

AB Bostaden i Umeå

Angående överlåtelse av delar av dess fastighetsbestånd ur ett kommunal- och aktiebolagsrättsligt perspektiv

1. Uppdraget

- 1.1 Advokatbyrån Kaiding KB ("vi" eller "**Kaiding**") har, på uppdrag av AB Bostaden i Umeå ("**Bostaden**") och utifrån ett kommunal- och aktiebolagsrättsligt perspektiv, gjort en översyn av förfarandet i samband med Bostadens villkorade försäljning av del av dess fastighetsbestånd till extern aktör. Vi har biträtt Bostaden i samband med överlåtelsen av fastighetsbeståndet, men inte varit involverade i den föregående beslutsprocessen. Vi har således såsom underlag för denna promemoria utgått från det material som har tillhandahållits Kaiding genom Bostaden.

2. Sammanfattning

- 2.1 Utifrån erhållet underlag är vår bedömning att förvärven av lagerbolagen i sig inte bör anses utgöra ett sådant beslut som varit av principiell beskaffenhet eller av större vikt. Under alla omständigheter har beslutet att förvärva dotterbolagen underställts kommunfullmäktige som en särskild beslutspunkt och – om beslutet inte godkänts – hade det funnits en möjlighet för Bolaget att helt enkelt låta köpet av dessa gå åter till Deloitte.
- 2.2 Beträffande överlåtelsen av de aktuella fastigheterna torde detta vara att anse som ett beslut av såväl principiell beskaffenhet som av större vikt. Det framförhandlade avtalet har dock innehållit en uttrycklig reglering med innebörden av att om ett godkännande från kommunfullmäktige ej erhållits inom en viss tid skulle någon överlåtelse ej genomföras och ingendera av parterna skulle då ha några ytterligare förpliktelser mot varandra. Därigenom har den kontrollfunktion som bestämmelsen i 3 kap. 17 § kommunallagen syftar till att bibehålla upprätthållits och något

beslut i strid mot vare sig kommunallagen eller bolagsordningen föreligger inte.

- 2.3 Avseende den bakomliggande beslutsprocessen stadgas det i aktiebolagslagen att samtliga ledamöter ska ha fått tillfälle att delta i ärendets behandling samt ett tillfredställande underlag för att avgöra ärendet. Av det tillgängliga underlaget framgår att frågan om Bostadens framtida finansiering vid ett flertal tillfällen diskuterats på styrelsenivå i bolaget och att bland annat möjligheten till en avyttring av en del av Bostadens fastighetsbestånd då diskuterats.
- 2.4 Samtliga ledamöter har tillställts ett skriftligt underlag med en beskrivning av den tilltänkta transaktionen tre dagar innan det extra styrelsemötet. Enligt Bostadens arbetsordning ska ett sådant beslutsunderlag, om möjligt, tillställas styrelsen tre dagar innan ett extra styrelsemöte, vilket således har skett.
- 2.5 Mot bakgrund av att frågan om bolagets framtida finansiering har behandlats löpande av Bostadens styrelse och att frågan om en avyttring samt formerna för denna då har diskuterats anser vi att det har varit tillräckligt att ledamöterna har erhållit underlaget tre dagar innan det aktuella styrelsemötet. Därtill har Bostadens VD föredragit ärenden för ledamöterna vid sittande möte. Bostadens agerande har således varit förenligt med de relevanta bestämmelserna i aktiebolagslagen.

3. Grund för bedömningen

Angående den kommunalrättsliga regleringen

- 3.1 Bostaden står enligt 6 kap. 1 § kommunallagen under uppsikt av kommunstyrelsen. Däri ligger att bolaget ska lämna kommunstyrelsen den information om verksamheten som kommunstyrelsen begär. Bostaden ansvarar i likhet med andra kommunala bolag även för att kommunfullmäktige får ta ställning till sådana beslut som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt.
- 3.2 Enligt 3 kap. 17 § punkten 4 kommunallagen ska kommunfullmäktige tillse att det i bolagsordningen för ett helägt kommunalt bolag anges att fullmäktige ska få ta ställning innan beslut som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas. Detta anges även i 5 § i bolagsordningen för Bostaden. Som exempel på ärenden som normalt bör kräva ett sådant ställningstagande av fullmäktige brukar anges ändringar i bolagsordningen, förändringar av kapital – eller andelsförhållanden,

företagsfusion, förvärv eller bildande av dotterföretag, förvärv och försäljning av fast egendom över en viss beloppsgräns samt införande och ändring av avgiftstaxor. Föreskrifterna i 17 § är dock inte något ingrepp i aktiebolagsrätten och får inte uppfattas så att fullmäktige skulle ha någon formell vetorätt i det kommunala bolagets beslut. Det lagstadgade kravet är alltså i praktiken inte formulerat som ett skall-krav, utan endast med uttrycket bör.

