ska man sälja vidare bolaget vid senare tillfälle berörs man inte i lika stor utsträckning, men om man ska tillämpa någon av nedanstående modeller bör man betrakta vardera modells för- och nackdelar innan man tar beslutet att behålla bolaget i sin nuvarande form.

---

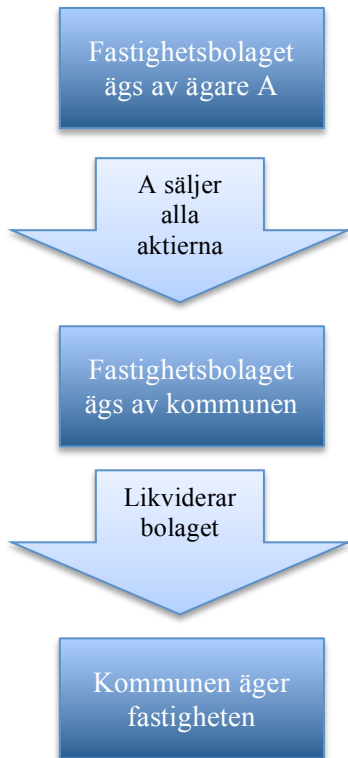
<sup>55</sup> Meyer & Sturesson, 2000, s 42 ff

<sup>56</sup> Meyer & Sturesson, 2000, s 49 ff

<sup>57</sup> Meyer & Sturesson, 2000, s 75 f



## 5.2 Modell 2, upplösning



Figur 4, Modell 2

### 5.2.1 Steg 1: Köpet

Fastighetsbolaget är i utgångsläget ett koncernägt dotterbolag vars aktier överläts till kommunen och i detta första steg utgår ingen skatt då stämpelskatten undviks genom bolagsköpet.

### 5.2.2 Steg 2: Likvidering av bolaget

I denna modell är målet troligtvis ett strategiskt markinnehav, dvs. man likviderar bolaget och behåller fastigheten inom kommunen. Fastigheten kan sedan avyttras som fast egendom om kommunen skulle vilja sälja den.

Det som sker är en frivillig likvidation. Vid frivillig likvidation utser Bolagsverket en likvidator som går in i styrelsen och VD:s ställe. Det är hans uppgift att under likvidationen agera som bolagets firmatecknare och avveckla företaget.<sup>58</sup>

Alla fastigheter som inte taxeras som småhus är klassade som näringsfastigheter. Därefter görs ytterligare en uppdelning, av de husen som är klassade som småhus delas de upp mellan de byggnader som används som privatbostäder eller inte.

---

<sup>58</sup> Skatteverket, *Avsluta företag*, 2011 s 91

Definitionen av en privatbostad är att byggnaden används och är anpassad för att vara bostad åt en eller två familjer. Dessutom måste den användas för ägarens boende, åtminstone till viss del.<sup>59</sup> Eftersom det i inget fall kan vara så att kommunen kommer att använda fastigheten som bostad till sig själv klassas fastigheterna som köps i bolagsform alltid som näringsfastigheter.

Det som händer vid likvideringen är att kommunen som är ägare till bolaget tar över fastigheten och när en ägare tar över en näringsfastighet ska överlåtelsevärdet anses vara det pris fastigheten hade inbringat vid en försäljning. Alla tidigare medgivna värdeminskningar ska återföras till bolaget som en intäkt i verksamheten och 100 % av den eventuella vinsten beskattas enligt IL 45 kap. 33 § under kategorin kapital för försäljning av näringsfastighet. Vinstskatten betalas av ägaren, i detta fall kommunen<sup>60</sup>. Enligt SL 4 § 3 p. ska då stämpelskatt utgå och lagfart sökas när en fastighet förs ut ur bolaget. För att undvika detta på enklast vis kan det vara rekommendabelt att fastighetsreglera in fastigheten i en redan befintlig kommunal fastighet om möjlighet finns, då ingen lagfart behöver sökas och endast avgiften för fastighetsregleringen ska betalas. Detta förutsätter dock att fastighetsregleringen genomförs under likvidationen och innan likvidationen avslutas. Kommunen förvärvar då fastigheten från bolaget genom fastighetsreglering och uttagsbeskattning sker då i bolaget enligt ovan.

Enligt IL 7 kap 2 § är kommunen befriad från inkomstbeskattning. Resultatet av denna modell skulle således vara att kommunen helt slipper ifrån beskattning för den latent skatteskulden.

När likvidationen är genomförd ska en anmälan lämnas in till Bolagsverket om avregistrering av bolaget. Resultatet av avregistreringen blir att bolaget inte längre står som arbetsgivare, inte är momspliktigt eller innehar F-skattsedel hos Skatteverket.<sup>61</sup>

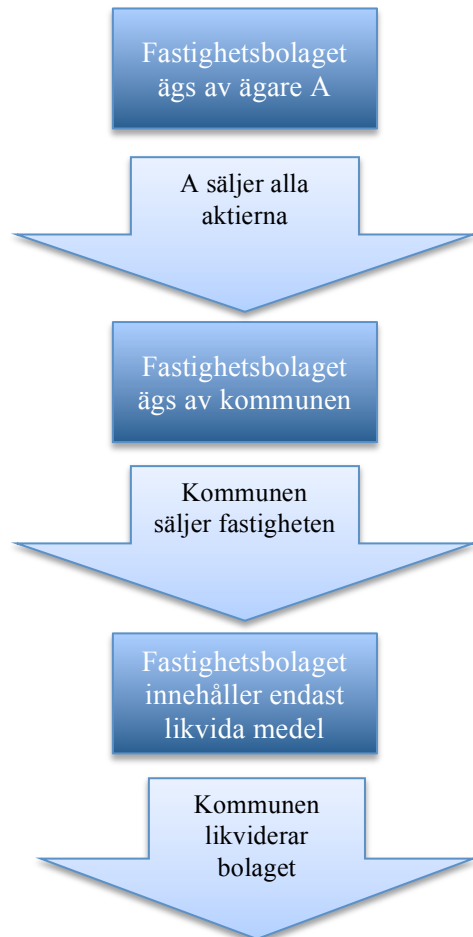
---

<sup>59</sup> Skatteverket, *Försäljning av näringsfastighet*, 2011, s 2

<sup>60</sup> Skatteverket, *Avsluta företag*, 2011, s 94 f

<sup>61</sup> Skatteverket, *Avsluta företag*, 2011, s 92

### 5.3 Modell 3, likvidering



Figur 5, Modell 3

#### 5.3.1 Steg 1: Köpet

Fastighetsbolaget är i utgångsläget ett koncernägt dotterbolag vars aktier överläts till kommunen och i detta första steg utgår ingen skatt då stämpelskatten undviks genom bolagsköpet.

#### 5.3.2 Steg 2: Avyttring av fast egendom

Fastighetsbolaget ägs nu av kommunen, istället för att som i första alternativet behålla fastigheten i egen ägo avyttrar de i detta skede fastigheten som fast egendom.

Det som sker är en klassisk fastighetsförsäljning. Detta innebär att skattereglerna för avyttring av näringsfastighet aktiveras, reglerna för denna typ av avyttringar återfinns i IL 44 kap. Denna typ av avyttring beskattas under inkomstlaget näringsverksamhet där skatten för juridiska personer uppgår till 26,3 %. Kapitalvinsten för fastigheten beräknas som köpeskillingen minus utgifterna för avyttringen exempelvis

mäklararvode och omkostnadsbeloppet<sup>62</sup>. Omkostnadsbeloppet är anskaffningskostnaden och eventuella förbättringskostnader<sup>63</sup>. Dessutom ska eventuella avskrivningar för värdeminskning av byggnader, mark m.m. återföras<sup>64</sup>. Regeln om värdeminskning tillämpas om fastigheten har minskat i värden och denna minskning helt eller delvis motsvarar de medgivna värdeminskningssavdragen. Den beräknade kapitalvinsten beskattas sedan som näringsinkomst enligt IL 13 kap 2 §.<sup>65</sup>

### 5.3.3 Steg 3: Likvidering av skalbolag

Det som finns kvar i bolaget är nu endast alla likvida medel efter försäljningen av fastigheten. Bolaget definieras nu som ett så kallat skalbolag. Ett skalbolag uppstår när summan av marknadsvärdet för företagets likvidtillgångar överstiger jämförelsebeloppet. Jämförelsebeloppet är halva ersättningen som man får för samtliga andelar då de avyttras<sup>66</sup>. Därefter likviderar kommunen bolaget och för in de likvida medlen i den kommunala budgeten.

När man avyttrar andelar i ett skalbolag ska man som juridisk person beskattas för hela ersättningen.<sup>67</sup> Hela ersättningen är att anse som kapitalvinst. Skalbolagsreglerna ska inte tillämpas om någon av följande situationer uppstår:

- Någon andel i bolaget är marknadsnoterad
- Delägarrätten avses avyttras pga. likvidation eller konkurs
- Ett handelsbolag upplöses<sup>68</sup>

Tanken bakom modell tre är att man ska likvidera skalbolaget, alltså kommer man undvika skalbolagsreglerna. Istället sker en frivillig likvidation och förfarandet ser likadant ut som i modell två. Den stora skillnaden är att i detta fall finns ingen obeskattad vinst kvar i bolaget eftersom den beskattades i samband med fastighetsförsäljningen alltså utskiftas det som återstår i bolaget.<sup>69</sup>

---

<sup>62</sup> IL 44 kap. 13 §

<sup>63</sup> IL 44 kap. 14 §

<sup>64</sup> IL 26 kap. 2 §

<sup>65</sup> Klerup & Tegnander, 2009, s 137-145, 153

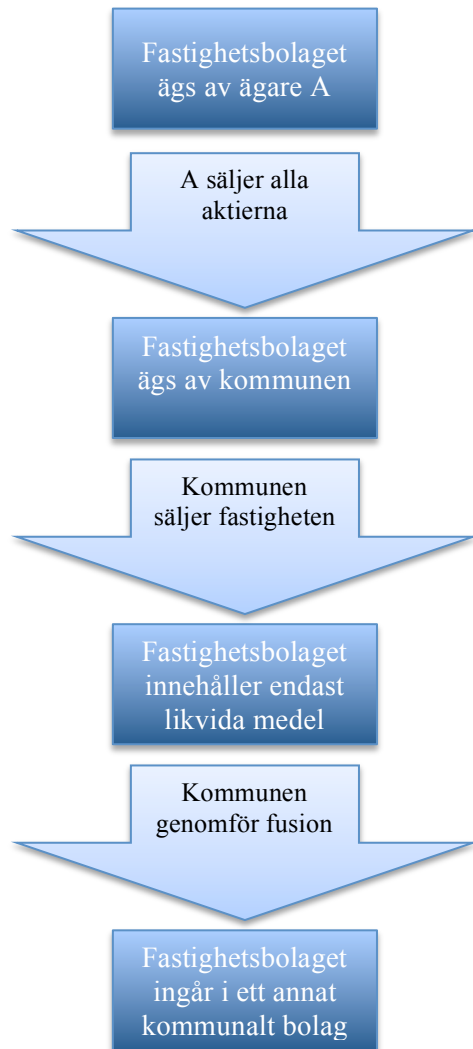
<sup>66</sup> Skatteverket, *Skalbolag*, 2010

<sup>67</sup> Skatteverket, *Skatteregler för aktie- och handelsbolag*, 2011, s. 11

<sup>68</sup> Skatteverket, *Skalbolag*, 2010

<sup>69</sup> Åkesson. Intervju 2011-12-22

## 5.4 Modell 4, Fusion



Figur 6, Modell 4

### 5.4.1 Steg 1: Köpet

Fastighetsbolaget är i utgångsläget ett koncernägt dotterbolag vars aktier överläts till kommunen och i detta första steg utgår ingen skatt då stämpelskatten undviks genom bolagsköpet.

