

# FRONT ADVOKATER

PM

---

<b>Till</b>	Mikael Dolietis, VD, Göteborgs Egnahems AB (" <b>Egnahemsbolaget</b> ")
<b>Från</b>	Advokaterna Roland Adrell och Svante Hjertén samt juristerna Erik Sjöberg och Josephine Fremling, Front Advokater AB (" <b>Front Advokater</b> ")
<b>Datum</b>	18 september 2018
<b>Angående</b>	Egnahemsbolaget förhållande till lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (" <b>Allbolagen</b> ") samt diverse statsstöds- och skatterättsliga aspekter avseende marköverlåtelse.

---

## 1 BAKGRUND OCH UPPDRAG

- 1.1 Egnahemsbolaget ingår i kommunägda Framtidenkoncernen med Förvaltnings AB Framtiden ("**Framtiden**") som moderbolag. Egnahemsbolaget har som uppdrag att erbjuda kommunens medlemmar möjligheten att äga nybyggda och prisvärda boenden i alla delar av Göteborg, med fokus på de områden som domineras av hyresrätter. De nya boenden som Egnahemsbolaget producerar uppförs på mark som bolaget förvärvar från Framtidenkoncernen (vilket inkluderar systerbolagen inom koncernen), men ibland även från Göteborgs Stad.
- 1.2 I anledning av de förvärv av mark som Egnahemsbolaget gör från Framtidenkoncernen har frågor uppkommit gällande prissättningen av marken, vilket i sin tur även har aktualiserat frågor gällande statsstöd respektive frågor om underprisöverlåtelse och därtill kopplad uttagsbeskattning. Egnahemsbolaget har därav givit Front Advokater i uppdrag att utreda följande tre frågeställningar:

*Är Egnahemsbolaget att betrakta som ett kommunalt allmännyttigt bostadsaktiebolag i den mening som avses i lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag?*

*Kan prissättning av mark som överläts inom Framtidenkoncernen till Egnahemsbolaget under några omständigheter innebära att reglerna om statsstöd överträds?*

## FRONT ADVOKATER

*Vilka är de skatterättsliga förutsättningarna för Framtidenkoncernen att göra s.k. underprisöverlåtelser till Egnahemsbolaget utan att uttagsbeskattning ska ske?*

Promemorian inleds med en sammanfattning av Front Advokaters slutsatser.

### 2 SAMMANFATTNING

- 2.1 Front Advokater konstaterar i denna promemoria att Egnahemsbolaget, trots dess tillhörighet till den kommunala bostadskoncernen Framtiden, inte utgör ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag i Allbolagens mening. Front Advokater menar emellertid att det finns stöd för att hävda att en underprisöverlåtelse likväl inte behöver stå i strid med värdeöverföringsreglerna i Allbolagen. Utgångspunkten för den bedömningen är att överföringar av mark från systerbolag till Egnahemsbolaget är av affärsmässig karaktär och ska därmed inte anses utgöra en värdeöverföring i Allbolagens mening. Överföring av mark till Egnahemsbolaget är en naturlig och nödvändig åtgärd för att Framtiden ska kunna uppfylla sitt ägaruppdrag.
- 2.2 Vidare har konstaterats att en överlåtelse av mark från Framtiden, som utgångspunkt, utgör en åtgärd som omfattas av den statsstödsrättsliga anmälningsskyldigheten och därmed riskerar utgöra ett otillåtet statsstöd. Front Advokater menar emellertid att det finns stöd för att åtgärden inte utgör en värdeöverföring i praktiken, eftersom det kan argumenteras för att Framtidenkoncernen bör kunna anses bedriva en *ekonomisk verksamhet* som en enda ekonomisk enhet. Det är dock osäkert om Egnahemsbolagets verksamhet (nybyggnation) och de allmännyttiga dotterbolagens verksamhet (uthyrning) är av samma slag, och rättsfrågan är till synes oprövad i domstol. En mer framkomlig väg för Egnahemsbolaget och Framtidenkoncernen vid underprisöverlåtelser är att argumentera för att en sådan överlåtelse är affärsmässigt motiverad och att en privat aktör därmed skulle ha genomfört samma transaktion i motsvarande situation. Ett förvärv av mark som en privat aktör hade kunnat erhålla under normala marknadsvillkor är nämligen inte ett statligt stöd<sup>1</sup>. Vid en samlad bedömning anser Front Advokater att det torde finnas förutsättningar för att en omstrukturering av koncernens fastigheter skulle kunna bedömas som affärsmässig.

---

<sup>1</sup> I denna promemoria används begreppen *statligt stöd* och *statsstöd* synonymt.

## FRONT ADVOKATER

Omständigheterna till grund för affärsmässigheten måste emellertid framgå av en affärsplan som utvisar det rationella i transaktionen ifråga. Front Advokater har inte identifierat någon omständighet som motiverar att en underprisöverlåtelse per definition skulle utgöra ett statsstöd. Bedömningen måste dock göras i varje enskilt fall. Sammanfattningsvis, en tydligt affärsmässigt motiverad underprisöverlåtelse utgör inte ett otillåtet statsstöd.

2.3 Som redovisas i denna promemoria är den enda lagreglerade sanktionen av ett olagligt statsstöd att en återgång ska ske.<sup>2</sup> Mot bakgrund av det kan möjligen hävdas att risken primärt är av företagsekonomisk karaktär, i det att återgången i så fall får en negativ ekonomisk effekt.

2.4 Slutligen har en övergripande redovisning av förutsättningarna för uttagsbeskattning gjorts. Finns det en rätt att ge koncernbidrag mellan Framtiden och Egnahemsbolaget, föreligger inte förutsättningar för uttagsbeskattning. Annars kan det likväl vara möjligt med en underprisöverlåtelse, men det förutsätter att det som överläts, dvs. marken, har karaktären av en "självständig verksamhet" samt att Egnahemsbolaget inte har ett underskott från tidigare verksamhetsår.

### 3 KORT OM EGNAHEMSBOLAGETS UPPDRAG

3.1 Av 3 § Egnahemsbolagets bolagsordning framgår att "[d]et kommunala ändamålet med bolaget är att aktivt bidra till att nya bostäder tillskapas och att bostäderna utformas på så sätt att de bidrar till en attraktiv bostadsmarknad i Göteborg. Bolaget har till föremål för sin verksamhet att uppföra, förvalta, förvärva och försälja fastigheter samt att åta sig förvaltningen av kollektiva anordningar inom fastighetsområdet".

