

Bilaga 5:10 till kommunstyrelsens protokoll den 3 mars 2004, § 15

PM 2004 RI (Dnr 302-223/2004)

Yttrande i mål om laglighetsprövning av kommunfullmäktiges beslut den 22 december 2003, § 3 om bytesaffär mellan staden och Vasakronan-koncernen

Borgarrådsberedningen föreslår kommunstyrelsen besluta följande

1. Som yttrande till Länsrätten i Stockholms län överlämna och åberopa av juridiska avdelningen upprättat förslag till yttrande.
2. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Föredragande borgarrådet Annika Billström anför följande.

Ärendet

I december 2003 fattade kommunfullmäktige beslut om att förvärva Skatteskrapan och därigenom tillskapa bostadsmarknaden i Stockholm ca 600 studentlägenheter och kommersiella lokaler.

Ingemar Klera har överklagat kommunfullmäktiges beslut den 22 december 2003, § 3 om byggande av bostäder i Skatteskrapan. Kommunstyrelsen har av länsrätten beretts tillfälle att yttra sig över hans inläga.

Remiss

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret där juridiska avdelningen har utarbetat ett förslag till yttrande.

Stadsledningskontoret föreslår i tjänsteutlåtande av den 27 januari 2004 att juridiska avdelningens förslag till yttrande ges in till länsrätten med anledning av laglighetsprövningen – *bilaga 1*.

Mina synpunkter

Jag föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande

1. Som yttrande till Länsrätten i Stockholms län överlämna och åberopa av juridiska avdelningen upprättat förslag till yttrande.
2. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Stockholm den 19 februari 2004

ANNIKA BILLSTRÖM

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden *Sten Nordin* och *Mikael Söderlund* (båda m) och *Jan Björklund* (fp) enligt följande.

Det är lätt att förstå att affären med Skatteskrapan överklagas av Stockholms medborgare. Den fullständigt huvudlösa affären innebär de facto slöseri med stadens och därmed skattebetalarnas tillgångar. Det förefaller emellertid som att affären, hur lättsinnig den än är, inte går att klandra juridiskt på de av Ingemar Klera anförda grunderna. Klera verkar därför få vänta till september 2006 med att fälla dom över affären med Skatteskrapan.

ÄRENDET

I december 2003 fattade kommunfullmäktige beslut om att förvärva Skatteskrapan och därigenom tillskapa bostadsmarknaden i Stockholm ca 600 studentlägenheter och kommersiella lokaler.

Ingemar Klera har överklagat kommunfullmäktiges beslut den 22 december 2003, § 3 om byggande av bostäder i Skatteskrapan. Kommunstyrelsen har av länsrätten beretts tillfälle att yttra sig över hans inlaga.

Ärendets beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret där juridiska avdelningen har utarbetat ett förslag till yttrande.

Stadsledningskontoret föreslår i ett tjänsteutlåtande av den 27 januari 2004 att juridiska avdelningens förslag till yttrande ges in till länsrätten med anledning av laglighetsprövningen – bilaga 1. Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande har i huvudsak följande lydelse.

Länsrätten har berett kommunstyrelsen tillfälle att yttra sig över inlaga från Ingemar Klera i laglighetsprövning av kommunfullmäktiges beslut den 22 december 2003, § 3 om byggande av bostäder i Skatteskrapan.

Som grund för sitt överklagande åberopar Klera att beslutet strider mot lagen om allmännyttiga bostadsföretag. Klera gör gällande att AB Svenska Bostäder förvärvat Vasakronan Lagerbolag 15 AB för ett pris som överstiger marknadsvärdet. Till stöd härför åberopas att det i förväg är känt att det föreligger ett nedskrivningsbehov av aktierna i det förvärvade bolaget om lägst 452 Mkr. Klera gör vidare gällande att i och med att Svenska Bostäder förvärvar Vasakronan Lagerbolag 15 AB till ett pris som överstiger marknadsvärdet är det fråga om en förtäckt vinstutdelning. Utdelningen är enligt Klera i strid med bestämmelserna om skälig utdelning i lagen om allmännyttiga bostadsföretag.

I förslaget till yttrande anförts att Klera inte har anfört några omständigheter som skall medföra att det överklagade beslutet med tillämpning av 10 kap 8 § kommunallagen skall anses olagligt. Förvärvet har överhuvudtaget inte medfört någon utdelning. Den enda förmögenhetsöverföring som görs enligt beslutet är den riktade nyemissionen från Stadshus AB till AB Svenska Bostäder på 566 Mkr. AB Svenska Bostäder har erlagt en köpeskilling för aktierna i Vasakronan Lagerbolag 15 AB som motsvarar marknadsvärdet på bolaget. Bolaget är värderat utifrån den nuvarande användningen av Gamen 8 som är kontorsanvändning. Att köparen av bolaget avser att efter förvärvet ändra fastighetens användning, med nedskrivningsbehov av aktierna som följd, påverkar inte marknadsvärdet på fastigheten/bolaget vid förvärvstillfället. Klera har yrkat på verkställighetsbeslut. Yrkandet lämnades utan bifall i länsrätten. Kammarrätten har inte meddelat prövningstillstånd, varför länsrättens beslut att inte bifalla yrkandet står fast.

Bilagor

Bilaga 1 – förslag till yttrande,

Bilaga 2 – klagandens inlaga av den 7 januari 2004.

Länsrätten i Stockholms län

Rotel 224
Box 171 06
104 62 STOCKHOLM

Målnr 345-04, Laglighetsprövning av Stockholms kommunfullmäktiges beslut den 22 december 2003, § 3

Stockholms kommunfullmäktige beslutade den 22 december 2003, § 3 följande.