### 5.4.2 Steg 2: Avyttring av fast egendom

Fastighetsbolaget ägs nu av kommunen, liksom i det tredje alternativet avyttrar de i detta skede fastigheten som fast egendom. Precis som i modell tre handlar det om en klassisk fastighetsförsäljning och eventuell vinst beskattas som näringsinkomst enligt IL 13 kap 2 §.

### 5.4.3 Steg 3: Skalbolaget genomgår en fusion

Det som finns kvar i bolaget är nu endast alla likvida medel efter försäljningen av fastigheten och precis som i modell tre definieras bolaget nu som ett skalbolag.

Vid första anblick är detta bolag inte befriat ifrån skalbolagsreglerna som innebär beskattning för hela ersättningen vid en eventuell avyttring av bolaget<sup>70</sup>. För att undvika denna beskattning vill man därför i modell fyra uppnå en fusion mellan skalbolaget och ett av kommunen helägt bolag.

I aktiebolagslagen finns det tre stycken olika typer av fusioner uppräknade:

- Absorption – när bolaget tas över av ett annat aktiebolag
- Kombination – när två existerande bolag går ihop och bildar ett nytt bolag
- 23:28-fusion – absorption mellan ett dotterbolag och ett moderbolag.

Det sista alternativet är det som oftast tillämpas i Sverige.<sup>71</sup>

Innebörden av en fusion är att det finns ett överlåtande och ett övertagande företag. Rent praktiskt innebär fusionen att det överlåtande företaget upplöses i sin helhet och det övertagande bolaget tar över alla dess skulder och tillgångar.<sup>72</sup>

Fusion mellan två bolag förenklat sägas innehålla sju steg som finns tydligt förklarade i aktiebolagslagen. Man upprättar en fusionsplan som godkänns av revisorerna i de båda bolagen, därefter registrerar man planen hos Bolagsverket och underrättar berörda borgenärer. När detta har skett ansöker man hos Bolagsverket om att få verkställa planen och borgenärerna får tillfälle att bestrida fusionen. Slutligen godkänner Bolagsverket fusionen och registrerar den. Vid absorption utgår vanligtvis någon form av fusionsvederlag till aktieägarna i det överlåtande bolaget, oftast i form av aktier i det övertagande bolaget.<sup>73</sup>

När en överlåtelse av tillgångar sker mellan två bolag ska normalt sett betalas skatt på denna överlåtelse. Vid genomförandet av en fusion kan man slippa detta genom att uppfylla kraven för en kvalificerad fusion. Kraven för en kvalificerad fusion är:

- Båda företagen måste vara skattepliktiga i Sverige
- Fusionsvederlag betalas endast till andra andelsägare än det övertagande företaget
- Beskattningsåret inte kommer att överstiga 18 månader<sup>74</sup>

---

<sup>70</sup> Skatteverket, *Skalbolag*, 2010

<sup>71</sup> Skatteverket, *Avsluta företag*, 2011, s 97

<sup>72</sup> Skatteverket, *Handledning för sambandet mellan redovisning och beskattning 2005*, 2005, s 358

<sup>73</sup> Skatteverket, *Handledning för sambandet mellan redovisning och beskattning 2005*, 2005, s 360 f

<sup>74</sup> Skatteverket, *Avsluta företag*, 2011, s 97 f

Att vara skattepliktig i detta fall innebär att både det överlåtande och det övertagande bolaget måste direkt före fusionen ha varit skatteskyldigt för inkomst i, om inte hela, så en del av näringsverksamheten. Inkomsten får inte vara helt undantagen från beskattning pga. skatteavtal<sup>75</sup>. Fusionsvederlaget bör inte bli något problem i vårt fall eftersom det överlåtande företaget är ett av kommunen helägt företag och fusionen bör genomföras vid en tidpunkt där beskattningsåret inte riskerar att bli längre än 18 månader.

Det finns ett alternativ till en fusion som uppnår samma effekter, det kallas för intern aktieöverlåtelse. I ett rättsfall från 2003 finns ett domslut som godkänner detta förfarande under vissa omständigheter. I fallet ansökte A om förhandsbesked huruvida undantagsreglerna för beskattning av skalbolag i IL 49a kap. 12 § var tillämpliga eller ej vid en intern aktieöverlåtelse. Avsikten med överlåtelsen var att överföra alla aktierna i X AB till Y AB som båda var av A helägda bolag. Regeringsrätten biföll hans ansökan med motiveringen att IL 49a kap. 12 § andra stycket var uppfyllt. Formuleringen i paragrafen är:

*”Leder avyttringen inte till att ett väsentligt inflytande över skalbolaget går över till någon annan person ska dock bestämmelsen i 11 § tillämpas bara om det föreligger särskilda omständigheter.”*

Inflytandet kunde inte anses förflyttats till någon annan person eftersom båda bolagen ägdes av samma person. Särskilda omständigheter tar i första hand sikte på minoritetsägare enligt förarbetena.<sup>76</sup>

I det kommunala fallet torde detta förfarande vara tillämpligt då ägaren av båda bolagen är den samma och inflytandet över skalbolaget inte förändras i och med att det förs in i det befintliga bolaget. Även om man uppnår samma resultat med de båda lösningarna kan det tänkas vara ett smidigare, snabbare och mindre kostsamt sätt att göra en intern aktieöverlåtelse istället för en fusion då färre personer är inblandade i processen.

---

<sup>75</sup> IL 37 kap. 11-12 §§

<sup>76</sup> RÅ 2003, ref. 68





## 6 Praktiska exempel

I detta avsnitt kommer två olika exempel åskådliggöras, i det första visas skillnaden mellan att genomföra ett vanligt fastighetsköp jämfört med ett bolagsköp och i det andra exemplet kommer konsekvenserna av de olika modellerna att belysas.

### 6.1 Fastighetsköp kontra bolagsköp

För att åskådliggöra skillnaden mellan att köpa fastighet som fast egendom kontra att köpa ett bolag innehållande en fastighet använder vi oss av ett verkligt exempel.

I de flesta situationer där kommuner köper bolag beror det på att de av en eller annan anledning känner sig pressade att gå med på säljarens villkor. Exemplet som kommer att presenteras nedan är baserat på ett verkligt köp som har genomförts i Lunds kommun (se vidare i avsnitt 7.3). Säljaren var en juridisk person och beskattades därför med 26,3 % i bolagsskatt på sin vinst. Som tidigare nämnts i avsnitt 4.6.5 betalar kommunerna endast 1,5 % i stämpelskatt. Köpet ifråga genomfördes som ett bolagsköp och de siffror som presenteras är autentiska. Därefter kommer en uppskattning göras av vad köpet skulle ha kostat om kommunen hade köpt fastigheten som sådan. Motiveringen till beräkningen är att säljaren hade krävt ett tillägg för den vinstskatt denne hade tvingats betala om fastigheten skulle säljas som fast egendom. Dessutom hade kommunen fått betala stämpelskatt för fastigheten vilket undviks vid bolagsköp.

Tabell 1, Prisjämförelse

Uppskattad prisskillnad mellan bolags- och fastighetsköp	
<i>Bolaget</i>	
Fastighetens bokförda värde	866 413 kr
Fastighetens marknadsvärde	4 500 000 kr
Beskattningsbar vinst	3 633 587 kr
<b>26,3 % skatt på kapitalvinsten resulterar i skatt på</b>	<b>955 633 kr</b>
<i>Försäljning av fastighet som fast egendom</i>	
Fastighetens marknadsvärde	4 500 000 kr
26,3 % skatt på kapitalvinsten resulterar i skatt på	955 633 kr
Marknadsvärde plus ersättning för skatteförluster resulterar i köpeskilling	5 455 633 kr
Stämpelskatt 1,5 %	81 835 kr
<b>Total kostnad för kommunen</b>	<b>5 537 468 kr</b>
<b>Procentuell merkostnad</b>	<b>18,7%</b>

## 6.2 Hantering av bolag

I det praktiska exemplet jobbar vi för enkelhetens skull med tanken att det är samma bolag innehållande samma fastighet som säljs till kommunen och sedan förvaltas enligt de olika modellerna. Bolaget köps och säljs till ett pris som motsvarar marknadsvärdet för fastigheten eftersom det tidigare i rapporten konstaterats att det är det vanligaste förfarandet på marknaden idag. Givetvis kan undantag finnas ifrån detta antagande. För att ytterligare förenkla exemplet utgår vi ifrån att inga förbättringar eller avskrivningar har gjorts på fastigheten, så omkostnadsbeloppet motsvarar anskaffningsvärdet. Modellen med fortsatt förvaltning finns inte med i det praktiska exemplet av anledningen att inga skatteregler aktiveras förrän kommuner tar beslutet att på ett eller annat sätt göra sig av med bolaget.

Inkomstskatten för juridiska personer är enligt Skatteverket idag 26,3 %. Syftet det praktiska exemplet är att åskådliggöra vilket eller vilka alternativ som är de mest lönsamma för kommunen.

