

Beslutsärende – Intentionsavtalet Förvaltnings AB Framtiden Skeppsbron

Beslut

- Styrelsen beslutar att som handlingsplan avvakta utredning från Stadshus AB. Därefter tas ärendet åter upp i styrelsen.

Sammanfattning

På det extra styrelsesammanträdet den 10 november beslutade styrelsen att på styrelsesammanträdet den 24 november som beslutsärende ta upp frågan om en handlingsplan kring Intentionsavtalet med Framtiden Skeppsbron.

Styrelsen gav också vd i uppdrag att sammanfatta alla fakta och siffror i ärendet i ett PM som beslutsunderlag för styrelsen.

Presidiet beslutade den 13 november att styrelsen skulle få tillgång till den uppdaterade rapporten från Mannheimer Swartling.

Stadshus AB gör en granskning som görs av extern expertis inom EU-rätt, statsstöd, Konkurrenslagstiftning och Kommunallag.

Sammanfattande PM

I bifogade PM finns en sammanfattning av värderingar, köpeskillingar, avtal, bokförda värden och nedlagda projektkostnader kring Intentionsavtalet.

I Bilaga 1 finns PM med sammanfattningen.

Rapport från Mannheimer Swartling advokatbyrå 2017-11-01

I december 2016 fick Mannheimer Swartling i uppdrag av Älvstranden Utveckling att från ett statsstödsrättsligt perspektiv granska prisklausulen Intentionsavtalet mellan Älvstranden Utveckling och Förvaltnings AB Framtiden.

I oktober 2017 fick Mannheimer Swartling i uppdrag att, i tillägg till den bedömning som gjordes i december 2016, redogöra för huruvida personligt ansvar kan utkrävas av enskilda styrelseledamöter och verkställande direktör på grund av överträdelser av statsstödsregler.

I Bilaga 2 finns rapporten från Mannheimer Swartling.

Bilagor

Bilaga 1. PM med sammanfattning.

Bilaga 2. Rapport Mannheimer Swartling advokatbyrå 2017-11-01.

Bilaga 1. Sammanfattning av bakgrunden till Intentionsavtal tecknat mellan Älvstranden Utveckling och Förvaltnings AB Framtiden december 2016

Enligt Intentionsavtalet är avsikten att Förvaltnings AB Framtiden ska förvärva mark av Älvstranden Utveckling för att bygga hyresrätter och lokaler på Skeppsbron inom området som benämns kvarteret Redaren.

Marktilldelningen omfattar 8 800 kvm BTA bostäder samt 1 200 kvm BTA lokaler.

Utgångspunkten för prissättningen: värdering Fastighetskontoret

Av Intentionsavtalet framgår att utgångspunkten för prissättningen av hyresrätterna är marknadspris och att marknadspriset vid Intentionsavtalets tecknande bedömdes uppgå till 6 000 kr/kvm BTA, utifrån värdering av Fastighetskontoret.

Ytterligare två värderingar initierade av Älvstranden Utveckling

Utöver Fastighetskontorets värdering har Älvstranden Utveckling två egna värderingar:

1. Gunnar Sköldeberg Konsult AB bedömde ett marknadsvärde för hyresrätterna i november 2016 till 8 000 kr/kvm BTA.
2. NewSec Advice AB bedömde ett marknadsvärde för hyresrätterna i samband med årsbokslutet för 2016 till 5 800 kr/kvm BTA.

Köpeskillning efter vald värdering

Köpeskillningen för hyresrätterna bedömdes utifrån Fastighetskontorets värdering till:

- $6\,000 \text{ kr/kvm BTA} \times 8\,800 \text{ kvm BTA} = 52\,800\,000 \text{ kronor.}$

Möjlighet att påkalla ersättning

Enligt Intentionsavtalet har Framtiden en möjlighet att påkalla ersättning från Älvstranden Utveckling som ska utgöras av 50 % av skillnaden mellan ett uppskattat marknadsvärde för bostadsrätterna på Skeppsbron och det slutliga pris som bostadsrätterna från markanvisningen på Skeppsbron kommer att säljas för – allt beräknat på den totala volymen bostadsrätter som omfattades av den ursprungliga principöverenskommelsen mellan Framtiden och Älvstranden Utveckling som tecknades 2013 (16 875 kvm BTA bostadsrätter).

