

Översiktlig analys av alternativa former för ägande av centrumfastighet

Fördjupning byggmästarsmitta

1 Bakgrund

AB Enköpings Hyresbostäder (EHB) har tecknat en avsiktsförklaring med Alm Equity och Andersson Company om att förvärva den kommersiella fastigheten Paushuset vid Stora torget i centrala Enköping. Förvärvet avses såvitt vi uppfattar nu erhållen information ske genom att aktier förvärvas i det befintliga bolag som äger fastigheten, Enköping Centrum 18:1 AB (nedan benämnt ECAB), dvs inte genom att förvärva ett nybildat bolag som fastigheten först paketeras i av säljaren. Det strategiska förvärvet är ett led i arbetet med att skapa bostäder och stärka stadskärnans attraktivitet och långsiktiga utveckling. Förvärvet är villkorat av godkännande från både EHB:s styrelse och kommunfullmäktige i Enköping.

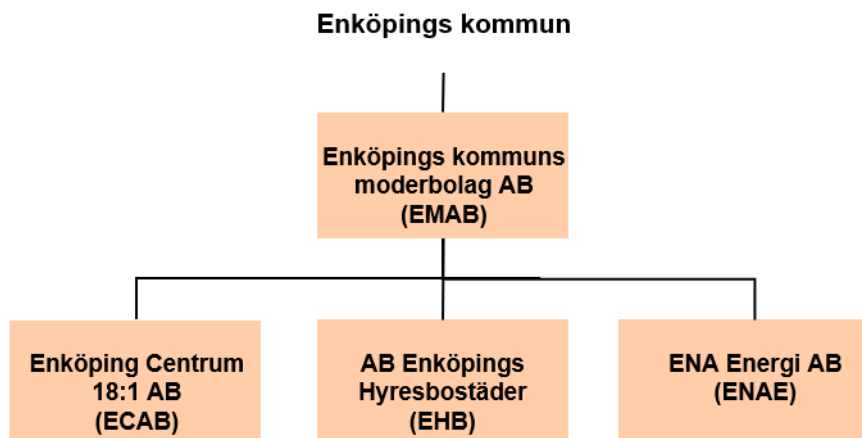
PwC har i tidigare rapport översiktligt beskrivit ett eventuellt förvärv av aktier i bolag som äger den kommersiella fastigheten Paushuset utifrån olika legala aspekter för tre alternativ. Utifrån den översiktliga beskrivningen har kommunen behov av en fördjupad analys av byggmästarsmitta.

2 Uppdrag och avgränsningar

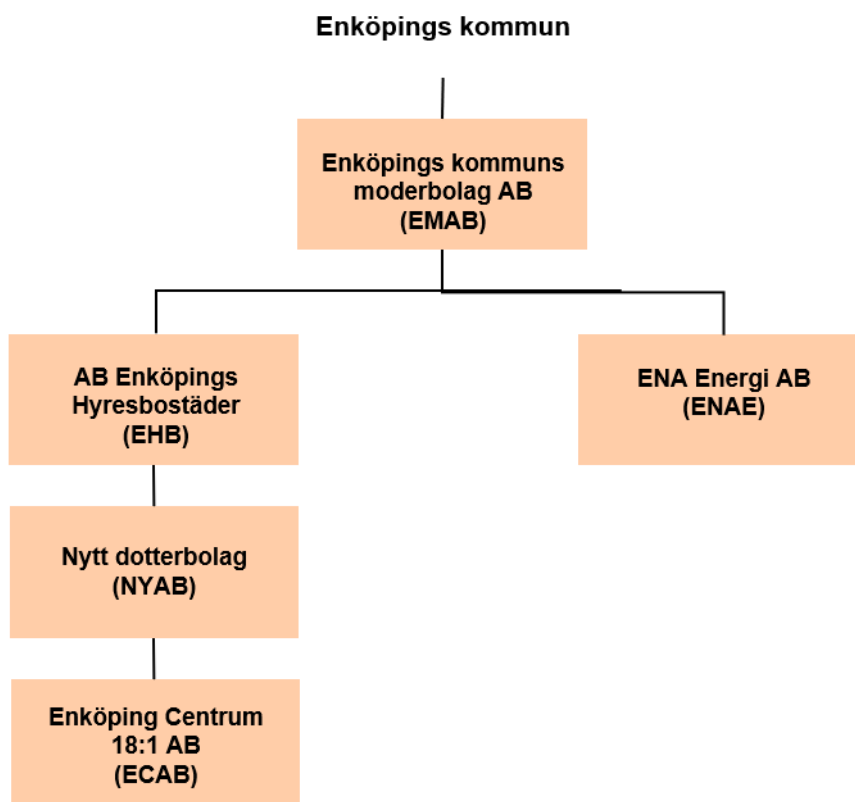
I vår rapport daterad 2026-06-08 (nedan benämnd rapport) berörde vi att byggmästarsmitta kan uppstå om EHB förvärvar aktierna i ett bolag som äger fastigheten och EHB skulle anses bedriva, eller ha bedrivit, byggnadsrörelse eller handel med fastigheter.