Sveriges kommuner är enligt lag helt undantagna från inkomstbeskattning<sup>77</sup>, men ett bolag är ett eget skattesubjekt och betalar skatt som juridisk person. Skiljelinjen mellan ägare och bolag är tydlig och kontentan blir då att det i modellerna kommer att ha betydelse vem som är skattepliktig, ägaren eller bolaget. I de fall där ägaren är den som ska betala skatt kommer således ingen skatt utgå, medan om bolaget är det subjekt som beskattas kommer skatt utgå.

Förutsättningar är således:

- Bolaget köps för 10 Mkr
- Omkostnadsbeloppet 6 Mkr
- Mäklararvode 50 000 kr
- Bolagsskatt 26,3%
- Kommunal stämpelskatt 1,5 %

---

<sup>77</sup> IL 7 kap. 2 §

## 6.2.1 Upplösning

Tabell 2, Upplösning alt. 1

Fastighetsbolaget AB, upplösning med övertaget ägande	
<i>Steg 1</i>	
Kommunen köper bolaget till fastighetens marknadsvärde	-10 000 000 kr
<i>Steg 2</i>	
Likviderar bolaget, ingen skatt utgår	- 0 kr
Kommunen äger fastigheten som fast egendom	10 000 000 kr
Stämpelskatt 1,5 % på köpeskillingen	- 150 000 kr
<b>Total förlust</b>	<b>- 150 000 kr</b>

Tabell 3, Upplösning alt. 2

Fastighetsbolaget AB, upplösning med fastighetsreglering	
<i>Steg 1</i>	
Kommunen köper bolaget till fastighetens marknadsvärde	-10 000 000 kr
<i>Steg 2</i>	
Likviderar bolaget, ingen skatt utgår	- 0 kr
Kommunen äger fastigheten som fast egendom	10 000 000 kr
Förrättningskostnader	- 20 000 kr
<b>Total förlust</b>	<b>- 20 000 kr</b>

Det som händer rent ekonomiskt i denna modell är först att själva köpet genomförs. Kommunen köper fastighetsbolaget för 10 Mkr, vilket motsvarar marknadsvärdet av fastigheten som sådan.

Avsikten med modellen är att behålla fastigheten inom kommunen, men göra sig av med bolaget. Enklaste sättet för att uppnå detta är att likvidera bolaget och låta kommunen behålla fastigheten i sin ägo. När likvidationen genomförs ska vinsten på fastigheten dvs. summan av omkostnadsbeloppet och mäklararvodet beskattas som inkomst av kapital. Den som skulle vara skattepliktig i detta läge är ägaren, dvs. kommunen, och eftersom kommunen enligt IL 7 kap 2 är befriad ifrån inkomstbeskattning kommer inte skatt utgå.

## Kommunala köp av paketerade fastigheter

I sista steget där ägandet övergår från bolaget till kommunen utgår stämpelskatt på 1,5 % av överlåtelsesumman. Det skulle resultera i en kostnad på 150 000 kr. Dock finns det en möjlighet att undvika även denna kostnad för kommunen och det är att istället genomföra en fastighetsreglering till en befintlig kommunal fastighet. Då blir den enda kostnaden förräntningskostnaden och den kan uppskattas vara förhållandevis låg i jämförelse med kostnaden för stämpelskatten, kanske runt 20 000 kr.

### 6.2.2 Likvidering

Tabell 4, Avyttring med efterföljande likvidering

Fastighetsbolaget AB, likvidering	
<i>Steg 1</i>	
Kommunen köper bolaget till fastighetens marknadsvärde	- 10 000 000 kr
<i>Steg 2</i>	
Säljer fastigheten som fast egendom	10 000 000 kr
Fastighetens anskaffningskostnad	- 6 000 000 kr
<b>Resulterar i beskattningsbar vinst</b>	<b>4 000 000 kr</b>
Latent skatteskuld	4 000 000 kr
Mäklararvode	- 50 000 kr
<b>Kapitalvinst</b>	<b>3 950 000 kr</b>
<b>26,3 % skatt på kapitalvinsten resulterar i skatt</b>	<b>1 038 850 kr</b>
<i>Steg 3</i>	
Försäljningsintäkter	10 000 000 kr
Kapitalvinstskatt	- 1 038 850 kr
<b>Skalbolaget innehåller nu</b>	<b>8 961 150 kr</b>
Likvidering av skalbolaget	- 0 kr
<b>Total förlust</b>	<b>- 1 038 850 kr</b>

Även i denna modell köps bolaget för 10 Mkr och omkostnadsbeloppet och därmed även avskrivningsunderlaget motsvarar 6 Mkr.

## Kommunala köp av paketerade fastigheter

Nu säljs istället fastigheten ut ur bolaget som fast egendom. Eftersom det är bolaget som säljer fastigheten är det även detta som beskattas för denna händelse. Som tidigare förklarats beräknas kapitalvinsten för försäljningen som köpeskillingen minus den latent skatteskulden och mäklararvode. Vinsten beskattas sen som näringsinkomst där skattesatsen för juridiska personer uppgår till 26,3 %. Det resulterar i en total kostnad på 1 038 850 kr.

Därefter sker en vanlig frivillig likvidering av bolaget. Eftersom där inte finns några oskattade medel kvar i bolaget utskiftas det som finns kvar.

### 6.2.3 Fusion

Tabell 5, Avyttring med efterföljande fusion

Fastighetsbolaget AB, fusion	
<i>Steg 1</i>	
Kommunen köper bolaget till fastighetens marknadsvärde	- 10 000 000 kr
<i>Steg 2</i>	
Säljer fastigheten som fast egendom	10 000 000 kr
Fastighetens anskaffningskostnad	- 6 000 000 kr
<b>Resulterar i beskattningsbar vinst</b>	<b>4 000 000 kr</b>
Latent skatteskuld	4 000 000 kr
Mäklararvode	- 50 000 kr
<b>Kapitalvinst</b>	<b>3 950 000 kr</b>
<b>26,3 % skatt på kapitalvinsten resulterar i skatt</b>	<b>1 038 850 kr</b>
<i>Steg 3</i>	
Försäljningsintäkter	10 000 000 kr
Kapitalvinstskatt	- 1 038 850 kr
<b>Skalbolaget innehåller nu</b>	<b>8 961 150 kr</b>
Fusion av bolaget till annat kommunalt bolag, ingen skatt utgår	- 0 kr
<b>Total förlust</b>	<b>- 1 038 850 kr</b>

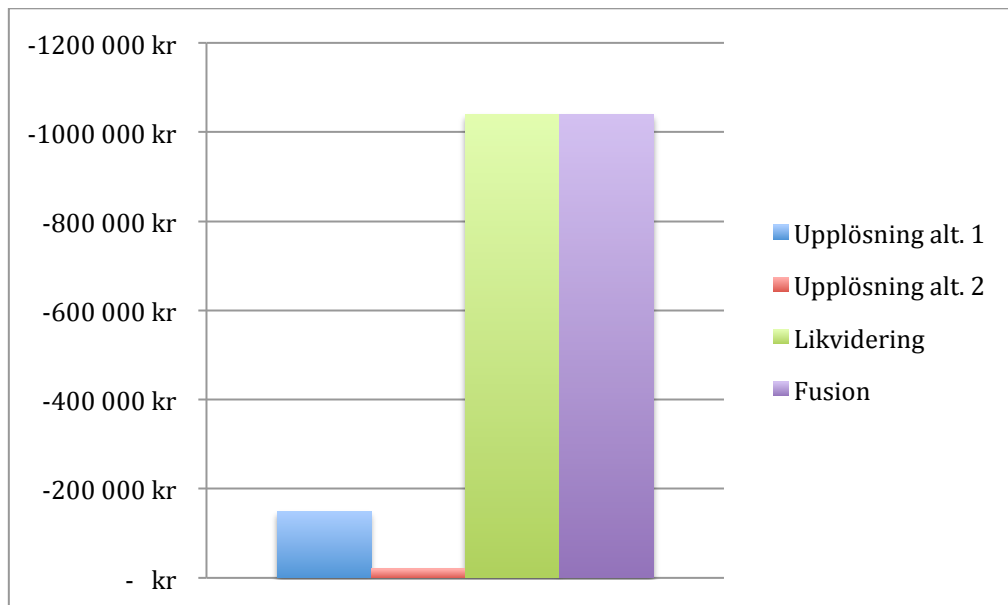
Precis som i de föregående modellerna är inköpskostnaden för bolaget 10 Mkr och omkostnadsbeloppet motsvarar 6 Mkr.

Därefter genomförs en försäljning av fastigheten och bolaget blir skattepliktiga för kapitalvinsten, även i detta fall uppgår summan till 1 038 850 kr. Slutligen genomförs en fusion med ett annat kommunalt bolag och därmed övertar detta bolag skatteplikten för fastighetsbolaget och ingen mer skatt utgår.

#### 6.2.4 Skillnader

I diagrammet nedan redovisas kostnadsskillnaderna för de olika alternativen på ett överskådligt sätt.

Tabell 6, Ekonomisk jämförelse mellan de olika alternativen



Det som tydligt framgår är att skillnaderna är stora beroende på vilket förfarande kommunen väljer. Det billigaste sättet att upplösa ett bolag är att använda sig av en frivillig likvidation och sedan fastighetsreglera in fastigheten i en befintlig kommunal fastighet. De dyrare alternativen är att först avyttra fastigheten ur bolaget och därefter antingen likvidera bolaget eller genomföra en fusion med ett annat bolag.

En kostnad kommer att uppstå oavsett hur de hanterar bolaget, skillnaden blir att kostnaderna som uppstår när man upplöser bolaget motsvaras av de kostnader som kommunen hade drabbats av vid ett vanligt fastighetsköp, medan likvidations- och fusionsmodellen resulterar i att kommunen drabbas av en merkostnad gentemot vad kostnaden hade blivit om de hade köpt fastigheten i sin rena form.

## 7 Intervjuer med kommuner

För att ge en bredd och en verklighetsförankring till den teoretiska delen av rapporten genomfördes även en intervjustudie. Urvalet till intervjuerna gjordes med hänsyn till storlek av kommun och därmed sannolikhet att ett bolagsköp skulle ha genomförts. Göteborgs Stad och tre av de största kommunerna i Skåne valdes ut. Dock visade det sig att trots sin storlek hade Göteborg Stad inte hade genomfört något bolagsköp, därför fick de utgöra ett nollalternativ. Frågorna utformades för att inleda till en diskussion. De intervjuade personerna fick tillgång till frågorna innan intervjutillfället och hade därmed möjlighet att förbereda sig. Anledningen till detta var att sannolikheten då borde vara högre att de intervjuade ger genomtänkta och heltäckande svar och risken för missförstånd minskar.