3.2 Av Egnahemsbolagets ägardirektiv framgår bl.a. att Egnahemsbolaget ska vara en proaktiv byggherre som ska verka för att det uppförs bostadsrätter och egnahem till rimliga priser samt att verksamheten ska koncentreras på geografiska områden med

---

<sup>2</sup> Återgång behöver inte allt ske på det sättet att parternas prestationer återgår. Ett alternativ kan även vara att stödmottagaren betalar en summa som motsvarar statsstödet till stödgivaren.

## FRONT ADVOKATER

ensidiga former av upplåtelserätt som behöver kompletteras med eget ägande, t.ex. i form av bostadsrätter.

### 4 EGNAHEMSBOLAGETS RÄTTSLIGA STATUS

#### 4.1 Rättsliga utgångspunkter

4.1.1 Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag regleras i Allbolagen. Ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag är ett aktiebolag som en kommun eller flera kommuner gemensamt har det bestämmande inflytandet över och som har ett allmännyttigt syfte. Med allmännyttigt syfte avses aktiebolag som

- (i) i sin verksamhet huvudsakligen förvaltar fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt,
- (ii) främjar bostadsförsörjningen i den eller de kommuner som är ägare till bolaget, och
- (iii) erbjuder hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

4.1.2 Villkoren är kumulativa och måste vara uppfyllda samtidigt. Med ett bestämmande inflytande avses att en kommun eller flera kommuner gemensamt äger aktier i ett aktiebolag och med mer än hälften av samtliga röster i bolaget också förfogar över så många röster. Även indirekt utövande av bestämmande inflytande, såsom vid koncernförhållanden, anses utövat av ägarna till det kontrollerande bolaget (moderbolaget).

#### 4.2 Bedömning av Egnahemsbolagets status som ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag

4.2.1 För att Egnahemsbolaget ska betraktas som ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag fordras *dels* att en kommun eller flera kommuner gemensamt har det bestämmande inflytandet över Egnahemsbolaget *dels* att Egnahemsbolaget har ett allmännyttigt syfte.

4.2.2 Egnahemsbolaget är ett helägt dotterbolag till Framtiden som ägs indirekt av Göteborgs kommunfullmäktige genom Göteborgs Stadshus AB ("Stadshuset AB"). Genom Stadshuset AB äger och förvaltar Göteborgs Stad samtliga kommunala bolag

## FRONT ADVOKATER

inom kommunen. Bestämmande inflytande behöver inte utövas direkt, utan även det bestämmande inflytande som utövas indirekt vid koncernförhållanden omfattas (1 § tredje stycket Allbolagen och prop. 2009/10:185 s. 38). Göteborgs Stad utövar därmed ett *indirekt* bestämmande inflytande över Egnahemsbolaget (genom Stadshuset AB och Framtiden) och villkoret om bestämmande inflytande är således uppfyllt.

- 4.2.3 Med *allmännyttigt syfte* avses att verksamheten består i a) att huvudsakligen förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt (huvudsaklighetskriteriet), b) att verksamheten främjar bostadsförsörjningen i ägarkommunen eller kommunerna, och c) erbjuder hyresgästerna boendeinflytande eller inflytande i bolaget.
- 4.2.4 Egnahemsbolagets verksamhet består i att producera bostäder med eget ägande, genom att ”uppföra, förvalta, förvärva och försälja fastigheter samt åta sig förvaltningen av kollektiva anordningar inom fastighetsområdet” (3 § Egnahemsbolagets bolagsordning). Vidare har Egnahemsbolaget Framtidens uppdrag att bygga egnahem till rimliga priser i geografiska områden med ensidig upplåtandeform.<sup>3</sup> De bostäder som produceras av Egnahemsbostäder är framförallt bostadsrätter och villor.
- 4.2.5 Definitionen av det allmännyttiga syftet är att bostadsaktiebolaget i sin verksamhet huvudsakligen förvaltar fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med *hyresrätt*. Såsom redogjorts för ovan har Egnahemsbolaget inte som huvudsakligt syfte att förvalta hyresrätter, utan att producera bostäder med eget ägande. Egnahemsbolaget uppfyller därmed inte det första rekvisitetet i legaldefinitionen av det allmännyttiga syftet. Det ska även noteras att det varken i Egnahemsbolagets bolagsordning eller i ägardirektiv framgår att Egnahemsbolaget ska ha ett sådant allmännyttigt syfte som avses i 1 § Allbolagen, vilket ytterligare talar mot att Egnahemsbolaget ska betraktas som ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag (jfr prop. 2009/10:185 s. 41 f.).

---

<sup>3</sup> Se Egnahemsbolagets ägardirektiv samt följande utdrag: ”Framtiden Byggtveckling AB och Göteborgs Egnahems AB bygger på uppdrag av moderbolaget som ansvarar för och beslutar om koncernens nyproduktion i nära samverkan med de allmännyttiga dotterbolagen”; och ”Göteborgs Egnahems AB ska vara en proaktiv byggherre. Bolaget ska arbeta för att finna lösningar så att rimliga priser på t ex bostadsrätter och egna hem kan uppnås. [...] Egnahemsbolaget ska först och främst bygga i geografiska områden i staden med ensidig upplåtandeform som behöver kompletteras med äganderätt och/eller bostadsrätt”.