- Gunnar Sköldeberg Konsult AB värderade i november 2016 marknadsvärdet för bostadsrätterna till 16 000 kr/kvm BTA.
- Markanvisningen Skeppsbron våren 2017 gav ett pris på bostadsrätterna på 20 000 kr/kvm BTA.

Detta ger Framtiden en möjlighet att påkalla en ersättning som uppgår till:

- $50 \% \times (20\,000 - 16\,000 \text{ kr/kvm BTA}) \times 16\,875 \text{ kvm BTA} = 33\,750\,000 \text{ kronor.}$

Bokförda värden

Kvarteret Redaren avser del av fastigheten Inom Vallgraven 51:2 samt hela fastigheten Inom Vallgraven 50:6.

Södra Älvstranden Utveckling har idag ett bokfört anskaffningsvärde på marken avseende hela fastigheten Inom Vallgraven 51:2 uppgående till 30 875 000 kronor.

Hela Inom Vallgraven 51:2 omfattar en markarea om 10 727 kvm. Den del av fastigheten som ligger inom kvarteret Redaren uppgår till 1 315 kvm.

Bokfört anskaffningsvärde avseende Inom Vallgraven 51:2 som hänförs till kvarteret Redaren uppgår till:

- $1\,315 \text{ kvm} / 10\,727 \text{ kvm} \times 30\,875\,000 \text{ kr} = 3\,784\,900 \text{ kronor.}$

Bokfört anskaffningsvärde för fastigheten Inom Vallgraven 50:6 uppgår till 6 500 kronor. Denna fastighet ligger i sin helhet inom kvarteret Redaren.

Nedlagda projektkostnader som ska bäras av kvarteret Redaren

Södra Älvstranden Utveckling har 2017-10-31 nedlagda projektkostnader för Skeppsbron som uppgår till 82 947 000 kronor. Kvarteret Redaren ska vara med att bära sin andel av dessa projektkostnader. Markarean för hela Skeppsbron uppgår till 12 857 kvm. Arean för kvarteret Redaren uppgår till 1 562 kvm.

Andel av hittills nedlagda projektkostnader som ska bäras av kvarteret Redaren:

- $1\,562 \text{ kvm} / 12\,857 \text{ kvm} \times 82\,947\,000 \text{ kr} = 10\,077\,251 \text{ kronor.}$

Totalt bokfört anskaffningsvärde för kvarteret Redaren

Totalt bokfört anskaffningsvärde för kvarteret Redaren uppgår därmed till:

Andel av bokfört anskaffningsvärde	
Inom Vallgraven 51:2	3 784 900 kr
Anskaffningsvärde Inom Vallgraven 50:6	6 500 kr
Andel av hittills nedlagda projektkostnader	10 077 251 kr
Totalt	13 868 651 kr

Summering av resultat Intentionsavtalet

Resultatet av Intentionsavtalet med Framtiden kan då summeras till:

Köpeskilling för hyresrätterna	52 800 000 kr
Avgår bokfört värde per 2017-10-31	-13 868 651 kr
Avgår ersättning till Framtiden	-33 750 000 kr
Totalt	5 181 349 kr

Dold värdeöverföring?

Om priset för hyresrätterna bestäms till 6 000 kr/kvm BTA så kan det här föreligga en dold värdeöverföring, eftersom det utifrån erhållit pris för bostadsrätterna är sannolikt att ett aktuellt marknadsvärde för hyresrätterna överstiger 6 000 kr/kvm BTA.