### 7.1 Malmö



#### Malmö stad

Närvarande vid mötet var:

- Kjell Sollbe, chefsjurist
- Sarah von Liewen, jurist
- Göran Dahlander, jurist
- Johnny Svensson, kommunens värderingssakkunnige

Malmö är en ständigt växande stad som de senaste 26 åren har haft en positiv befolkningstillväxt. I mitten på 2011 passerades antalet invånare 300 000<sup>78</sup>. Malmö är en stad som har en tradition av ett rött styre och sedan valet 2010 styrs Malmö stad genom ett samarbete mellan Socialdemokraterna, Miljöpartiet och Vänsterpartiet.

Fastighetskontoret är Malmö Stads juridiska markägare och förvaltar ca 10 000 hektar mark. Kontoret svarar under Tekniska nämnden och deras uppdrag är att tillgodose kommuninvånarna med allsidiga bostäder och näringslivet med lämpliga tomter som kan främja fler arbetstillfällen i kommunen genom planering och nyttjande av stadens mark.<sup>79</sup>

---

<sup>78</sup> Malmö Stad - Statistik om Malmö, 2012

<sup>79</sup> Malmö Stad - Fastighetskontoret, 2012

### **7.1.1 Har Er kommun genomfört några bolagsköp?**

Malmö har genomfört två affärer som omfattar köp av fastighetsbolag under de senaste tio åren. Det första köpet gjordes som ett tvångsköp genom förköpslagen, medan det andra köpet genomfördes som ett rent bolagsköp.

I det första fallet fanns det ett färdigt avtal mellan två parter och kommunen utnyttjade sin förköpsrätt. Detta resulterade i att ett kompletterande avtal upprättades där kommun gick in i köparens ställe och övertog dennes rättigheter och skyldigheter i avtalet.

I det andra fallet genomfördes ett bolagsköp av anledningen att säljaren vägrade sälja kommunen marken om de inte köpte den i bolagsform. Jernhusen ägde en bit mark i västra Malmö där planen var att anlägga Malmös nya konsert-, kongress- och hotellcentrum (nedan kallat KKH). Eftersom säljaren inte var villig att sälja endast fastigheten ansåg fastighetskontoret att det inte fanns några valmöjligheter om visionen skulle kunna förverkligas.

### **7.1.2 Har Ni stött på några problem vid hanteringen av bolagsköp?**

I det avtal där kommunen gick in i en annan köpares ställe genom förköpslagen visade det sig senare att avtalet inte omfattade en tydlig köpeskilling och en tvist uppstod mellan säljaren och kommunen. Detta är ett problem som troligtvis inte hade uppstått om köpet hade genomförts som ett vanligt fastighetsköp, eftersom möjligheterna att i efterhand reglera köpeskillingen i det fallet är begränsade.

I det senast genomförda köpet var utgångsläget ett annat. Här var kommunen part redan ifrån början och kunde därför påverka hur avtalet skulle utformas. Däremot menar man på Malmö Stad att mycket arbete här hade kunnat undvikas om man hade använt sig av ett fastighetsköp istället. Utformningen av avtalet är omfattande och garantikatalogen är detaljerad för att minska risken att missa något som i fastighetsköpet hade reglerats av undersökningsplikten.

### **7.1.3 Kan Ni se några fördelar med att köpa bolag?**

Malmö Stad tycker sig inte se några fördelar med att handla med bolag istället för med fastigheter. Generellt vill Malmö Stad inte genomföra några bolagsköp eftersom staden inte vill medverka till aktiv skatteplanering ifrån den privata sektorns sida. De tycker att det är svårt att se en situation där det skulle vara mer fördelaktigt att använda sig av bolagsformen kontra den rena fastighetsformen. Att köpa bolag är en stor ekonomisk belastning när fastigheten ska avyttras ut ur bolaget anser Malmö Stad.

### **7.1.4 Har Ni en utarbetad plan för hur ni ska hantera bolagsköp?**

Malmö Stad anser sig i större utsträckning än tidigare ha en plan för hur man ska gå till väga om man hamnar i en liknande situation igen. Generellt ses bolagsköp som något som bör undvikas då all den kompetens som krävs vid denna typ av köp inte



bedöms finnas internt. För att allt ska bli korrekt, både på ett civilrättsligt och skattemässigt plan har det krävts att man tagit in externa experter som har stöttat den befintliga kompetensen under arbetet med dessa avtal.

### **7.1.5 Hur har Ni valt att hantera bolaget efter köpet?**

I det första fallet använde sig Malmö Stad av metoden att fusionera in bolaget i ett befintlig kommunalt bolag. Efter att staden hade köpt bolaget fördes fastigheten ut ur bolaget och fastighetskontoret blev fastighetens lagfarna ägare. Därefter genomfördes en fusion med det kommunala fastighetsbolag MKB som tog över rättigheterna och skyldigheterna i det nu tomma bolaget. På grund av att fastighetens avyttrades ur bolaget realiserades den latent skatteskulden och kommunen fick betala vinstskatt på omkostnadsbeloppet.

I fallet med marken till KKH var tanken att fastighetskontoret skulle använda sig av marken, alltså avyttrades marken ifrån bolaget till fastighetskontoret och sedan likviderades skalbolaget. Resultatet blev det samma som i det första fallet och skatteskulden realiserades. Marken hade ett bokfört värde som uppgick till ungefär 6 000 000 kr och såldes till kommunen för närmare 40 000 000 kr, vilket i sin tur resulterade i en betydande beskattning.

### **7.1.6 Övriga tankar och funderingar**

Malmö är inte särskilt positivt inställda till den nuvarande utvecklingen som går mot att det blir allt mer vanligt att privata aktörer vill sälja sina fastigheter i paketerad form. Eftersom staden har tagit ett aktivt val att inte vilja medverka till att privata aktörer skatteplanerar har valet hur man ska hantera bolaget fallit på metoder som i sin tur har resulterat i att Malmö Stad själva i stor utsträckning har fått stå för kostnaderna som den latent skatteskulden innebär. I en vanlig fastighetsaffär hade det varit säljaren som beskattats för den vinst som han gjort. Åsikten är att om kommunen i större utsträckning skulle ägna sig åt skatteplanering skulle det motverka syftet med att ha skatter. Dessutom finns det en viktig parameter att ta hänsyn till och det är att tjänstemännen inom kommunen aldrig får försämra kommunens ekonomi.

En annan åsikt som kom upp under intervjun var att det krävs en annorlunda arbetsgång när man köper bolag gentemot fastighetsköp. Utformningen av avtalet skiljer sig och man måste lägga mycket arbete på en lämplig garantikatalog och hur konsekvenserna av den ska te sig. Just avsaknaden av en tydlig lagstiftning att luta sig mot är något man saknar när man jämför med det beprövade och välfungerande regelverket i jordabalken.

Något som bör betonas är att förköpslagen sedan ett par år tillbaka är avskaffad och därför sker inte denna typ av ingripande ifrån kommunens sida längre. Således minskar eventuellt även risken för att hamna i tvister pga. av otydligt utformade avtal eftersom kommuner i största allmänhet är vana kontraktskrivare och är noggranna och tydliga i utformningen av kontrakten.

## 7.2 Helsingborg



# HELSINGBORG

Närvarande vid mötet var:

- Karin Sterte, exploateringschef

Kommunen styrs genom ett samarbete mellan Moderaterna, Folkpartiet och Kristdemokraterna. De har ledningsansvar i kommunen, men ingen majoritet. Helsingborg är till invånarantal Sveriges nionde största kommun med sina ca 130 000 invånare. Till ytan är det däremot en relativt sett liten kommun, vilket innebär en intensiv markanvändning<sup>80</sup>.

I Helsingborg är det mark- och exploateringsenheten som ansvarar för att tillgodose kommunen med mark till bostäder och verksamheter. Det är de som är den juridiska ägaren till all kommunens mark och ska se till att det finns byggklar mark vid behov. Mark- och exploateringsenheten ingår i stadsledningsförvaltningen som i sin tur svarar politiskt inför kommunstyrelsen.<sup>81</sup>

### 7.2.1 Har Er kommun genomfört några bolagsköp?

Helsingborgs Stad har genomfört tre bolagsköp och har just nu ett till under förhandling. Två av köpen har varit fastigheter som omfattar vårdboende som kommunen har köpt upp med avsikten att driva vårdboendena själva. Det tredje köpet samt det i dagsläget pågående har varit strategiska markförvärv där Helsingborgs Stad inte har någon aktiv plan med sitt innehav.

### 7.2.2 Har Ni stött på några problem vid hanteringen av bolagsköp?

Precis som på fastighetskontoret i Malmö anser mark- och exploateringsenheten i Helsingborg att den kompetens som krävs för att hantera bolagsköp inte finns internt på förvaltningen. Inom Helsingborg Stad finns det kompetens inom området på finans- och bolagsförvaltningen och när bolagsköpen skulle genomföras använde sig mark- och exploateringsenheten sig av stöd därifrån, men även från externa källor.

Även att själva kontraktarbetet är större och med omfattande ses som en negativ effekt av bolagsköp.

### 7.2.3 Kan Ni se några fördelar med att köpa bolag?

Det finns två fördelar som Helsingborgs Stad tycker är viktiga att påpeka. Den ena är det faktum att man slipper stämpelskatten när man köper bolag gentemot när man köper fastigheter. Eftersom de förvärv som kommunen genomför ofta handlar om

---

<sup>80</sup> Helsingborgs Stad – Statistik, 2012

<sup>81</sup> Helsingborgs Stad – Stadsledningsförvaltningen, 2012

stora summor pengar handlar det även om stora summor som man kan spara på att undvika stämpelskatten. Den andra fördelen är att om man behåller bolagen i just bolagsform kan detta bidra till en viss smidighet. Beroende på hur konjunktur och politiska skiftning går fram och tillbaka kan önskan om att äga mark variera. Vid högkonjunktur kan ambitionen vara att kommunen ska äga mycket mark och när den sedan dalar kan det finnas andra saker som anses viktigare att prioritera. Det faktum att allt fler privata aktörer är vana att handla med bolag och föredrar den arbetsgången kan då innebära att det är lättare att avyttra ett bolag än en fastighet.