## FRONT ADVOKATER

### 4.3 Bedömning av om Framtiden omfattas av Allbolagen

- 4.3.1 Som en del i Front Advokaters uppdrag att utreda Egnahemsbolagets rättsliga ställning har vi även att ta ställning till om Egnahemsbolaget kan anses uppfylla det allmännyttiga syftet i Allbolagen sett utifrån den samlade verksamhet som bedrivs inom Framtidenkoncernen. Resonemanget lyder som följande.
- 4.3.2 Framtiden har Göteborgs Stads uppdrag att utveckla stadens bostads- och fastighetsmarknad och aktivt bidra till att nya bostäder tillskapas.<sup>4</sup> Vidare ska Framtiden direkt och genom innehav av aktier i andra företag äga och förvalta fast egendom.<sup>5</sup> Framtiden har således tydliga ägardirektiv om att *dels* ansvara för bostadsförsörjningen inom Göteborgs Stad *dels* att verksamheten ska bedrivas inom koncernen genom dotterbolag. Framtiden har därför strategiskt valt att dela in fastighetsbeståndet i olika dotterbolag, framförallt utifrån dess geografiska läge. Dotterbolagen sköter den löpande förvaltningen av fastighets- och bostadsbeståndet, medan Framtiden fattar beslut i frågor av mer principiell karaktär, såsom uppförandet av nya bostadslägenheter. Framtidenkoncernen har således en *koncernstyrning*, där moderbolaget Framtiden fattar beslut i större och principiella frågor. Koncernen präglas vidare av en hög grad av samordning mellan dotterbolagen. Front Advokater menar att den här strukturen talar för att det är Framtidenkoncernen som utgör det verkliga allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolaget, vilket inkluderar Egnahemsbolaget.
- 4.3.3 Vår uppfattning i den här delen stöds även av att det är koncernen som ska svara för att nya bostäder, *i första hand* hyresrätter, produceras med utgångspunkt i de mål som årligen läggs fast av Göteborgs Stads budget. *I andra hand* ska koncernen producera bostäder med andra ägandeformer, t.ex. bostadsrätter och egnahem, framförallt i de områden som idag har en låg andel av dessa boendeformer, och att Framtiden Byggutveckling AB och Egnahemsbolaget bygger på uppdrag av moderbolaget (Framtiden) som ansvarar för och beslutar om koncernens nyproduktion i nära samverkan med de allmännyttiga dotterbolagen.<sup>6</sup> Argument skulle således kunna

---

<sup>4</sup> Se § 3 Framtidens bolagsordning.

<sup>5</sup> Se § 4 Framtidens bolagsordning.

<sup>6</sup> Se Egnahemsbolagets ägardirektiv, s. 1 första stycket.

## FRONT ADVOKATER

framföras att man utifrån det övergripande uppdraget som Framtidenkoncernen har, ska göra en bedömning utifrån hela koncernens verksamhet.

4.3.4 Det kan noteras att när man inom stadsförvaltningen, men även i vidare kretsar, talar om allmännyttan avser hela koncernen, och inte endast dotterbolagen.

4.3.5 Framtiden, tillsammans med dess dotterbolag, uppfyller det allmännyttiga syftet i Allbolagen samt är ett kommunalt helägt bolag. Även om Egnahemsbolaget inte förvaltar hyresrätter, utgör Egnahemsbolagets verksamhet en mindre del av Framtidenkoncernens verksamhet, som har som *huvudsakligt syfte* att förvalta och upplåta hyresrätter.<sup>7</sup> Vidare framgår det av Framtidens ägardirektiv att bolaget ska *främja bostadsförsörjningen* i Göteborg, bl.a. genom att producera nya bostäder. Vad avser det sista kravet, *boendeinflytande* och *inflytande i bolaget*, framgår det av respektive allmännyttigt dotterbolag att hyresgästen ska erbjudas möjligheten till inflytande över sitt boende.

### 4.4 Sammanfattning av Egnahemsbolagets rättsliga status utifrån Allbolagen

4.4.1 Egnahemsbolaget uppfyller inte det allmännyttiga syftet i Allbolagen, eftersom Egnahemsbolaget inte förvaltar hyresrätter. Egnahemsbolaget uppfyller således inte legaldefinitionen av ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag.

4.4.2 Det skulle kunna argumenteras att det allmännyttiga bostadsaktiebolaget i själva verket utgörs av Framtidenkoncernen eftersom det är a) koncernen som förverkligar ägaruppdraget samt ansvarar för bostadsförsörjningen i Göteborg, b) Framtiden utövar en stark koncernstyrning och deltar aktivt i förvaltningen av dotterbolaget, och c) det är koncernen som sådan som förvaltar fastighets- och bostadsbeståndet. Som en del av Framtidenkoncernen skulle Egnahemsbolaget i linje därmed anses omfattas av Allbolagen.

4.4.3 En sådan tolkning, där det allmännyttiga bostadsbolaget definieras på koncernnivå, har inget explicit stöd i förarbeten eller i lagtext och är oprövad i svensk rätt. Det är

---

<sup>7</sup> Begreppet "huvudsakligt" hindrar inte att det i ett fastighetsbestånd av hyresrätter finns en mindre andel med alternativ boendeform, såsom villor eller bostadsrätter (se prop. 2009/10:185 s. 41 f.).

## FRONT ADVOKATER

därmed högst osäkert huruvida en sådan tolkning skulle stå sig vid en prövning i domstol.

### 5 OM PRISSÄTTNING VID FÖRSÄLJNING AV MARK

#### 5.1 Regelverket om statligt stöd

5.1.1 Egnahemsbolaget har även begärt Front Advokaters redovisning av regelverket kring statsstöd. Detta för att primärt bringa klarhet i huruvida en överlåtelse av mark till bolaget från Framtidenkoncernen till ett pris understigande marknadsvärdet skulle riskera att innebära ett otillåtet statsstöd.

5.1.2 Förbudet mot statligt stöd är *dels* reglerat i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt ("EUF-fördraget") artiklar 107-109, *dels* lag (2013:388) om tillämpning av Europeiska unionens statsstödsregler. Regelverket bygger på ett system med förhandsgranskning. Enligt artikel 108.3 i EUF-fördraget ska medlemsstaterna anmäla planer på att vidta eller ändra stödåtgärder till EU-kommissionen. EU-kommissionen kan på eget initiativ eller efter anmälan av tredje part inleda en granskning av en åtgärd som inte anmälts till kommissionen och pröva om åtgärden är förbjuden enligt statsstödsreglerna.<sup>8</sup> För det fall kommissionen finner att en åtgärd står i strid med statsstödsreglerna (och beslutet vinner laga kraft) är stödmottagaren pliktad att återbetala hela stödet, inklusive ränta på beloppet.