1. Bytesaffär mellan staden och Vasakronan-koncernen i syfte att skapa fler bostäder godkänns.
2. Avtal med Vasakronan AB (publ) avseende försäljning av del av fastigheten Beridarebanan 10 för en köpeskilling om 650 mnkr godkänns, bilaga 1 till utlåandet.
3. Avtal med Vasakronan Holding AB avseende förvärv av bolaget Vasakronan Lagerbolag 15 AB (556611-6868) godkänns.
4. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge AB Svenska Bostäder i uppdrag att förvärva Vasakronan Lagerbolag 15 AB för en köpeskilling om 566 mnkr.
5. Riktad nyemission i AB Svenska Bostäder till Stockholms Stadshus AB om 5 660 000 aktier till nominellt värde à 100 kr godkänns.
6. Stockholms Stadshus AB uppmanas att genom AB Svenska Bostäder genomföra nyemissionen.

Överklagandet

Beslutet har överklagats av Ingemar Klera, nedan klaganden, som yrkar att länsrätten skall upphäva kommunfullmäktiges beslut. Kommunstyrelsen har förelagts inkomma med yttrande över överklagandet.

Som grund för sitt överklagande åberopar klaganden att beslutet strider mot lagen om allmännyttiga bostadsföretag.

Stadens inställning

Staden bestrider klagandens yrkande.

Grunden för bestridandet

Beslutet strider inte mot lagen om allmännyttiga bostadsföretag, ej heller mot någon annan lag. Klaganden har inte anfört några omständigheter som skall medföra att det överklagade beslutet med tillämpning av 10 kap 8 § kommunallagen skall anses olagligt.

Beslutet

Det överklagade beslutet innebär bl a att AB Svenska Bostäder förvärvar bolaget Vasakronan Lagerbolag 15 AB, som äger fastigheten Gamlen 8 (Skatteskrapan). Syftet med förvärvet är att omvandla Skatteskrapan till studentbostäder. AB Svenska Bostäder har sedan tidigare i uppdrag av kommunfullmäktige att finna nya projekt för att uppföra studentbostäder.

Omständigheter

Inledningsvis kan konstateras att klaganden åberopar fel utlåtande. Utlåtande 2003:171 RI, som hör till ärendet, bilägges.

Klaganden gör gällande att AB Svenska Bostäder förvärvat Vasakronan Lagerbolag 15 AB för ett pris som överstiger marknadsvärdet. Till stöd härför åberopar klaganden att det i förväg är känt att det föreligger ett nedskrivningsbehov av aktierna i det förvärvade bolaget om lägst 452 Mkr.

Klaganden gör vidare gällande att i och med att Svenska Bostäder förvärvar Vasakronan Lagerbolag 15 AB till ett pris som överstiger marknadsvärdet är det fråga om en förtäckt vinstutdelning. Utdelningen är enligt klaganden i strid med bestämmelserna om skälighetsutdelning i lagen om allmännyttiga bostadsföretag.

Staden bestrider att det överklagade beslutet innebär att en förtäckt vinstutdelning har gjorts. Förvärvet har överhuvudtaget inte medfört någon utdelning till aktieägaren, ej heller har någon förtäckt vederlagsfri utbetalning gjorts till tredje man.

Värderingen av bolaget är gjord utifrån den nuvarande användningen av fastigheten Gamen 8 som är kontorsanvändning. Av utlåtandet sid 4633 andra stycket framgår att förvärvet skett efter sedvanlig värdering av fastigheten utifrån nuvarande användning. Att köparen av bolaget efter förvärvet ändrar fastighetens användning, med nedskrivningsbehov av aktierna som följd, påverkar inte marknadsvärdet på fastigheten/bolaget vid förvärvstillfället.

Av det överklagade beslutet p 5 och 6 samt av utlåtandet på bl a sid 4608 första stycket framgår att förvärvet av aktierna finansieras genom att Stockholms Stadshus AB tillskjuter hela köpeskillingen genom en riktad nyemission i AB Svenska Bostäder i form av nytt aktiekapital. Vidare framgår att AB Svenska Bostäders egna kapital vid genomförande av beslutade åtgärder *inklusive* nedskrivning av de förvärvade aktierna *ökar* med 114 Mkr till 4 514 Mkr, se även kalkyl C i bilaga 2 till utlåtandet (sid 4653). I och med att AB Svenska Bostäders egna kapital ökar kan det svårigen anses föreligga någon utdelning från bolaget till ägaren. Tillskottet från Stadshus AB har skett med fria medel i det bolaget, d v s med för ägaren/staden disponibla medel.

Den utdelning som redogörs för i ärendet är den ökade utdelning från AB Svenska Bostäder som blir möjlig genom nyemissionen, se utlåtandet sid 4608. Det är denna kommande ökade utdelning som avses i utlåtandet sid 4650. På sid 4630 tredje stycket anges för övrigt att beräkningen av denna utdelning är gjord enligt nuvarande regelverk, d v s enligt 1 § förordningen (2003:348) om skälighetsutdelning från allmännyttiga bostadsföretag. Något beslut om sådan utdelning har dock inte fattats.

Som anges ovan har AB Svenska Bostäder erlagt en köpeskillning för aktierna Vasakronan Lagerbolag 15 AB som motsvarar marknadsvärdet på bolaget, varför det heller inte är fråga om någon förtäckt vederlagsfri utbetalning till tredje man.

Sammanfattningsvis har förvärvet överhuvudtaget inte medfört någon utdelning till aktieägaren eller någon utbetalning till tredje man. Den enda förmögenhetsöverföring mellan AB Svenska Bostäder och ägarna som görs enligt beslutet är den riktade nyemissionen från Stadshus AB till AB Svenska Bostäder på 566 Mkr.