### **7.2.4 Har Ni en utarbetad plan för hur ni ska hantera bolagsköp?**

Efter att nu ha utfört ett flertal bolagsaffärer uppfattar Helsingborgs Stad det som om att de på mark- och exploateringsenheten har skaffat sig en större kunskapsbas och har mer kompetens inom området än tidigare. Staden har ingen checklista att arbeta efter, men det är något som skulle ses som en positiv utveckling om det fanns. Man upplever inte ifrån mark- och exploateringsenheten att det finns något tryck från politikerna att de ska agera på ett särskilt sätt i denna typ av frågor.

### **7.2.5 Hur har Ni valt att hantera bolaget efter köpet?**

Helsingborgs Stad har valt att använda sig av samma tillvägagångssätt i alla bolagsköp hittills. I alla fallen har det på ett eller annat sätt handlat om mark som staden vill använda sig av och därför har valet fallit på att behålla bolagen i befintlig form. Motiveringen till det valet är att så länge man inte vet vad man ska göra med marken är det bättre att behålla i den formen man köpt den i och inte riskera att frigöra den latent skatteskulden och behöva betala vinstskatt på den.

I de båda fallen med vårdboendena har valet gjorts baserat på att boendena kan drivas lika bra oberoende av hur marken hanteras. Detta är ett sådant fall där mark- och exploateringsenheten ser det som en fördel att äga marken i bolagsform eftersom detta är ett område där politiska åsikter kan spela in för huruvida man ska äga den typen av mark eller inte.

Eftersom ingen på mark- och exploateringsenheten besitter kompetensen av hur man sköter bolagsförvaltning har man gjort en uppdelning. Själva fastighetsförvaltningen i bolaget sköts internt på samma sätt som alla övriga fastigheter i kommunen, men själva bolagsförvaltningen sköts externt. Detta innebär förvisso en extra kostnad för denna typ av fastigheter, men den är inte så stor att den anses påverka beslutet för huruvida man ska behålla bolaget som sådant eller upplösa det och bara behålla fastigheten.

### **7.2.6 Övriga tankar och funderingar**

Mark- och exploateringsenheten i Helsingborg tycker att det har varit lite problematiskt med bolagsköp eftersom det inte är något som har hanterats tidigare. Dock är uppfattningen att paketeringen är något som blir mer och mer vanligt för varje år och därmed också svårare att undvika. Med det i åtanke är staden av åsikten

att det är bättre att utvecklas i takt med marknaden och lära sig att hantera det på bästa sätt utifrån de givna förutsättningarna.

En tanke som kom upp under intervjun var att i och med den utveckling som har blivit borde man kanske inte tagit bort förköpslagen. Även om kommunen inte kan förhindra köp av fastigheter som sker i dagsläget finns det trots allt en viss kontroll på vad som sker i och med att lagfart måste sökas i samband med ett fastighetsköp. När det gäller bolag finns inte denna typ av kontroll alls och med hjälp av förköpslagen hade man kunnat uppnå den kontrollen ifrån kommunens sida. Så som man uppfattar det på mark- och exploateringsenheten hade förköpslagen en preventiv verkan tidigare, dvs. att vissa affärer blev aldrig av eftersom man visste att kommunen kunde gå in och stoppa affären. I och med att förköpslagen har försvunnit och bolagsköp har blivit allt vanligare har kommunens kontroll över vad som händer minskat i dubbel bemärkelse.

### 7.3 Lund



Närvarande vid mötet var:

- Pontus Gunnarsson, administrativ chef på Kommunkontoret

Lunds kommun har under de senaste två mandatperioderna styrts av den borgliga alliansen, men majoriteten har under åren växlat den röda och den blåa sidan. Lund är en relativt stor kommun och hade i början av 2011 ca 110 500 invånare. Lund är kommun som till stor del är präglad av universitetet och de historiska händelser som ägt rum i staden.<sup>82</sup>

I Lunds kommun är det mark- och exploateringskontoret som ansvarar för markreserven och den exploatering som sker inom kommunen. Syftet med verksamheten är att kunna erbjuda byggklar mark för såväl bostads- som verksamhetsändamål. Mark- och exploateringskontoret svarar under tekniska förvaltningen.<sup>83</sup>

---

<sup>82</sup> Lunds kommun – Kommunfakta, 2012

<sup>83</sup> Lunds kommun – Tekniska förvaltningen, 2012

### **7.3.1 Har Er kommun genomfört några bolagsköp?**

Lunds kommun har tidigare inte genomfört något bolagsköp, men har nyligen tagit ett beslut i kommunfullmäktige att köpa ett bolag. Fastigheten ifråga är belägen i anslutning till den kommande ESS-anläggningen och därför finns det ett strategiskt intresse ifrån kommunens sida att förvärva fastigheten.

Bolaget har ännu inte kommit i kommunens hand, utan i dagsläget pågår överlåtelsen av fastigheten mellan moder- och dotterbolag för att senare avyttra dotterbolagets aktier till kommunen. Aktierna kommer att förvärfvas av kommunen till ett pris som motsvarar marknadsvärdet på fastigheten i bolaget.

### **7.3.2 Har Ni stött på några problem vid hanteringen av bolagsköp?**

Eftersom detta har varit Lunds kommuns första bolagsköp har beslutet tagits att utreda frågan ordentligt. Under arbetets gång har kommunen stött på svårigheter och problem som de inte stöter på i ett vanligt fastighetsköp.

Först och främst anser kommunen att det finns en inbyggd svårighet att köpa bolag för kommunen eftersom kommunallagen måste efterlevas. För att kunna köpa ett bolag måste fullmäktige enligt KomL 3 kap. 17 § fastställa det kommunala ändamålet med verksamheten, utse en lekmannarevisor, utse samtliga styrelseledamöter och se till att fullmäktige får möjlighet att ta ställning vid större beslut i bolaget. Detta kräver ett större arbete än att endast köpa en fastighet i sin ursprungliga form. Även avtalets utformning är mer omfattande och krävande än vid köp av fast egendom eftersom att utöver fastighetsfrågorna så måste även bolagsfrågorna regleras.

Eftersom Lunds kommun inte har arbetat med bolagsköp tidigare finns det fler saker som kommunen inte anser sig vara vana vid att hantera. Det faktum att skattekonsekvenserna för kommunen i ett bolagsköp är ett relativt outforskat område skapar osäkerhet över hur man ska hantera bolaget när man väl har köpt det. Lunds kommun anser det vara ett problem att inte med säkerhet veta hur man ska förvalta bolaget på bästa sätt.

### **7.3.3 Kan Ni se några fördelar med att köpa bolag?**

Lunds kommun ser inga fördelar med att hantera fastigheter i bolagsform, utan ser det som en nödvändighet att lära sig att hantera bolagsköpen för att marknadsutvecklingen ser ut så. Det finns en medvetenhet om att man kan undvika stämpelskatten vid ett bolagsköp, men åsikten är att merkostnaderna för det extensiva avtalsarbetet och den försvarade förvaltningen gör att vinsterna äts upp. Den samlade uppfattningen är att om kommunen kunde välja skulle de helst endast arbeta med rena fastighetsköp eftersom det stora merarbetet vid bolagsköp inte uppväger de små fördelar som finns.

#### **7.3.4 Har Ni en utarbetad plan för hur Ni ska hantera bolagsköp?**

Lunds kommun har lagt mycket resurser på att genomföra detta köp på ett grundligt sätt. Anledningen till detta är att Lunds kommun, precis som övriga intervjuade kommuner, ser en utveckling i den privata sektorn där bolagsköp blir allt vanligare. För att då kunna hantera detta bra nästa gång man hamnar i en liknande situation har man valt att göra ett heltäckande arbete där man har anlitat externa konsulter och utvecklat sin egen kompetens för att nästa gång kunna hantera denna typ av frågor till större del internt. Kommunen har tagit hjälp av ett antal advokater som har varit med och utvecklat avtalsunderlag till bolagsköpet och även utrett skatte- och förvaltningsfrågan för att inte begå några misstag.

#### **7.3.5 Hur har Ni valt att hantera bolaget efter köpet?**

Planen för det aktuella bolagsköpet i dagsläget är att det under en tid ska förvaltas av kommunen i bolagsform. I beslutsunderlaget beskrivs hur fastigheten är belägen i anslutning till ESS och troligtvis kommer att bli aktuell för exploatering i samband med anläggandet av ESS. Kommunen har gått in som en tredje part då de nuvarande ägarna gärna ville avyttra fastigheten och de involverade exploatörerna i området i nuläget inte är intresserad av att förvärva varken bolaget eller marken. Sannolikheten är stor att kommunen i framtiden kommer att avyttra marken till någon av exploatörerna i området när dessa är intresserade av att köpa. Eftersom det är oklart hur intresset kommer att se ut avvaktar Lunds kommun med vidare åtgärder på bolaget och sköter det genom en fortsatt förvaltning. Dock har en grundligt utredningen genomförts för att se hur möjligheterna ser ut om kommunen skulle vilja avveckla bolaget.

#### **7.3.6 Övriga tankar och funderingar**

Lunds kommun anser att det finns svårigheter med bolagsköp. Detta var också något som speglades i kommunfullmäktige när omröstning skulle ske huruvida bolaget skulle köpas eller ej. Ett antal ledamöter röstade emot förslaget och ansåg att fastigheten skulle köpas som fast egendom annars skulle kommunen avstå från köpet. Majoriteten röstade dock för förslaget eftersom det anses vara en strategiskt viktigt mark för kommunen att äga.

I läget som var kände sig kommunen intvingade i köpet och att det var så pass strategiskt viktigt att man inte kunde låta bli att köpa. Säljarna var nämligen inte villiga att avyttra om inte kommunen ville köpa bolaget.

En annan fråga som kom upp under intervjun var att i Lunds kommun är det även brukligt att det finns politisk representation i alla kommunalt ägda bolag. Sannolikt är detta något som inte är ovanligt i den kommunala organisationen även i andra kommuner runt om i Sverige. Skulle då antalet bolagsköp öka markant inom de närmsta åren skulle detta även innebära en ökande belastning för politikerna i kommunerna, både tidsmässigt och kunskapsmässigt. För även om styrelseledamöterna kan vara lekmän krävs det att man är insatt i bolagets verksamhet.