5.1.3 För att en åtgärd ska anses utgöra ett statligt stöd ska fyra villkor vara uppfyllda:

- (i) Det måste vara fråga om en selektiv ekonomisk förmån, dvs. ett visst företag eller viss produktion måste gynnas;
- (ii) Förmånen måste finansieras direkt eller indirekt genom offentliga medel;
- (iii) Förmånen måste snedvrیدا eller hota att snedvrیدا konkurrensen; och
- (iv) Förmånen måste påverka handeln mellan medlemsstaterna.

5.1.4 Åtgärder som exempelvis omfattas av statstödsförbudet kan nämnas direkta bidrag, räntesubventioner och försäljning av mark till underpris. När Egnahemsbolaget

---

<sup>8</sup> Granskningsförfarandet är *kontradiktoriskt*, innebärande att om kommissionen misstänker ett statligt stöd, kommer kommissionen inhämta de inblandade parternas skriftliga yttrande över åtgärdens förenlighet med EU-rätten.



## FRONT ADVOKATER

förvärvar mark från Framtiden, eller Göteborgs Stad, innebär det en åtgärd som ska prövas mot statsstödsreglerna. Det faktum att både köpare och säljare är offentliga rättssubjekt, och här ytterst har samma ägare gör ingen skillnad. En överlåtelse mellan nämnda parter kan potentiellt innebära ett anmälningsskyldigt statsstöd, givet att samtliga kriterier ovan är för handen.

- 5.1.5 Utgångspunkten för denna bedömning är att Framtiden inte äger någon mark själv, utan att försäljning av mark inom koncernen sker mellan Framtidens allmännyttiga dotterbolag.

## 5.2 Bedömning utifrån statsstödsregelverket

### *Bedömning av statligt stöd*

- 5.2.1 Reglerna om statligt stöd gäller endast om stödmottagaren är ett företag. Företag är enheter som bedriver *ekonomisk verksamhet*, vilket innebär att en koncern skulle kunna klassificeras som det relevanta företaget för en statsstödbedömning. Det skulle kunna argumenteras för att åtgärder inom en och samma ekonomiska verksamhet inte utgör ett statligt stöd, dels eftersom *företagets ekonomiska situation* (dvs. Framtiden-koncernen) inte har förbättrats vid en jämförelse före som efter åtgärden har vidtagits (företagets samlade förmögenhet är oförändrad)<sup>9</sup>, dels kan det även argumenteras att en åtgärd inom ett företag inte har förstärkt företagets ställning i förhållande till konkurrenterna på marknaden (påverkan på handeln).<sup>10</sup> Frågan är dock, enligt Front Advokaters kännedom, oprövad i både EU-domstolen och nationell domstol. Det råder därmed osäkerhet om denna argumentation skulle stå sig vid en rättslig prövning. Resonemanget lyder dock som följande.
- 5.2.2 Företag har konsekvent av EU-domstolen definierats som enheter som bedriver ekonomisk verksamhet, oberoende av deras rättsliga ställning och hur de finansieras. Klassificeringen av en viss *enhet* som ett företag beror därför helt och hållet på vilken *typ av verksamhet* som den bedriver.<sup>11</sup> Vidare kan flera separata juridiska personer

---

<sup>9</sup> Kommissionens tillkännagivande om begreppet statligt stöd som avses i artikel 107.1 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (2016/C 262/01), p. 67.

<sup>10</sup> Kommissionens tillkännagivande om begreppet statligt stöd som avses i artikel 107.1 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (2016/C 262/01), p. 190.

<sup>11</sup> Kommissionens tillkännagivande om begreppet statligt stöd som avses i artikel 107.1 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (2016/C 262/01), p. 7.

## FRONT ADVOKATER

anses utgöra en ekonomisk enhet vid tillämpningen av reglerna för statligt stöd. Den ekonomiska enheten betraktas då som det relevanta företaget. I detta sammanhang anser EU-domstolen att förekomsten av en kontrollerande andel och andra funktionella, ekonomiska eller organiska kopplingar är relevanta.<sup>12</sup>

5.2.3 Ett företag som tillhandahåller varor eller tjänster på marknaden bedriver ekonomisk verksamhet. Vidare kan kravet på ekonomisk verksamhet uppfyllas genom att en enhet (t.ex. ett moderbolag) deltar i en annan enhets verksamhet (t.ex. dotterbolag). En ägare som i praktiken utövar sin kontroll genom att direkt eller indirekt utöva ett inflytande på förvaltningen av det kontrollerade företaget ska anses delta i det kontrollerande företags ekonomiska verksamhet.<sup>13</sup> Rätten att utse ledamöter i olika organ i det kontrollerade bolaget är ett sätt att utöva en kontrollerande funktion, utöva inflytande och bidra finansiellt, vilket visar på att det förekommer organisatoriska och funktionella band mellan båda bolagen.<sup>14</sup> Vidare kan ett i praktiken exklusiv äganderätt tyda på att flera juridiska personer är en ekonomisk enhet.<sup>15</sup>

5.2.4 Front Advokaters bedömning är att Framtiden är ett företag, eftersom Framtiden i vart fall deltar i dotterbolagens ekonomiska verksamhet. Framtiden har som verksamhetsföremål att direkt och genom aktieinnehav i andra företag bedriva och utveckla verksamheter av allmänt intresse och att äga och förvalta fast och lös egendom och därmed förenlig verksamhet (§ 4 bolagsordningen). Eftersom Framtiden utövar ett direkt inflytande i dotterbolagens förvaltning – genom ägardirektiv och beslutanderätt i större strategiska frågor pga. den starka koncernstyrningen (se redogörelse för koncernstyrningen i p. 5.2.8) – ska Framtiden anses delta i dotterbolagens ekonomiska verksamhet. Vidare bör det inte heller råda några tvivel om att dotterbolagens verksamhet, att hyra och sälja boenden på fastighets- och bostadsmarknaden, är ekonomisk verksamhet. Verksamheten är av kommersiell karaktär som sker i konkurrens med privata aktörer på marknaden.

---

<sup>12</sup> Kommissionens tillkännagivande om begreppet statligt stöd som avses i artikel 107.1 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (2016/C 262/01), p. 11.

<sup>13</sup> EU-domstolens dom av den 10 januari 2006, *Cassa di Risparmio di Firenze SpA m.fl.*, C-222/04, ECLI:EU:C:2006:8, punkt 111-112.