Fortsatta projektkostnader

Ovan angivet bokfört anskaffningsvärde för kvarteret Redaren beaktar bara andel av hittills nedlagda projektkostnader. Projektkostnaderna fortsätter att öka i takt med genomförandet på Skeppsbron. Därmed kommer kvarteret Redaren att belastas med ytterligare projektkostnader.

Anmärkning

Alla siffror i dokumentet som anger kronor och kvadratmeter är avrundade och därför cirkaangivna.

Försäljning av kommunal egendom och statsstöd

I december 2016 fick vi i uppdrag av Älvstranden Utveckling AB ("Älvstranden") att från ett statsstödsrättsligt perspektiv granska en prisklausul i ett förslaget intentionsavtal mellan Älvstranden och Förvaltnings AB Framtiden ("Framtiden") om försäljning av byggrätt för hyresrätter.

I oktober 2017 fick vi i uppdrag att, i tillägg till den bedömning vi gjorde i december 2016, redogöra för huruvida personligt ansvar kan utkrävas av enskilda styrelseledamöter och verkställande direktör på grund av överträdelser av statsstödsregler.

Nedan följer den bedömning vi gjorde i december 2016. Avsnitt 4 och punkt 5.2 är nya och har tillkommit som en följd av tilläggsuppdraget i oktober 2017. Denna promemoria är i övrigt oförändrad och har inte justerats till följd av eventuellt ändrade förutsättningar. Härvid kan noteras att punkten 1.3 anger att den totala volymen är 22 000 kvm. Vi baserade detta på uppgifter i en utkastversion av intentionsavtalet som vi tog del av i december 2016. Dessa uppgifter visade sig sedermera vara felaktiga. I det slutgiltiga avtalet anges den korrekta volymen, nämligen 16 875 kvm. Eftersom vi inte tog del av det slutgiltiga avtalet förrän efter att denna promemoria färdigställdes i december 2016, anges nedan i punkten 1.3 alltså en inaktuell och felaktig total volym.

1. Bakgrund

- 1.1 Älvstranden vill överlåta mark med byggrätter till hyresrätter på Skeppsbron till Framtiden. Dessa hyresrätter har värderats av en oberoende expert till 8000 kr/kvm. Älvstranden avser också att inom kort överlåta byggrätter till bostadsrätter på Skeppsbron till högstbjudande. Byggrätterna till bostadsrätter har värderats till 16000 kr/kvm.
- 1.2 Priset för överlåtande av mark med byggrätt till hyresrätter regleras i avsnitt 3.5 i förslaget till intentionsavtal:
- 1.3 Priset på marken på Skeppsbron ska regleras enligt följande. Utgångspunkten för prissättningen av hyresrätterna är en nivå om 6000 kr/kvm BTA. Framtiden får därefter möjlighet att påkalla en ersättning från Älvstranden uppgående till 50% av mellanskillnaden mellan å ena sidan uppskattat marknadsvärde för byggrätterna avsedda för bostadsrättsproduktion (16 000 kr/kvm BTA enligt den av Älvstranden framtagna externa värderingen) och å andra sidan ett slutgiltigt och erhållet pris för densamma, allt beräknat på den totala volymen byggrätter avsedda för bostadsrättsproduktion vid Skeppsbron som omfattas av den ursprungligen träffade principöverenskommelsen mellan Älvstranden och Framtiden (ca 22 000 kvm BTA).

- 1.4 Ett exempel; byggrätterna avsedda för bostadsrättsproduktion vid Skeppsbron säljs för 18 000 kr/kvm BTA. 50% av differensen mellan det uppskattade värdet och faktiskt försäljningspris, beräknat på volymen 22 000 kvm BTA skulle då ge en kompensatorisk ersättning till Framtiden om $(22\ 000 \times 2000 \times 0,5) = 22$ miljoner kronor. Nu sagda 22 miljoner kronor skulle i sin tur kunna generera ett minskat redovisningsmässigt anskaffningsvärde per kvm/BTA hyresrätt om $(22\ 000\ 000 / 11\ 000) = 2000$ kr.
- 1.5 Frågan har uppkommit om denna reglering skulle kunna utgöra statsstöd.