## 7.4 Göteborg



Närvarande vid mötet var:

- Martin Öbo, biträdande fastighetsdirektör

Göteborg är Sveriges näst största stad med lite över en halv miljon invånare. Kommunen har en total yta på 450 km<sup>2</sup>. Under nuvarande mandatperiod har Göteborgs Stad ett röd-grönt styre där Socialdemokraterna, Vänsterpartiet och Miljöpartiet bildar gemensam majoritet.<sup>84</sup>

Göteborgs Stad är en stor markägare och äger ungefär 55 % av den totala arealen i kommunen. Det är fastighetsnämnden som är politiskt ansvarig för mark- och boendepolitiska frågor i kommunen. Fastighetskontoret är den förvaltning som svarar under fastighetsnämnden. Huvudområdena är mark, exploatering, förvaltning och boende. Inom dessa områden sker arbetet utefter en plan om att tillgodose kommuninvånarna med boende, arbetstillfällen, rekreationsområden och möjligheter till att utveckla stadens mark.<sup>85</sup>

### 7.4.1 Har Er kommun genomfört några bolagsköp?

Fastighetskontoret i Göteborg har aldrig genomfört något bolagsköp. Frågan har kommit upp ifrån säljarens sida vid ett par tillfälle, men det har aldrig kommit till en punkt när det har varit en deal-breaker för avtalet. Istället har staden förhandlat sig ur situationen.

### 7.4.2 Anser Ni att finns problem med bolagsköp som gjort att Ni avstått?

Anledningen till att Göteborgs Stad aldrig har genomfört något bolagsköp utan förhandlats om avtalen till fastighetsköp har berott på att det anses finnas för mycket komplikationer med bolagsköp. Förvaltningsmässigt ser staden svårigheter eftersom bolaget måste vara en egen enhet och därför inte passar in den övriga verksamheten. Ett bolag måste alltid vara vinstdrivande och kan inte gå med förlust, då ska det försättas i konkurs. Kommunens syfte skiljer sig därför mot bolagets, kommunens verksamhet ska inte vara vinstdrivande utan gå plus minus noll. Fastighetskontoret i Göteborg ser fördelar med att äga all sin mark som fast egendom eftersom man då har större frihet att driva s.k. ”förlustprojekt”, dvs. den typen av projekt som kanske inte genererar någon ekonomisk vinst, men som har sociala vinster. Man vill ha möjlighet att se till andra parametrar än bara de ekonomiska även om de också spelar en viktig

---

<sup>84</sup> Göteborgs Stad – Statistik, 2012

<sup>85</sup> Göteborgs Stad – Fastighetskontoret, 2012

roll. Kommunen har ett samhällsansvar som Göteborgs Stad ser svårigheter med att efterleva om fastigheterna ska ägas i bolagsform.

En annan viktig fråga att ta hänsyn till är den demokratiska aspekten. Även om det i praktiken finns lika mycket insyn i ett kommunalt bolag som i den vanliga förvaltningen upplevs ofta bolagsformen som en mycket mer stängd form där man som kommuninvånare kan ha svårt att skaffa sig kunskap om hur bolaget drivs och vad det innehåller.

#### **7.4.3 Kan Ni se några fördelar med att köpa bolag?**

Fastighetskontoret har svårt att se en situation där det är mer fördelaktigt för dem att genomföra ett bolagsköp än ett vanligt traditionellt fastighetsköp. Enda gång då staden ser att det skulle kunna bli aktuellt med ett bolagsköp skulle vara om det uppstår en pressad situation där säljaren inte är villig att kompromissa och marken ifråga är strategiskt viktigt för kommunen.

Att stämpelskatten skulle vara ett starkt incitament för att köpa bolag håller inte Göteborgs Stad med om, dels är det inte så höga summor att det väger upp alla nackdelarna. Dessutom får man ta i beräkning att med tanke på hur stor markandel som tillhör kommunen i Göteborg har man stora möjligheter att istället för att söka lagfart för fastigheten reglera in den i en befintlig kommunal fastighet.

#### **7.4.4 Hur anser Ni är ett lämpligt sätt att hantera bolaget efter köpet?**

Eftersom fastighetskontoret inte har genomfört något bolagsköp har de inte heller haft anledning att utreda hur förvaltningen av ett sådant bolag skulle sett ut. Däremot finns det tankar hur man skulle hantera ett eventuellt bolagsköp. Grundidén är att se till det specifika bolaget och dess ändamål.

Finns det bebyggelse på fastigheten som har ett specifikt ändamål exempelvis skola eller vård kan det finnas en fördel att fortsätta driva fastigheten i bolagsform. Det blir då enklare att följa redovisningen för det specifika bolaget och därigenom också kunna förvalta på det mest ekonomiskt lönsamma sättet för den specifika fastigheten.

Ska man istället förädla eller förändra fastigheten på ett eller annat sätt bör det vara mer fördelaktigt att upplösa bolaget och därefter genomföra planerna för marken ifråga.

#### **7.4.5 Övriga tankar och funderingar**

Göteborg Stad har en lite annorlunda organisation jämfört med tidigare intervjuade kommuner. Här finns en tydlig uppdelning av exploateringen. I stor utsträckning överläts marken i ett tidigt skede från fastighetskontoret till ett helägt kommunalt exploateringsbolag, därefter driver de tillsammans utformandet av detaljplanen, genomförandet och delar på exploateringskostnaderna.



## Kommunala köp av paketerade fastigheter

---

När exploateringsbolag ska utveckla marken är den vanligaste arbetsgången att de ingår i ett konsortium tillsammans med andra aktörer, medan i de fall då fastighetskontoret själva utför exploateringen upprättas markanvisningsavtal med aktuell exploatör. Det ställs dessutom olika krav beroende på vem som driver affären. Fastighetskontoret ställer hårdare krav på byggnationen när det byggs flerbostadshus, 50 % hyresrätter och 50 % bostadsrätter, medan när det gäller exploateringsbolaget är kraven något lägre, 25 % hyresrätter och 75 % bostadsrätter.

Precis som tidigare nämnt av Helsingborgs Stad anser Göteborgs Stad att det finns problem kopplade till att förköpslagen och förvärvslagen har slopats. I och med att de privata aktörerna i allt större utsträckning använder sig av bolagsköp får kommunen allt mindre insikt i vad som händer i kommunen. På fastighetskontoret menar man att även om det sällan gick så långt så att man tillämpade förköpslagen fanns det i exploatörernas medvetande att kommunen kunde gå in och stoppa eller påverka affärer som inte ansågs vara så bra. Dessutom försämras värderingsunderlag och marknadsinsikt med den utbredda bolagshandeln.



## 8 Analys

### 8.1 Hur ser skillnaderna ut mellan bolagsköp och fastighetsköp?

Teoretiskt är skillnaderna mellan bolagsköp och fastighetsköp relativt stora. Både avtalsutförande och arbetsgång skiljer sig åt. Rent lagmässigt finns det några skillnader (se avsnitt 4.6) som är tydliga. När det kommer till fastighetsköp är lagreglerna extensivt utformade, medan handel med aktier omfattas av stor avtalsfrihet.

Båda sätten har sina fördelar, men det man kan konstatera från både den teoretiska och empiriska delen av rapporten är att det lagstödet som finns i jordabalken upplevs fungera bra och utgör en stabil bas vid fastighetsköp. Vid intervjuerna framkom det även att de kommuner som genomfört bolagsköp har valt att i kontraktshandlingarna utforma garantier som har samma verkan som jordabalken i de fastighetsrättsliga frågorna. Åtgärder som dessa gör att man kan minska skillnaderna mellan bolagsköp och fastighetsköp.

Om man sätter teorin och praktiken i jämförelse så har de intervjuade kommunerna i största möjliga mån använt sig av samma arbetsgång som vid ett vanligt köp. Kommunerna är medvetna om begreppet Due Diligence, men eftersom det i de berörda fallen ha rört sig om nybildade bolag har själva undersökningen fokuserats på fastigheten och det som i ett vanligt fastighetsköp faller under undersökningsplikten.

Trots att det har handlat om nybildade bolag och kommunerna har följt en liknande arbetsgång som vid fastighetsköp upplevs kontraktarbetet som mer omfattande och komplicerat vid bolagsköp. I detta skede har alla de kommuner som genomfört bolagsköp kallat in extern hjälp för att undvika misstag.

En fördel som inte verkar ha utnyttjats av någon intervjuad kommun är det faktum att man kan teckna juridiskt bindande optionsavtal vid aktieköp vilket inte är möjligt vid fastighetsköp. Detta är något som skulle kunna utnyttjas av kommunerna om avsikt finns att köpa mark av strategiska orsaker i ett senare skede.

### 8.2 Fördelar med bolagsköp

I den privata sektorn är det vanligt med bolagsköp och det anses resultera i stora fördelar för alla inblandade. Precis som återges i kapitel 3 finns det åtskilliga nyttor för säljaren, men även vissa positiva effekter för köparen genom att man kan kringgå stämpelskatten som för en juridisk person kan anses vara en ganska stor belastning.

Det som har framgått under både den teoretiska delen av rapporten, men framför allt under intervjustudien är att denna uppfattning om bolagsköp som något positivt inte delas av kommunerna. Alla intervjuade kommuner undviker i stor utsträckning att genomföra affärer som innebär att det ska köpa en paketerad fastighet. Man ser både själva köpet och den fortsatta förvaltningen som problematisk, även om graden av skepsis varierar.

Helsingborg Stad anser att det kan finnas en viss smidighet att äga fastigheter i bolagsform. Dock beror det på vilken typ av verksamhet som bedrivs på fastigheten. I de fall där det bedrivs vårdboende ser man fördelar i form att man tydligare kan se intäkter och utgifter som endast genereras inom den specifika fastigheten och därmed också optimera användningen. Denna åsikt delas av Göteborgs Stad som menade att det skulle kunna vara ett av de få tillfällen då det skulle kunna vara motiverat för kommunen att köpa en paketerad fastighet. Dessutom ansåg Helsingborg att eftersom den privata marknaden är bolagsdominerad kan det kanske vara lättare att sälja ett bolag innehållande en fastighet än att sälja fastigheten som sådan om avsikten är att sälja till en privat aktör.

När det gäller privata köpare anser de flesta att möjligheten att slippa stämpelskatten är ett viktigt incitament. Den samlade uppfattningen i de intervjuade kommunerna var att detta inte spelar någon större roll. Helsingborgs kommun menade att det kan ses som en liten fördel, medan de övriga kommunerna menade att det inte finns någon vinst där att hämta. Åsikterna var att om man jämförde de merkostnader det innebar för kommunen att genomföra ett bolagsköp täcker inte vinsten att slippa stämpelskatten upp den kostnaden. I detta läge är det viktigt att poängtera att det finns en stor skillnad mellan kommuner och övriga juridiska personer i Sverige, kommuner betalar nämligen inte mer än 1,5 % stämpelskatt.