<sup>14</sup> Domstolens dom av den 16 december 2010, *AceaElectrabel Produzione SpA/kommissionen*, C-480/09 P, ECLI:EU:C:2010:787, p. 56.

<sup>15</sup> Kommissionens beslut (EU) 2015/1470 *Micula* av den 30 mars 2015.

## FRONT ADVOKATER

Sammanfattningsvis är Framtiden och dess dotterbolag företag ur ett statsstödshänseende.

5.2.5 Det råder dock större osäkerhet om Framtiden och dess dotterbolag bedriver samma typ av verksamhet. De allmännyttiga dotterbolagen har som ändamål att medverka till bostadsförsörjningens främjande i Göteborg och erbjuda hyresgäster möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolagen. Vidare ska bolagen förvärva fastigheter eller tomträtt och därpå uppföra och förvalta bostadshus (ur bolagsordningen till Poseidon, Familjebostäder, Gårdstensbostäder och Bostadsbolagen, som alla är likalydande i relevanta delar). Vidare ska de förvalta bostadslägenheter vilka huvudsakligen upplåts med hyresrätt. Egnahemsbolaget och Byggutveckling AB har som ändamål att uppföra, förvärva och försälja fastigheter och byggtreprenader – dvs. verksamhet som huvudsakligen faller inom entreprenad och inte inom fastighetsförvaltning. Det går visserligen att argumentera för att den typ av verksamhet som bedrivs av dotterbolagen som ingår i Framtidenkoncernen är förvaltning och nybyggnation av fastigheter inom bostadsförsörjningsområdet i Göteborgs Stad. I huvudsak ägnar sig Framtidens dotterbolag åt fastighetsförvaltning och bostadsförsörjning vilket skulle kunna ses som samma *typ* av verksamhet som bedrivs inom bostadsmarknaden. Bl.a. Wallenstam är exempel på marknadsaktörer som förvaltar och nyproducerar såväl hyresrätter som bostäder med eget ägande. Denna tolkning av den relevanta marknaden är dock inte självklar. Det kan likväl argumenteras för att de allmännyttiga dotterbolagen och Egnahemsbolaget/Byggutveckling AB agerar på olika marknader med olika konkurrenter. Exempelvis konkurrerar Byggutveckling AB och Egnahemsbolagen främst med bolag som t.ex. JM och Serneke, vilka inte konkurrerar med de allmännyttiga dotterbolagen. Detta medför att resonemanget utifrån att Framtidenkoncernen ska ses som ett enda företag är osäkert.

5.2.6 Utöver det ovan anförda kan det argumenteras för att Framtidenkoncernen ska ses som en ekonomisk enhet, eftersom det finns en stark *koncernstyrning* inom Framtidenkoncernen. Dotterbolagen i koncernen är helägda av Framtiden som har en kontrollerande andel i dotterbolagen. Av Framtidens ägardirektiv framgår att det är Framtiden som ansvarar för och beslutar om koncernens nyproduktion av

## FRONT ADVOKATER

bostäder i nära samverkan med de allmännyttiga dotterbolagen, vars huvudsakliga uppdrag är att förvalta bostadsbeståndet.

- 5.2.7 Den starka koncernstyrningen inom Framtidenkoncernen möjliggörs genom att Framtiden har antagit ägardirektiv på respektive dotterbolags bolagsstämma. Av dotterbolagens ägardirektiv framgår bl.a. att verksamheten styrs, förutom av ägardirektivet, av koncerngemensamma policys (*Ledningspolicy* och *Projekt- och Investeringspolicy* som biläggs) och eventuella tillämpningsföreskrifter, koncernens fleråriga affärsplan och fastställda verksamhetsmål som upprättats av moderbolaget (ägardirektiven biläggs, som i relevanta delar är likalydande), samt att Framtiden kan dela ut särskilda uppdrag till dotterbolagen.
- 5.2.8 Av *Ledningspolicy* framgår bl.a. att dotterbolagen i sitt beslutsfattande ska beakta koncernmässiga effekter och sträva efter koncernmässiga samordningsvinster. Samordningen inom koncernen sker genom ett särskilt VD-råd, som utgörs av koncernbolagens VD:er. Av Framtidens ledningspolicy framgår även vilka frågor som dotterbolaget ska samråda med Framtiden innan beslut fattas.<sup>16</sup> Av *Projekt- och Investeringspolicy* framgår bl.a. att projekt som till omfattningen uppgår till 15 mkr ska underställas Framtidens styrelse för beslut. Vidare framgår att dotterbolagen har en långtgående skyldighet att informera Framtiden om vilka projekt som genomförs samt redovisa beslutshandlingar kopplade till dessa projekt. Sammanfattningsvis visar det anförda på att Framtiden har ett betydande inflytande över dotterbolagens förvaltning, både funktionellt och ekonomiskt. Dotterbolagen uppträder således inte självständigt eller autonomt gentemot Framtiden, utan det föreligger en betydande skyldighet att undersöka och samråda med Framtiden inför större projekt samt en plikt att samordna verksamheterna med de övriga koncernbolagen. Detta talar för att Framtidenkoncernen är en ekonomisk enhet eftersom det finns en kontrollerande andel samt funktionella, ekonomiska och organiska kopplingar inom koncernen.
- 5.2.9 Front Advokaters bedömning är att samtliga bolag inom Framtidenkoncernen uppfyller villkoren för ett *företag* samt att koncernen som sådan är en *ekonomisk enhet*.

---

<sup>16</sup> • Bolagets affärs-/verksamhetsplan avståms årligen i anslutning till budgetarbetet för att nå uppställda mål.  
• Organisationsförändringar av väsentlig betydelse. • Tillsättande av VD i dotterbolag samt till VD direktrapporterande personer tillhörande bolagets ledningsgrupp. • Betydande personalförändring. • Avtal eller andra frågor av väsentlig betydelse för verksamheten eller av principiell betydelse för Framtidenkoncernen.

