

Stockholm den 13 december 2017

PM

Till: AB Gavlegårdarna
Att. Cathrine Holgersson

Från:

Saken: Vissa avtalsfrågor i samband med planerad fastighetsförsäljning

1. BAKGRUND

- 1.1. AB Gavlegårdarna planerar att avyttra bostadsfastigheter. Avyttringen planeras genomföras genom avyttring av samtliga aktier i ett aktiebolag som förvärvat fastigheterna (s.k. paketering).
- 1.2. Fråga har nu uppkommit om vilka sociala och hållbarhetskrav som kan ställas på en köpare, hur krav på nyproduktion kan ställas på en köpare och om AB Gavlegårdarna kan kräva att en köpare ingår s.k. boendeinflytandeavtal.
- 1.3. Vi kommenterar frågorna nedan under separata avsnitt.
- 1.4. Våra kommentarer är inriktade på juridiska frågor och baseras på vår samlade erfarenhet av liknande fastighetstransaktioner. Vi understryker att vilka krav som lämpligen ställs och hur de ska sanktioneras även i högsta grad är en kommersiell fråga där högt ställda krav till och med kan exkludera vissa potentiella budgivare. Alla krav som ställs påverkar naturligtvis beståndets attraktionskraft på marknaden.
- 1.5. Generellt uppmärksammar vi redan här att AB Gavlegårdarna i egenskap av allmännyttigt bostadsföretag, förutom att tjäna ett allmännyttigt syfte, ska bedriva verksamheten utifrån affärsmässiga principer. Det gäller även när bolaget säljer fastigheter. Principiellt kan skyldigheten uttryckas som att AB Gavlegårdarna ska agera som ett långsiktigt privat företag skulle agerat i motsvarande situation. Samtliga krav som ställs ska alltså vara affärsmässiga i den meningen.

- 3.3. Vi vet att det förekommit att allmännyttiga bostadsbolag har ställt krav på nyproduktion utan att ha rådighet över marken själva. I sådana fall villkoras åtagandet av att säljaren eller kommunen tillhandahåller mark för nyproduktion. Ett sådant åtagande medför normalt sett även berättigade förväntningar från köparen att få tillgång till mark för nyproduktion. Vi rekommenderar därför AB Gavlegårdarna att vara restriktiva med att kräva åtaganden om nyproduktion redan av det skälet.
- 3.4. Bindande åtaganden om nyproduktion innehåller ofta villkor och reservationer som är nödvändiga för köparen så som t.ex. att åtagandet upphör om inte detaljplan som medger nyproduktionen vinner laga kraft inom viss tid och att köparen inte är skyldig att uppföra bostäder om den av köparen bedömda produktionskostnaden för bostäder (inklusive markförvärv) överstiger marknadsvärdet av bebyggd fastighet och att köparen kan finansiera nyproduktionen. Någon "garanti" för att nyproduktion verkligen sker är alltså mycket svårt att erhålla.
- 3.5. Om man väljer att avtala om krav på nyproduktion är det mycket viktigt att bestämmelserna utformas noggrant så att de inte utgör otillåtet statsstöd (t.ex. direktanvisning till underpris). Vidare måste kravet på affärsmässighet iakttas. Privata aktörer ställer knappast krav på nyproduktion. Enligt vår mening föreligger ofta en konflikt mellan bostadsförsörjningsintresset (allmännyttigt intresse) och kravet på affärsmässighet vid krav på nyproduktion.
- 3.6. Av ovanstående skäl rekommenderar vi att AB Gavlegårdarna är mycket restriktiva med att formulera krav på nyproduktion i anbudsskedet eftersom bolaget saknar rådighet över lämplig mark och kravet kan ifrågasättas från perspektivet krav på affärsmässighet. Om AB Gavlegårdarna i ett senare förhandlingsläge hittar konkreta lösningar för nyproduktion som köparen är positiv till kan förhandlingar ske i det läget.

4. BOENDEINFLYTANDEAVTAL

- 4.1. Boendeflytandeavtal är som bekant en avtalstyp som är anpassad för kommunala allmännyttiga bostadsföretag och inte för privata fastighetsägare. Även privata fastighetsägare kan dock ingå boendeflytandeavtal med hyresgästförening. Det är därför i och för sig enligt vår bedömning möjligt att ställa krav att köparen ska ingå sådant avtal. Kravet behöver dock villkoras av att hyresgästföreningen i egenskap av avtalspart accepterar avtalet. I sammanhanget kan noteras att boendeflytandeavtal kan innehålla bestämmelser om hyresgästernas inflytande i bolaget (t.ex. styrelseplatser). Sådana bestämmelser kan en privat fastighetsägare knappast acceptera.
- 4.2. Vi känner inte till något fall där krav på tecknande av boendeflytandeavtal avtalats men det kan förekomma. Ett alternativ till sådant krav är att formulera de boendeflytandebestämmelser man önskar i form av sociala krav enligt avsnitt 2 ovan.