- 3.3 Av förarbetena till kommunallagen framgår dock att regeringen ansåg att det är fullt tillräckligt att fullmäktige yttrar sig innan beslut fattas och att det inte behövde ställas upp kravet att fullmäktige skulle godkänna besluten. Enligt regeringens mening saknades det anledning att tro att kommunala företag skulle gå emot fullmäktiges uppfattning i en för företaget grundläggande fråga. En lagregel med ett krav på att fullmäktige ska godkänna beslut skulle också kunna leda till problem i förhållande till de regler som gäller på associationsrättens område.
- 3.4 Detta bör ses mot bakgrund av syftet med regleringen i 3 kap. 17 § kommunallagen. Möjligheten att överlämna vården av en kommunal angelägenhet till ett av kommunen ägt bolag utgör nämligen i sig ett undantag från utgångspunkten att kommunen själv ska svara för sådana angelägenheter av allmänt intresse som har en anknytning till kommunens område. När ett sådant överlämnande har skett med stöd av bestämmelsen i 3 kap. 16 § kommunallagen syftar regleringen i 3 kap. 17 § kommunallagen till att säkerställa att kommunen, genom fullmäktige, fortfarande bibehåller den faktiska kontrollen över den bolagiserade verksamheten för att garantera att denna efter att överlämnandet har skett inte utvecklas i en riktning eller omfattning som inte har varit avsikten. Bestämmelse i 3 kap. 17 § punkten 4 kommunallagen slår därför fast att det kommunala bolaget, genom dess bolagsordning, ska förpliktas att bereda fullmäktige möjlighet att ta ställning i enskilda frågor av principiell beskaffenhet eller av större vikt.
- 3.5 Bostaden har förvärvat tre s.k. lagerbolag med ett aktiekapital om 50 000 kronor vardera från Bostadens revisionsbyrå Deloitte. Lagerbolagen har inte tidigare bedrivit någon verksamhet och är således ”tomma”. Innehavet av dessa lagerbolag förändrar således inte Bostadens verksamhet och innebär inte heller någon ökad riskexponering för bolaget. Såväl fastighetsöverlåtelsen som förvärvet av dessa lagerbolag har dessutom gjorts beroende av att ett godkännande från kommunfullmäktige i Umeå kommun erhållits och om något sådant inte skulle erhållas har utgångspunkten alltid varit att transaktionerna ska gå åter. Enligt överenskommelse med Deloitte har Bostaden möjlighet att

låta köpet av lagerbolag återgå till Deloitte om det inte skulle föreligga ett lagakraftvunnet beslut av kommunfullmäktige i Umeå kommun att genomföra försäljningen i enlighet med det villkorade aktieöverlåtelseavtalet.

- 3.6 Den slutliga beslutanderätten har således hela tiden legat hos kommunfullmäktige även om lagerbolaget ostridigt förvärvades i förväg. Även om förvärv av dotterbolag särskilt har angivits som ett exempel på ärenden om normalt bör kräva fullmäktiges ställningstagande måste rimligen en avvägning göras utifrån vad ett sådant förvärv faktiskt innebär. Ett förvärv av ett bolag som inte bedriver eller kommer att bedriva någon faktisk verksamhet innan ett formellt godkännande från kommunfullmäktige föreligger utgör i praktiken enbart en placering motsvarande aktiekapitalets storlek. Någon principiell beskaffenhet kan inte anses föreligga och mot bakgrund av Bostadens balansomslutning och egna kapital kan förvärvet inte heller i sig anses vara av större vikt.
- 3.7 För att kommunfullmäktige skulle ha ett konkret och för motparten bindande avtalsförslag att ta ställning till var det nämligen nödvändigt att lagerbolagen redan hade förvärvats och att ett godkännande av detta kunde beslutas samtidigt som den övergripande transaktionen godkändes. Själva det preliminära förvärvet av de tomma lagerbolagen har således i sig inte varit beslut av principiell beskaffenhet eller av större vikt och det slutliga ställningstagandet i frågan har underställts kommunfullmäktige, i enlighet med vad kommunallagen, bolagsordningen samt ägardirektiven föreskriver. Kommunfullmäktige har också i en särskild beslutspunkt behandlat frågan om ”att godkänna bildandet av ett nytt dotterbolag CM Bostad AB i Umeå och två nya dotterdotterbolag; Marie Bostad AB i Umeå och Carls Bostad AB i Umeå i enlighet med ärendebeskrivningen”.