## FRONT ADVOKATER

Det råder dock större osäkerhet kring huruvida koncernen bedriver samma typ av verksamhet eller om det rör sig om olika verksamheter. Om Framtidenkoncernens dotterbolag bedriver olika verksamheter, finns det en betydande risk att underprisöverlåtelser mellan dotterbolagen kommer att träffas av förbudet mot statliga stöd, eftersom de övriga villkoren för statligt stöd sannolikt är uppfyllda:

- Det sker en förmögenhetsöverföring till en ekonomisk verksamhet med statliga medel som erhåller en ekonomisk förmån (villkor i och ii),
- Överföringen hotar att snedvrیدا marknaden då Egnahemsbolaget kan pressa sina kostnader och därmed maximera vinstmarginalen (villkor iii).
- Samhandelskriteriet är mycket lågt satt och det troliga är även att detta villkor är uppfyllt (villkor iv).

5.2.10 Eftersom det dels råder osäkerhet, i frånvaron av praxis, om transaktioner inom ett företag som är en ekonomisk enhet inte kan utgöra ett statligt stöd, och dels om Framtidenkoncernens dotterbolag bedriver samma typ av verksamhet, föreligger det en hög risk för att underprisöverlåtelser inom koncernen kan utgöra ett olagligt statligt stöd.

### *Principen om den marknadsekonomiske investeraren*

5.2.11 Oaktat om en åtgärd uppfyller samtliga villkor för statsstöd är åtgärden ändå inte att anse som ett statligt stöd om ett privat företag i samma situation hade kunnat erhålla samma förmån. Testet kallas för ”principen om den marknadsekonomiska investeraren”, som innebär att man bedömer åtgärdens affärsmässighet, vilket normalt fordrar att åtgärden ska resultera i en marknadsmässig avkastning. Principen är ett hypotetiskt test, eftersom det sällan går att peka på en identisk situation där en privat investerare har genomfört samma investering.

5.2.12 Mot bakgrund av ovan finns det, menar Front Advokater, stöd för att hävda att underprisöverlåtelser från bolag inom Framtidenkoncernen till Egnahemsbolaget kan betraktas som affärsmässiga, och därmed klara testet om den marknadsekonomiska investeraren. Underprisöverlåtelserna är ett normalt och nödvändigt inslag i den löpande affärsverksamheten som Framtidens uppdrag innebär. Framtidens uppdrag – att säkerställa existensen av såväl allmännyttiga hyresrätter som bostäder med andra upplåtelseformer - förutsätter helt enkelt av affärsmässiga skäl att koncernen kan

## FRONT ADVOKATER

disponera dess tillgångar på ett sätt som optimerar möjligheterna utifrån ägaruppdraget.

- 5.2.13 Det kan därför argumenteras för att en privat investerare i motsvarande situation som Framtidenkoncernen – där det finns en stark koncernstyrning från moderbolaget och där dotterbolagen inte ska konkurrera med varandra – kommer att vidta åtgärder för *koncernens bästa*. I sådana situationer är fokus inte att dotterbolagen ska vinstmaximera utan koncernens bästa. Hur fastighetsbeståndet ska organiseras bedöms således inte utifrån varje enskilt bolag, utan utifrån ett koncernperspektiv. Det ligger även i den privata investerarens intresse att vid koncerninterna transaktioner använda ett upplägg som undviker ogynnsamma skatteeffekter. Det är i ett sådant perspektiv affärsmässigt att vid omstrukturering av koncernens fastighetsbestånd använda sig av reglerna om underprisöverlåtelse.
- 5.2.14 Det ska dock understrykas att det är Egnahemsbolaget som har bevisbördan för att transaktionen klarar testet av principen om den marknadsekonomiske investeraren. Beviskraven för detta är tämligen högt ställda, eftersom varje försiktig marknadsekonomisk aktör normalt gör en förhandsbedömning av de strategiska och ekonomiska utsikterna för ett projekt, t.ex. genom en affärsplan.<sup>17</sup> Utgångspunkten är alltså att om en underprisöverlåtelse är affärsmässigt motiverat, så är det inte ett statsstöd. Denna argumentation, med utgångspunkt i den marknadsekonomiska investeraren, är enligt Front Advokaters uppfattning den mest framkomliga vägen vid en eventuell underprisöverlåtelse av mark till Egnahemsbolaget ur ett statsstödsrättsligt perspektiv. Eftersom det måste göras en bedömning av omständigheterna i det enskilda fallet, bör man dock vara försiktig med generella uttalanden, eftersom de affärsmässiga förutsättningarna inte går att förutse. Huruvida en underprisöverlåtelse av mark till Egnahemsbolaget är affärsmässig får därmed bedömas i det enskilda fallet. För att göra en bedömning av om en underprisöverlåtelse är affärsmässigt motiverad måste det således göras en bedömning av omständigheterna vid varje enskild transaktion.

---

<sup>17</sup> Kommissionens tillkännagivande om begreppet statligt stöd som avses i artikel 107.1 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (2016/C 262/01), p. 78.

## FRONT ADVOKATER

5.2.15 Avslutningsvis ska, för tydlighets skull, noteras att Front Advokaters bedömning i denna del, sannolikt inte kan appliceras på situationer som avser en överlåtelse från Göteborgs Stad. Detta då det inte föreligger ett äkta koncernförhållande och gemensamt uppdrag mellan parterna.

### 5.3 Om värdeöverföringsbegränsningen i Allbolagen

Enligt 3-4 §§ Allbolagen har de kommunala bostadsaktiebolagen en begränsad rätt att dela ut vinst eller göra andra värdeöverföringar till sina ägare, kommunerna.

Begränsningen innebär ett tak för värdeöverföringar som gäller hälften av bolagets överskott. Enligt 5 § gäller dock inte den begränsningen i förhållande till andra allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag inom samma koncern eller för åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjning.

### 5.4 Bedömning utifrån värdeöverföringsbegränsningen i Allbolagen

5.4.1 Begränsningsregeln i Allbolagen avser aktieutdelning vad gäller allmännyttiga bostadsaktiebolag. Värdeöverföring är ett vidare begrepp som enligt aktiebolagslagen (2005:551, nedan benämnd "ABL") definieras som vinstutdelning, förvärv av egna aktier, minskning av aktiekapitalet eller reservfonden för återbetalning till aktieägarna, och annan affärshändelse som medför att bolagets förmögenhet minskar och inte har rent affärsmässig karaktär för bolaget (prop. 2009/10:185 s. 52 f.). Vad som är att anse som en värdeöverföring ska således bedömas utifrån reglerna i 17 kap. ABL.