### **8.3 Nackdelar med bolagsköp**

Kommunerna upplever generellt att det finns fler nackdelar än fördelar med att köpa bolag än fast egendom. Trots detta har alla intervjuade kommuner utom Göteborgs Stad köpt ett eller flera bolag. I de flesta fallen har anledning till köpet varit att det har varit strategiskt viktig mark för kommunen ifråga. Eftersom marknaden mer eller mindre under de senaste åren varit säljarens marknad har kommunerna kommit i situationen där de varit tvungna att köpa bolaget, annars hade troligtvis någon annan gjort det.

En nackdel som många av kommunerna har pekat ut är att kompetensen saknas internt, men med tanke på att alla privata fastighetsbolag besitter den sakkunskapen borde även de större kommunerna ha möjlighet att knyta den typen kompetensen till sig.

Däremot finns det många andra egenheter som särskiljer kommunerna ifrån de privata aktörerna som kan orsaka problem vid ett bolagsköp. Precis som utpekats i avsnitt 5.1.2 och i intervjun med Lunds kommun (se avsnitt 7.3.2) ställer kommunallagen krav på att ett kommunalt ändamål för verksamheten ska fastställas och att det ska finnas insikt i bolaget. Förslagsvis är det då lämpligt att utforma en policy för hur alla kommunala bolag ska drivas för att inte riskera att ställa demokratin ur spel.

Precis som Göteborgs Stad påpekade finns det fler sidor av den demokratiska aspekten. När privata aktörer bedriver företag är incitamentet att tjäna så mycket pengar som möjligt. Den tanken är främmande i en kommunal verksamhet, där syftet

är att tillgodose kommuninvånarna med service av olika slag så som skolor, vårdinrättningar och boende. Att kombinera detta med att driva ett bolag är inte alltid det enklaste. Bolaget måste alltid gå plus medan i kommunen ska allt gå jämt upp. I praktiken innebär detta ofta att man genomför projekt som inte har så stor ekonomisk lönsamhet, men goda sociala effekter och kvittar det mot andra projekt med bättre lönsamhet för att skapa en bra helhet i kommunen. Detta blir en omöjlighet om varje enskild fastighet ligger paketerad i ett specifikt bolag. För då ska varje bolag gå plus vid bokslut.

Den skattemässiga aspekten ses som ett stort problem oavsett vilket politiskt styre som finns i kommunen. Vissa av kommunerna har valt att hålla sig passiva och låta fastigheterna ligga kvar i de bolag som förvärvats. Att genomföra de alternativ som i rapporten presenteras som modell 3 och 4 ger stora ekonomiska konsekvenser för kommunerna (se avsnitt 6.2.2 och 6.2.3). I dessa lägen får kommunen bära hela beskattningen själva för vinsten vilket kan vara betungande. Kostnadmässigt är det jämförbart med det exempel som presenteras i avsnitt 6.1 där jämförelsen görs med hur stor merkostnad det skulle vara för Lunds kommun att köpa en fastighet där man ersätter säljaren för de skatteförluster denne gör vid en fastighetsförsäljning kontra en bolagsförsäljning.

Om man då reflekterar över att kommunerna generellt känner att det är ett stort problem att förvärva en paketerad fastighet och menar att det medför många extra kostnader och svårigheter bör man betänka att det är ett alternativ att erbjuda säljaren mer pengar än marknadsvärdet. För i de fall då man använder sig av modell 3 och 4 kommer det kosta kommunen lika mycket pengar, men man slipper en del merarbete vid själva köpet. Nackdelen med det föreslagna alternativet är att det skulle skapa stora incitament för privata aktörer att hota med bolagsförsäljning för att få ett högre pris för fastigheten och på så vis trissa upp priserna på marknaden. Risken är att det på sikt skulle orsaka ännu högre transaktionskostnader för kommunen när de avser att köpa fastigheter och ställa dem i en försvagad ställning.

Avslutningsvis finns det en nackdel som berör både kommunerna och de privata aktörerna och det är att det inte finns några offentliga uppgifter på överlåtelserna. När man säljer en fastighet måste man söka lagfart och lagfarten är en offentlig handling där vem som helst kan gå in och undersöka vem som köpte, vem som sålde och hur stor köpeskillingen var. När det gäller aktiehandel finns inte denna typ av regelverk. Detta innebär i det långa loppet att mycket viktig marknadsinformation går förlorad och värderingsunderlaget i området försämras.

### **8.4 Hur ser förvaltningen ut efter köpet?**

När det gäller förvaltningen av bolaget i efterhand har tre av modellerna använts hos de intervjuade kommunerna; fortsatt förvaltning, avyttring av fastigheten och därefter likvidation av skalbolaget samt avyttring följt av fusion med ett befintligt kommunalt bolag.

Resonemangen av hur man har valt att hantera bolagen har skiljt sig ganska mycket åt. Malmö agerade utifrån perspektivet att de inte ville driva vidare bolaget och, i alla fall i det ena fallet, behövde använda sig av marken relativt omgående. Eftersom de i båda fallen valde att först avyttra fastigheten ur bolaget fick de bära en stor börda rent skattemässigt. Hade fastigheten sålts som fast egendom hade säljaren fått bära den bördan, vilket vore mer rättvist eftersom det är denne som har tillgodogjort sig värdeökningen av fastigheten. Detta är en av de största skillnaderna mellan hur privata aktörer och kommunerna agerar. När en privat aktör köper en paketerad fastighet har han inte för avsikt att avsluta bolaget och äga fastigheten som fast egendom. Därför korrigeras sällan priset på bolaget för den latent skatteskulden som finns i bolaget. En kommun däremot har ofta långsiktiga tankar vid ett markköp och oftast köper man mark av strategiska orsaker. När säljaren då inte är villig att sänka köpeskillingen från fastighetens marknadsvärde för att kompensera för den latent skatteskulden innebär det att när kommuner väljer att sälja ut fastigheten ur bolaget för att själva stå som juridisk ägare till fastigheten får de bära hela beskattningen utan kompensation från säljarens sida.

Helsingborg däremot har valt att behålla alla de bolag som de förvärvat i sin ursprungliga form. Deras resonemang har mer varit att eftersom det i dagsläget inte finns en uttänkt plan för de oexploaterade fastigheterna så fungerar det lika bra att driva dem i bolagsform som att driva dem som en ren fastighet och när det gäller de bolag som innehåller vårdboende har fördelarna redan redovisats för i tidigare avsnitt. Däremot är det väl värt att notera att de valt att lägga själva bolagsförvaltningen externt istället för att sköta det internt. Anledningen till detta kan man bara spekulera i, men den troligaste anledningen är att det fortfarande är en så liten del av deras verksamhet att det inte finns underlag att anställa någon internt för att sköta det.

Även Lund har valt att behålla sitt bolag så som det är eftersom det i dagsläget inte finns några planer för hur fastigheten ska komma att användas. Eftersom detta bolagsköp var deras första grundar sig även beslutet i osäkerhet över vad som är bäst för kommunen att göra.

När det gäller modell två har ingen av de intervjuade kommunerna använts sig av denna. Modellen innebär ekonomiskt en fördelaktig lösning för kommunen, men vad som framgått under intervjuerna har varit att det finns en politisk skepsis till att hantera bolag på detta vis. Resultatet av att använda sig av modellen skulle bli att kommuner hade möjlighet att förvärva bolag som innehåller värdefulla fastigheter med lågt bokförda värden och genom att upplösa bolaget hamna i samma ekonomiska situation som om de hade köpt fastigheten som sådan. Så som jag uppfattar det beror skepsisen på att man i kommunerna känner ett motstånd till att bidra till en aktiv skatteplanering. Det man kan motsätta sig med detta resonemangen anser jag vara att bidraget till skatteplaneringen sker redan vid köpet av bolaget. Oavsett hur kommunen behandlar det köpta bolaget kommer säljaren att gå skattefri ur försäljningen. Med det i åtanke är kanske modell två den bästa lösningen för en kommun som vill frigöra fastigheten ur bolaget.

Med detta som bakgrund kan man föra ett resonemang kring frågeställning om det är mer fördelaktigt för säljaren att sälja till kommunen kontra att sälja till en privat aktör. Om kommunerna valde att använda sig av denna metod skulle detta kunna bidra till en situation där privata säljare eventuellt såg en fördel att sälja till just kommuner. Teorin skulle i så fall vara att om kommunen undviker all beskattning kommer de inte vara lika benägna att förhandla ner priset för att kompensera för den latent skatteskulden i bolaget som en annan privat aktör. Dock kan det i detta resonemang påpekas att, så som tidigare nämnts (se avsnitt 3.4.2) kompenseras sällan en köpare prismässigt för den latent skatteskulden eftersom få privata aktörer har för avsikt att realisera den. Så någon entydig slutsats kan man inte dra om huruvida säljaren skulle gynnas av att sälja till en kommun gentemot att sälja till en annan privat aktör.





## 9 Slutsatser

Rapporten syftade till att undersöka vilka utmaningar och problem som kommuner kunde stöta på vid köp av bolag. Det visade sig finnas flera olika aspekter som gjorde det komplicerat för en kommun att förvärva och sedan äga paketerade fastigheter.

### 9.1 Gällande frågeställningarna

**Finns det fördelar med att sälja till kommunen:** Det går inte att med säkerhet säga huruvida en säljare skulle se det som mer fördelaktigt att sälja till en kommun. Rent skattemässigt är situationen opåverkad oberoende vem han säljer till. Skillnaden skulle i så fall ligga i benägenheten att förhandla ner priset mellan en privat aktör och en kommun och om detta kan inte några entydiga slutsatser dras.

**Hur ser de civilrättsliga ramarna ut:** Civilrättsligt finns det inbyggda svårigheter i kommunallagen för kommuner att köpa och förvalta bolag. Det måste finnas ett godtagbart verksamhetsändamål för att det ska vara lagligt att förvärva ett bolag. Dessutom ställs krav på att fullmäktig ska ha möjlighet att ta ställning vid viktiga beslut.

När det handlar om bolagsköp råder det stor avtalsfrihet jämfört med fastighetsköp. Eftersom många av kommunerna anser sig lida av kompetensbrist i frågan innebär det att man behöver ta in extern hjälp vid avtalsskrivandet vilket bidrar till en extra kostnad.

**Hur fungerar den dagliga förvaltningen:** I de fall där kommunerna har valt att behålla fastigheten i bolagsform har man tagit beslutet att dela upp förvaltningen. Den traditionella fastighetsförvaltningen har man hanterat internt medan bolagsförvaltningen har överlåtits till en extern konsult som hanterar den och sedan fakturerar kommunen.