2. Prissättning och statsstöd

- 2.1 Enligt artikel 107.1 i Fördraget om Europeiska Unionens Funktionssätt utgör en åtgärd statsstöd om följande fyra villkor samtidigt är uppfyllda:
- (i) åtgärden måste innebära en fördel för mottagaren, det vill säga skapa en fördelaktigare situation än om marknadskrafterna hade givits fritt spelrum;
 - (ii) fördelen ifråga ska beviljas av det offentliga eller med hjälp av allmänna medel;
 - (iii) åtgärden ska vara konkurrensnedvridande genom att selektivt gynna det företag som mottar stödet i förhållande till dess konkurrenter; och
 - (iv) åtgärden ska kunna påverka handeln mellan EU-länderna, men kraven för att detta villkor skall vara uppfyllt är mycket lågt satta. Stödåtgärder som uppfyller alla dessa villkor är förbjudna om de inte omfattas av särskilda undantagsregler, eller anmäls på förhand och godkänns av Kommissionen.
- 2.2 Älvstranden är ett kommunalt bolag och måste därför beakta statsstödsreglerna när bolaget exempelvis säljer mark. Framtiden konkurrerar med privata byggherrar vad avser exploaterandet av mark. Framtiden är således ett företag i statsstödsrättslig mening. Det innebär att intentionsavtalet kan träffas av statsstödsreglerna.
- 2.3 Den grundläggande principen för det offentliga mellanhanden med företag aktiva på en konkurrensutsatt marknad är att ekonomiska transaktioner inte utgör stöd om de genomförs enligt normala marknadsvillkor. I det här fallet är det därför relevant att fråga sig om en privat säljare under normala marknadsförhållanden skulle ha kunnat få samma, eller ett bättre pris.¹ Om priset är för lågt anses köparen ha fått en konkurrensrättslig fördel, och åtgärden riskerar då att utgöra ett statsstöd.
- 2.4 Den som har påstått bevilja stöd till ett företag måste kunna visa att så inte är fallet. För detta syfte har Kommissionen meddelat att vissa prissättningsmetoder säkerställer att någon fördel inte har givits. När det rör försäljning av mark är det framför allt två sätt som brukar användas för att fastställa marknadspriset.

¹ Kommissionens tillkännagivande om begreppet statligt stöd (2016/C 262/01), p. 74.

- 2.5 Det ena sättet är att sälja marken genom ett konkurrensutsatt, transparent, icke-diskriminerande och villkorslöst anbudsförfarande.² Det högsta anbudet i ett sådant förfarande är ju de facto det pris som marknaden är villig att betala. Det andra sättet är att inhämta en oberoende expertvärdering på grundval av allmänt accepterade marknadsindikatorer och värderingsstandarder.³
- 2.6 I det här fallet förstår vi att en oberoende expertvärdering har inhämtats och att priset fastställts till 8000 kr/kvm. Att försälja egendomen till detta pris bör således utesluta att Framtiden ges en konkurrensfördel.
- 2.7 Det pris som Framtiden ska betala är emellertid inte 8000 kr/kvm utan 6000 kr/kvm minus 50 % av mellanskillnaden mellan uppskattat marknadsvärde för de byggrätter som avser bostadsrättsproduktion vid Skeppsbron och slutligt erhållet pris för de byggrätterna. Byggrätterna som avser bostadsrättsproduktion ska, som vi förstår det, säljas till tredje part.
- 2.8 Priset som utgångspunkt (dvs. 6000 kr/kvm) är således väsentligt lägre än vad marken värderats till. Eventuella ytterligare försäljningar av mark med byggrätter för bostadsrättsproduktion synes därutöver sakna koppling till det fastslagna marknadsvärdet för byggrätterna för hyresrätter på Skeppsbron. Under sådan förutsättning finns det en risk att prisklausulen i det föreslagna intentionsavtalet utgör statsstöd.