5.4.2 Enligt 17 kap. 1 § p. 4 ska en värdeöverföring förstås som en affärshändelse som medför att bolagets förmögenhet minskar och som inte har rent affärsmässig karaktär för bolaget. En underprisöverlåtelse som har affärsmässig karaktär är således rent definitionsmässigt inte en värdeöverföring och träffas därmed inte av begränsningarna i 17 kap. ABL, och i förlängning, av begränsningsreglerna i Allbolagen. Frågan om en viss transaktion ska anses ha affärsmässig karaktär för bolaget får i det enskilda fallet avgöras främst med hänsyn till utåt iakttagbara omständigheter kring händelsen. Särskild betydelse får tillmätas skillnaden mellan parternas prestationer (värdeskillnaden). Det förhållandet att transaktionen är oförmånlig för bolaget och förmånlig för motparten medför inte i och för sig att den

## FRONT ADVOKATER

är att betrakta som en värdeöverföring. En ”dålig affär” är sålunda inte någon värdeöverföring i paragrafens mening. Av stor betydelse är också om transaktionen framstår som förenlig med den verksamhet som bolaget normalt bedriver. Utgör den ett normalt led i verksamheten får den anses ha affärsmässig karaktär.

5.4.3 Front Advokater kan i denna del inte uttala sig specifikt om en underprisöverlåtelses förenlighet med begränsningsreglerna i Allbolagen, eftersom en bedömning måste göras av utåt sett iakttagbara omständigheter i det enskilda fallet. I denna del vill vi dock poängtera att det torde finnas starka argument för att en underprisöverlåtelse till Egnahemsbolaget från något av de allmännyttiga systerbolagen är av affärsmässig karaktär. Detta eftersom Framtidens breda uppdrag förutsätter att koncernen kan disponera tillgångarna inom hela koncernen för att kunna göra strategiskt optimala investeringar. Överföringar av tillgångar inom koncernen är motiverat av affärsmässiga skäl, och åtgärderna är ett naturligt inslag i affärsidén. Ett centralt moment i uppdraget från Göteborgs Stad är att utveckla en attraktiv stad och det görs bl.a. genom att bolaget nyproducerar i mindre attraktiva områden. Exempel på sådana kan vara investeringar för att möjliggöra ett tillfredsställande utbud av skola och barnomsorg i ett område, eller investering i lokal infrastruktur. Det kan även vara att skapa förutsättningar för ett föreningsliv och rekreationsmöjligheter i områden. Dyliga beslut att sälja till underpris inom koncernen blir affärsmässigt motiverade för Framtiden eftersom bolaget har en långsiktig ägarstrategi och ett långsiktigt uppdrag. Det är mot bakgrund av det resonemanget, menar vi, som överföring av mark till Egnahemsbolaget ska bedömas. Överföringen ska inte ses som en bokföringsmässig transaktion i syfte att kringgå Allbolagens syfte. Istället är det en löpande affärsmässig åtgärd som syftar till att uppfylla Framtidens allmännyttiga uppdrag, på det sätt ägaren formulerat det i bolagets styrande dokument. Här ska också vägas in att Egnahemsbolagets investeringar i småhus i så kallade utsatta områden ofta påverkar värdet positivt på koncernens bestånd av hyresfastigheter i området.

5.4.4 I den mån en underprisöverlåtelse har affärsmässig karaktär är överlåtelsen inte att betrakta som en värdeöverföring och begränsningsreglerna i Allbolagen aktualiseras därmed inte.



## FRONT ADVOKATER

### 6 SKATTERÄTTLIGA ASPEKTER, UNDERPRISÖVERLÅTELSE

Slutligen har Egnahemsbolaget bett Front Advokater att belysa skatterättsliga aspekter på en överlåtelse av mark, och då särskilt s.k. underprisöverlåtelser.

#### 6.1 Allmänna utgångspunkter

6.1.1 Den skatterättsliga definitionen av en s.k. underprisöverlåtelse är att man överlåter en tillgång som ingår i en näringsverksamhet utan att ta betalt, eller till ett pris som är lägre än marknadsvärdet (underpris), utan att det är affärsmässigt motiverat.

6.1.2 Huvudregeln vid en underprisöverlåtelse är att överlåtaren ska uttagsbeskattas. Uttagsbeskattning innebär att avyttringen behandlas som om den gjorts till marknadsvärdet.

6.1.3 Undantag till huvudregeln återfinns i 23 kap. inkomstskattelagen (1999:1229, nedan benämnd "IL") som vid tillämpning innebär att uttagsbeskattning överhuvudtaget inte ska ske.

#### 6.2 Villkor för underprisöverlåtelse

6.2.1 De huvudsakliga villkor som ställs upp för att en underprisöverlåtelse inte ska uttagsbeskattas är:

1. Överlåtaren och förvärvaren ska vara en fysisk person eller ett *företag*.
2. Det krävs att *förvärvaren är skattskyldig för inkomst av en näringsverksamhet där tillgången som har förvärvats till underpris ingår,*
3. Om överlåtaren *inte kan lämna koncernbidrag med avdragsrätt till förvärvaren under beskattningsåret, krävs att överlåtarens hela näringsverksamhet, en verksamhetsgren eller en ideell andel av en näringsverksamhet eller verksamhetsgren, överlåts.* Således kan inte en enstaka tillgång överlåtas till underpris utan uttagsbeskattning om inte överlåtaren med avdragsrätt kan lämna koncernbidrag till förvärvaren under det aktuella beskattningsåret.
4. Om överlåtelse sker från fysisk person eller från ett bolag som träffas av särskilda regler för fåmansföretag gäller en rad regler om kvalificerade andelar.

## FRONT ADVOKATER

5. Förvärvande företag, eller ett företag som förvärvaren med avdragsrätt kan lämna koncernbidrag till, *får inte ha ett inrullat underskott det beskattningsår som överlåtelsen görs.*

6.2.2 Gällande villkoret i punkten 3 kan en verksamhet som består av att äga och förvalta en enstaka fastighet i vissa fall utgöra en verksamhetsgren. Av uttalanden i förarbetena framgår att det ”i båda fallen gäller att verksamheten bör ha sådan omfattning att det framstår som ändamålsenligt att bedriva den självständigt”. I denna situation ska det göras en bedömning i det enskilda fallet.