**Avveckling av bolaget:** Alla presenterade lösningar har sina för- och nackdelar. Hur kommunerna sedan väljer att hantera dem beror mycket på hur det politiska styret ser ut. Enklast är att fortsätta förvaltningen i bolaget, men den dagen man ska exploatera marken är det inte alltid lämpligt att behålla bolagsformen. Då måste man tillämpa någon av lösningarna där man frigör fastigheten på ett eller annat sätt. Lösningen med att likvidera bolaget och genom utdelning frigöra fastigheten är den mest ekonomiskt lönsamma lösningen. Dock har denna inte använts i praktiken och den generella åsikten hos de intervjuade kommunerna är att detta är en politiskt känslig fråga. De övriga två lösningarna leder till så stora kostnader för kommunen att rekommendationen inte kan bli annan än att så långt som möjligt undvika att använda sig av dem.

## 9.2 Hur bör då kommunerna agera?

Genom rapportens gång har det både i teorin och i praktiken visat sig att det finns svårigheter för kommuner att köpa bolag. Sammanfattningsvis finns det fler svårigheter än det finns fördelar för kommunerna att köpa bolag.

Med detta som bakgrund är det lätt som författare att dra slutsatsen att kommunerna inte bör handla med bolag. Detta är en åsikt som delas av de flesta intervjuade kommunerna också. Kommuner med ett stort markägande har en maktposition där det finns utrymme att förhandla med de aktörer som verkar i området för att undvika bolagsköp. Staden kan idka byteshandel och på så vis erbjuda säljaren en annan typ av kompensation. En mindre kommun har inte alltid de möjligheterna och kan därför känna sig intvingade i ett hörn där valet står mellan att köpa bolaget eller se säljaren avyttra bolaget och därmed marken till någon annan. Svårigheter uppkommer alltså vid de tillfällen då kommunen inte anser sig ha något val annat än att köpa bolaget.

Om kommunen hamnar i en sådan situation, vad ska de då göra? Min rekommendation efter att ha genomfört rapporten är att det beror på vad ändamålet med ägandet är och om marken är bebyggd eller ej.

### 9.2.1 Om marken är bebyggd

Finns det en verksamhet i fastigheten som särskiljer sig från övriga fastigheter som kommunen förvaltar kan det fungera bra att behålla bolaget och fortsätta förvaltningen i bolagsform.

Fördelen med att driva fastigheten i bolagsform när det bedrivs en verksamhet på den är att det då är lätt att överblicka utgifter och inkomster i bolaget. Har man en tydlig bild av vad det är som kostar är det också lättare att optimera driften av bolaget än om alla fastigheter redovisas tillsammans och det inte framgår vad det är som kostar och var det kostar.

För att det ska fungera att sköta förvaltningen av fastigheten i bolagsform förutsätter det att det bedrivs en bärande verksamhet så att bolaget inte går med förlust. Ett förlusttyngt företag ska inte drivas vidare utan måste försättas i konkurs.

Dock finns det inget som hindrar att man väljer att upplösa bolaget även i de fall där marken är bebyggd, men förutsättningarna för att behålla bolaget om kommunen önskar är bättre än om marken varit obebyggd.

### 9.2.2 Om marken är obebyggd

Är förvärvet ett strategiskt markförvärv där ingen verksamhet bedrivs på fastigheten kan det finnas svårigheter att se några fördelar med att driva fastigheten i bolagsform. Fastigheten genererar några direkta inkomster och utgifter och det lämpligaste är att upplösa bolaget då ingen vinning finns i att behålla ägandet i bolagsform. I detta fall anser jag att det viktigaste är att se till kommuninvånarnas bästa, dvs. inte göra av med deras pengar i onödan.

Med den åsikten i baktanke blir min rekommendation i de fall där fastigheten är obebyggd och utan pågående verksamhet att man genom frivillig likvidation upplöser bolaget och därefter delar ut fastigheten till ägaren, dvs. kommunen för att kringgå den vinstbeskattning som kommunen annars hade varit skyldiga att betala. Motiveringen är att om kommunen ska behöva betala skatt till staten på något som någon annan tillgodogjort sig värdeökningen på kommer kommunerna att drabbas hårt ekonomiskt. Om paketering av fastigheter fortsätter att öka inom fastighetsbranschen kommer det bli kostsamt för kommunen att betala den latent skatteskulden i alla bolag som de förvärvar. Konsekvenserna av detta kommer att resultera i att de inte har råd att säkerställa sitt markinnehav på samma sätt i framtiden och därigenom även förlora makt när det gäller att utveckla kommunen så att den blir så bra som möjligt för sin kommuninvånare.



## 10 Litteraturförteckning

### 10.1 Skriftliga källor

Bergstrand, Daniel, ”Paketerade fastigheter kan innebära risker för köparen.” *Fastighetsnytt*, 2008:06, s 36-39.

Björnson, Lars & Peterson, Ronnie, *Nya inkomstskatteregler införs 2003-07-01 för kapitalvinster/förluster på andelar (aktier m.m.), fastigheter och fodringar samt nya regler om utökad skattefrihet för utdelning på andelar (aktier m.m.)*, Stockholm: Sveriges Landsting och kommuner, 2003

Forssman, Magnus, *Företagsöverlåtelser – en introduktion till den legala processen*, 1 uppl. Stockholm: Norstedts Juridik, 2011

Grauers, Folke, *Fastighetsköp*, 18 uppl. Lund, Juristförlaget i Lund, 2007

Herder, Erik & Wallenås, Daniel, *Försäljning av fastighet direkt eller via bolag - en jämförelse av ekonomiska konsekvenser*, Lund, Lunds Tekniska Högskola, avdelningen för fastighetsvetenskap, 2008

Kalbro, Thomas, *Markexploatering - juridik, ekonomi, teknik och organisation*, 3 uppl. Stockholm: Norstedts Juridik, 2007

Kleerup, Jan & Tegnander, Hans, *Fastigheten och skatten*, 1 uppl. Stockholm, FAR SRS Förlag, 2009, s 137-145, 153

Magnusson, Ulf, ”Ska andelar i fastighetsförvaltande företag anses utgöra lagertillgångar? Synpunkter med anledning av två intressanta avgöranden” i *Skattenytt*, 2011:09, s 651-660

Mayer, Lars & Sturesson, Jan, *Hur ska vi styra våra företag – praktisk vägledning ur ägarperspektiv*, Stockholm, Sveriges Kommunförbund, 2000

Proposition 2002/03:96, *Skattefri kapitalvinst och utdelning på näringsbetingade aktier*, Stockholm, Finansdepartementet

RÅ 2003 ref. 68, *Reglerna om undantag från skalbolagsbeskattning har ansetts tillämpliga på en intern aktieöverlåtelse. Förhandsbesked angående inkomstskatt*, Regeringsrätten 2003-11-13.

Skatteverket, *Försäljning av näringsfastighet*, SKV 313 utgåva 11, 2011

Skatteverket, *Handledning för sambandet mellan redovisning och beskattning 2005*, 2005

Skatteverket, *Skalbolag*, SKV 2012, 2011

Skatteverket, *Skatteregler för aktie- och handelsbolag*, SKV 294 utgåva 9, 2011

## 10.2 Muntliga källor

Dahlander, Göran; jurist på Malmö Stad. Intervju 2012-01-10

Gunnarsson, Pontus; administrativ chef på Lunds Kommunkontor.  
Intervju 2012-01-27

Sollbe, Kjell; chefsjurist på Malmö Stad. Intervju 2012-01-10

Sterte, Karin; exploateringschef på Helsingborgs Stad. Intervju 2012-01-13

Svensson, Johnny; Malmö Stads värderingssakkunnige. Intervju 2012-01-10

von Liewen, Sarah; jurist på Malmö Stad. Intervju 2012-01-10

Åkesson, Bengt; skattejurist. Intervju 2011-12-22

Öbo, Martin; biträdande fastighetsdirektör på Göteborgs Stad.  
Intervju 2012-02-03

## 10.3 Digitala källor

Göteborgs Stad, *Fastighetskontoret*, 2012.  
<http://www.goteborg.se/wps/portal/fastighetskontoret> (Hämtat 2012-01-18)

Göteborgs Stad, *Statistik i Göteborg*, 2011.  
<http://www4.goteborg.se/prod/G-info/statistik.nsf> (Hämtat 2012-01-18)

Helsingborgs Stad, *Stadsledningsförvaltningen*.  
<http://www.helsingborg.se/Medborgare/Kommun-och-politik/Kommunens-organisation/Forvaltningar-och-namnder/kommunstyrelsens-forvaltning/> (Hämtat 2012-01-18)

Helsingborgs Stad, *Statistik*, 2011.  
<http://www.helsingborg.se/Medborgare/Kommun-och-politik/Statistik/> (Hämtat 2012-01-11)

Lunds kommun, *Kommunfakta*, 2011.  
<http://www.lund.se/Politik--forvaltning/Kommunfakta/> (Hämtat 2012-01-11)

Lunds kommun, *Tekniska förvaltningen*, 2010.  
<http://www.lund.se/Politik--forvaltning/Kommunens-organisation/Forvaltningar/Tekniska-forvaltningen/> (Hämtat 2102-01-18)

Malmö Stad, *Fastighetskontoret*.

<http://www.malmo.se/Kommun--politik/Om-oss/Forvaltningar--bolag/Fastighetskontoret.html> (Hämtat 2012-01-11)

Malmö Stad, *Statistik om Malmö*, 2011.

<http://www.malmo.se/Kommun--politik/Om-oss/Statistik-om-Malmo.html> (Hämtat 2012-01-11)

NAI Svefa, *Om NAI Svefa*.

<http://www.naisvefa.se/sv/NAI-Svefa/> (Hämtat 2012-02-20)

Skatteverket, *Avsluta företag*, 2011.

<http://www.skatteverket.se/foretagorganisationer/startadrivaavslutaforetag/avsluta.4.233f91f71260075abe8800023858.html> (Hämtat 2011-11-23)

Statistiska centralbyrån, *Markanvändningen i Sverige*, 2004-06-22

[http://www.scb.se/statistik/\\_publikationer/MI0803\\_2004A01\\_BR\\_02\\_MI03SA0401.pdf](http://www.scb.se/statistik/_publikationer/MI0803_2004A01_BR_02_MI03SA0401.pdf) (Hämtat 2012-02-21)