3. Följder av ett olagligt statsstöd

- 3.1 Statsstöd måste som huvudregel godkännas av Kommissionen innan det beviljas. Stöd som har givits av det offentliga utan att det först ha anmälts till (och godkänts av) Kommissionen kallas för olagligt statsstöd. Kommissionen ska begära att ett olagligt statsstöd återkrävs, om Kommissionen inte anser att stödet är förenligt med den interna marknaden. I ett fall som detta skulle stödet utgöra skillnaden mellan vad marknadsvärdet ansågs vara och vad stödmottagaren faktiskt betalade. Skulle marknadsvärdet exempelvis vara 8000 kr/kvm och det belopp som betalades 6000 kr/kvm, är således 2000 kr/kvm ett statsstöd. Ett återkravsbeslut innefattar också ränta på stödbeloppet.

4. Personligt ansvar för styrelseledamöter och verkställande direktör

- 4.1 Stödgivaren ska återkräva olagligt stöd. Det saknas dock statsstödsrättsliga föreskrifter om personligt ansvar eller påföljder för enskilda styrelseledamöter eller verkställande direktör i det stödgivande bolaget. Skyldigheten att återkräva det olagliga statsstödet åvilar bolaget, och kan inte överföras på bolagets företrädare.

² Ibid. p. 89.

³ Ibid. p. 103.

- 4.2 Det finns därutöver en möjlighet för tredje man, exempelvis en konkurrent till stödmottagaren, att väcka skadeståndstalan mot stödgivaren (d v s Älvstranden). En sådan talan förutsätter att en kärande kan visa att det föreligger ett kausalsamband mellan ett statligt stöd och en skada som käranden lidit, något som visat sig svårt i praktiken. Skadeståndstalan på grund av olagligt statsstöd är ovanligt.
- 4.3 Aktiebolagslagen innehåller bestämmelser om personligt skadeståndsansvar för styrelseledamöter och verkställande direktör om de vid fullgörandet av sitt uppdrag uppsåtligen eller genom oaktsamhet skadat bolaget. Varje enskild styrelseledamots eventuella ansvar bedöms separat. Det är i första hand bolaget själv (d v s Älvstranden) som kan utkräva sådant skadestånd. En förutsättning för skadestånd är givetvis att bolaget har lidit skada, exempelvis genom att det blivit skadeståndsskyldigt gentemot tredje man. Vidare förutsätts att den enskilda styrelseledamoten eller verkställande direktören agerat oaktsamt. I bedömningen av styrelsen eventuella oaktsamhet kan i förevarande fall beaktas att det fanns en advokatpromemoria tillgänglig vid styrelsemötet som angav att det fanns en risk att beslutet skulle innebära att Älvstranden lämnande statsstöd.

5. Slutsats


- 5.1 Det pris som är satt som utgångspunkt för överlåtelsen av marken med byggrätt för hyresrätter på Skeppsbron i det föreslagna intentionsavtalet är lägre än vad marken har värderats till av den oberoende expertvärderingen. Prisavdraget som kan påkallas vid eventuella försäljningar av mark med byggrätter för bostadsrättsproduktion synes därutöver sakna koppling till det fastslagna marknadsvärdet för byggrätterna för hyresrätter på Skeppsbron. Under sådana förutsättningar finns det en risk att prisklausulen i det föreslagna intentionsavtalet utgör statsstöd.
- 5.2 Det saknas möjlighet att med stöd av statsstödsrätten utkräva ansvar av enskilda styrelseledamöter eller verkställande direktör. Personligt ansvar kan dock aktualiseras genom tillämpning av aktiebolagsrättsliga regler.

Stockholm den 1 november 2017

MANNHEIMER SWARTLING ADVOKATBYRÅ



Johan Carle



Petter Nyström