6.2.3 Gällande villkoret i punkten 5 ska även anföras att olika regler gäller beroende på vem som är förvärvare och att reglerna, bland annat av den anledningen, är invecklade. Villkoret om underskott ska inte tillämpas om överlåtaren med avdragsrätt kan lämna koncernbidrag till förvärvaren det beskattningsår då överlåtelsen görs. Detta förutsätter emellertid att det inte finns en koncernbidragsspärr hos förvärvaren eller hos ett företag som förvärvaren kan lämna koncernbidrag till. En fysisk person eller ett företag kan dessutom avstå från att utnyttja sitt underskott och då bortses det från underskottet vid tillämpning av ovanstående bestämmelse.

### 6.3 Försäljning eller förvärv av kommun

Skattereglerna om underprisöverlåtelser i 23 kap. IL är inte aktuella då överlåtelse sker med en kommun som part, då det rättssubjektet aldrig kan vara varken förvärvare eller överlåtare i fråga om underprisöverlåtelser.

### 6.4 Bedömning

6.4.1 Mot bakgrund av ovan kan det konstateras att Framtiden kan genomföra en underprisöverlåtelse av mark till Egnahemsbolaget utan uttagsbeskattning under förutsättning att det föreligger en rätt till koncernbidrag.

6.4.2 Saknas rätt till koncernbidrag kan en underprisöverlåtelse utan att aktualisera uttagsbeskattning ändå vara möjlig. Det krävs då dels att överlåtelsen skattemässigt bedöms som en överlåtelse av en verksamhetsgren, dels att Egnahemsbolaget inte har något inrullat underskott från tidigare år (med mindre än att Egnahemsbolaget väljer att avstå från att utnyttja underskottet).

## FRONT ADVOKATER

6.4.3 Front Advokater vill understryka att den skatterättsliga redovisning som gjorts i denna promemoria är på en mycket övergripande nivå. För det fall Egnahemsbolaget överväger att genomföra underprisöverlåtelser, är det Front Advokaters rekommendation att en fördjupad analys med tillgång till ytterligare information görs.

## 7 KORT OM KOMMUNALLAGEN OCH KOMMUNALRÄTTSLIGA PRINCIPER

7.1 Enligt Front Advokaters bedömning omfattas inte Egnahemsbolaget av Allbolagens tillämpningsområde. Det kan emellertid vara motiverat att kort belysa hur Egnahemsbolaget, såsom ett kommunalt bolag, har att förhålla sig till det kommunalrättsliga regelverket och dess principer.

7.2 Enligt 10 kap. 1 § kommunallagen (2017:725) ("KL"), får kommuner och landsting, efter beslut av fullmäktige, lämna över vården av en kommunal angelägenhet, för vars handhavande särskild ordning inte föreskrivits, till en juridisk person eller en enskild individ. När två eller flera kommuner samverkar i form av privaträttsliga bolag benämns detta som interkommunala bolag.<sup>18</sup>

7.3 I förarbetena till aktuell bestämmelse i KL (prop. 2013/14:118 s. 25) anges följande:

*"En grundläggande princip är att den verksamhet som överlämnas till privaträttsliga organ ska falla inom den kommunala kompetensen och att risken för kompetensöverskridanden vid verksamhetens utövande ska vara ringa. Samma kommunalrättsliga principer som styr den rent kommunala verksamheten styr också kommuners och landstings verksamhet genom privaträttsliga subjekt. De får därför inte heller anlita t.ex. ett bolag för åtgärder som de inte själva får vidta."*

7.4 Den verksamhet som det privaträttsliga subjektet ska ägna sig åt måste falla inom ramen för den kommunala kompetensen såsom denna kommer till uttryck i 2 kap. KL. Dessa regler gäller även för kommunala företag. Detta eftersom det är en förutsättning för att en kommun ska kunna överlämna kommunala angelägenheter till ett privaträttsligt organ, att den verksamhet som ska överlämnas faller inom den

---

<sup>18</sup> SOU 2007:72, s. 309.

## FRONT ADVOKATER

kommunala kompetensen (10 kap. 1 § KL). Det som får överlämnas till ett kommunalt företag är alltså vården av en kommunal angelägenhet. Det innebär att om en kommun inte själv kan befatta sig med viss typ av uppgift, så kan denna inte heller utföras av ett kommunalt företag.

- 7.5 I 10 kap. 3 § KL stadgas att om en kommun eller ett landsting med stöd av 10 kap. 1 § KL lämnar över vården av en kommunal angelägenhet till ett aktiebolag där kommunen eller landstinget direkt eller indirekt innehar samtliga aktier, ska fullmäktige
1. fastställa det kommunala ändamålet med verksamheten,
  2. se till att det fastställda kommunala ändamålet och de kommunala befogenheter som utgör ram för verksamheten anges i bolagsordningen,
  3. utse samtliga styrelseledamöter,
  4. se till att det anges i bolagsordningen att fullmäktige får ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas,
  5. utse minst en lekmannarevisor, och
  6. se till att bolaget ger allmänheten insyn i den verksamhet som genom avtal lämnas över till privata utförare.
- 7.6 Syftet med reglerna är att säkra fullmäktiges och nämndernas kontroll över de kommunalt helägda bolagen. Kontrollen ska syfta till att tillse att bolagen i allt väsentligt uppfyller det, med viss tydlighet beskrivna, i bolagsordningen angivna kommunala ändamålet. Vidare ska kontrollen syfta till att verksamheten i bolaget hålls inom ramen för det överlämnade uppdraget. Vad som kan krävas av det närmare innehållet i bolagsordningen beror på omständigheterna i varje enskilt fall och påverkas bl.a. av föremålet för bolagets verksamhet.

---

## BILAGOR

Bolagsordning för Egnahemsbolaget, Framtiden, Bostadsbolaget, Poseidon, Familjebostäder, Gårdstensbostäder och Byggutveckling

## FRONT ADVOKATER

Ägardirektiv för Egnahemsbolaget, Framtiden, Bostadsbolaget, Poseidon, Familjebostäder, Gårdstensbostäder och Byggutveckling

Koncerngemensamma policydokument; Ledningspolicy och Projekt- och investeringspolicy