Angående den aktiebolagsrättsliga regleringen m.m.

- 3.8 Enligt 8 kap. 4 § aktiebolagslagen ska styrelsen svara för organisationen och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar i praktiken alla frågor som inte enligt lagen tillhör bolagsstämman exklusiva kompetens. Det har i doktrinen även framförts en uppfattning om en s.k. oskriven bolagsstämmokompetens som skulle innebära att vissa särskilt viktiga frågor måste underställas bolagsstämman även utan uttryckligt krav i lagen. Räckvidden av en sådan kompetens är dock oklar och under alla omständigheter skulle ett beslut i strid med en sådan oskriven kompetens inte kunna ogiltigförklaras i förhållande till tredje man (se 8 kap. 42 § andra stycket andra meningen aktiebolagslagen).

- 3.9 Vidare följer av 8 kap. 21 § aktiebolagslagen andra stycket att ett beslut i ett ärende inte får fattas om inte samtliga ledamöter har fått tillfälle att delta i ärendets behandling samt ett tillfredställande underlag för att avgöra ärendet.
- 3.10 Med tillfälle att delta i ärendets behandling avses enligt kommentaren till det aktuella lagrummet att ledamöterna, så vitt är möjligt, ska ha kallats till styrelsemötet i föreskriven ordning. Genom uttrycket så vitt möjligt ges dock ett visst utrymme för styrelsen att i brådskande fall ändå fatta beslut trots att alla ledamöter inte hunnit involveras om beslutet inte går att skjuta upp utan avsevärd olägenhet. För att beslut ska fattas måste ledamöterna även ha fått ett tillfredställande underlag för att avgöra ärendet. Kravet avser såväl skriftligt material som muntlig föredragning. Den aktuella bestämmelsen har i första hand kommit till för att skydda arbetstagarledamöterna och värna deras intresse av att inte exkluderas från styrelsearbetet, men gäller även till förmån för övriga ledamöter.
- 3.11 Frågan om Bostadens strategiska vägval och behov av finansiering synes ha behandlats internt sedan i vart fall sommaren 2016 där bland annat frågan om avyttring av delar av fastighetsbeståndet har diskuterats samt det praktiska tillvägagångssättet för den typen av avyttringar.
- 3.12 Den 5 juni 2017 kallades styrelsen i Bostaden till ett extra styrelsemöte och den 9 juni 2017 tillställdes samtliga styrelseledamöter i Bostaden ett dokument benämnt ”*Förslag till försäljning*” som innehöll en beskrivning av det fastighetsbestånd som den föreslagna överlåtelsen avsåg, en beskrivning av den tilltänkta köparen, bokförda värden avseende de aktuella fastigheterna, förutsättningarna för en avyttring samt en redovisning av de inkomna slutbuden från anbudsgivarna. Det extra styrelsemötet hölls den 12 juni 2017.
- 3.13 Enligt arbetsordningen för Bostadens styrelse ska underlag för beslut, om möjligt, översändas tre dagar innan ett extra styrelsemöte. Vid det extra styrelsemötet redovisade Bostadens VD förslaget till överlåtelse av de aktuella lägenheterna och styrelsen beslutade att stå bakom en försäljning av de aktuella fastigheterna enligt förslaget samt bildandet av dotterbolag. Två av styrelsens ledamöter reserverade sig mot beslutet.

Umeå den 3 juli 2017

Jonas Holmqvist

Robert Svedjetorp