Ni har därefter bett oss kommentera om risken för byggmästarsmitta kan begränsas genom att förvärvet sker genom två andra tillvägagångssätt:

1. Enköpings kommuns moderbolag AB (EMAB) genomför förvärvet (**Alternativ 1**),



2. Ett nytt dotterbolag (nedan benämnt NYAB) bildas under EHB och detta bolag genomför förvärvet (**Alternativ 2**).



Vi uppfattar det som att den nuvarande ägaren av Paushuset, ECAB, är ett fastighetsförvaltande bolag som bildades 2004. Vi förutsätter att NYAB nybildas inför förvärvet som dotterbolag till EHB inför förvärvet och att det inte har bedrivit någon verksamhet vid förvärvet och varken äger eller har ägt någon fastighet eller aktier i fastighetsbolag.

Notera att uppdraget inte omfattar att göra någon bedömning av huruvida EHB eller något annat av bolagen inom EMAB-koncernen bedriver eller har bedrivit byggnadsrörelse, handel med fastigheter

eller värdepappersrörelse. Däremot uppfattar vi er som att vi kan förutsätta att EMAB aldrig har bedrivit någon sådan verksamhet eller annan operativ verksamhet utöver moderbolagsfunktioner samt varken äger eller har ägt några fastigheter direkt.

Alternativet att EHB direkt förvärvar aktierna behandlas inte här; utfallet beror i det fallet på om EHB har bedrivit verksamhet som är att anse som byggnadsrörelse eller handel med fastigheter.

Oavsett alternativ uppfattar vi att avsikten är att ECAB:s fastighet efter förvärvet ska byggas om så att Kommunen kan hyra delar av fastigheten som kontorslokaler och lokaler för kommunarkiv samt att fastigheten inbegriper ett antal bostäder utöver dessa lokaler.

Denna rapport har upprättats i enlighet med uppdragsbrev daterat 2026-05-28 mellan Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (556029-6740) och Enköpings kommun (212000-0282).

3 Våra slutsatser och kommentarer

Givet erhållna förutsättningar är vår bedömning att det inte bör uppkomma någon risk för byggmästarsmitta vare sig om EMAB eller NYAB förvärvar aktierna i ECAB. Anledningen är att byggmästarsmitta enligt rättspraxis förutsätter att det direkt förvärvande bolaget bedriver eller har bedrivit byggnadsrörelse eller handel med fastigheter, vilket förutsätts inte vara fallet vare sig för EMAB eller NYAB.

Om EHB i stället förvärvar aktierna i ECAB direkt, är det visserligen inte heller alls självklart att byggmästarsmitta skulle uppkomma, men EHB är till skillnad från EMAB och NYAB fastighetsförvaltande bolag med lång verksamhetshistorik. För att kunna göra en bedömning av risken för byggmästarsmitta om EHB är den direkta förvärvaren av aktierna i ECAB behöver en genomgång och analys av dess befintliga såväl som historiska verksamhet genomföras. En sådan bedömning, och den osäkerhet och arbetsprocess som kan förknippas med den, kan således undvikas om något av de andra två bolagen i stället genomför aktieförvärvet.

Alternativen att EMAB eller NYAB förvärvar aktierna är likvärdiga i fråga om den skattemässiga klassificeringen av aktierna: i båda fallen förväntas aktierna i ECAB utgöra näringsbetingade andelar. Valet mellan vilket av dessa bolag som genomför aktieförvärvet bör därför styras av andra faktorer än skatt. Att låta NYAB genomföra förvärvet bör innebära mer administration, eftersom ett nytt bolag måste bildas eller anskaffas och därefter hanteras löpande med bokföring, årsredovisning, övrig rapportering, deklarationer med mera.

4 Rättslig bakgrund kring byggmästarsmitta

Innebörden av byggmästarsmitta

Byggmästarsmitta innebär bland annat att andelar i fastighetsförvaltande bolag, skattemässigt behandlas som lagertillgångar i stället för kapitaltillgångar. Lagertillgångar utgör inte näringsbetingade andelar, vilket bland annat medför att en vinst vid avyttring av andelarna inte skulle vara skattefri, utdelning som mottas från bolaget är skattepliktig och koncernbidrag endast kan lämnas nedåt till bolaget och dess eventuella dotterbolag i strukturen, men inte från bolaget och uppåt i koncernstrukturen även om övriga förutsättningar skulle vara uppfyllda.

När byggmästarsmitta avseende aktier uppkommer

Andelar som ett bolag innehar i ett fastighetsförvaltande företag utgör lagertillgångar om någon av företagets fastigheter skulle ha varit en lagertillgång om andelsinnehavaren ägt den direkt och det finns intressegemenskap mellan innehavaren och företaget. Två aktiebolag där det ena är moderbolag och det andra ett helägt dotterbolag ingår alltid i intressegemenskap. Det avgörande blir därför om det förvärvande bolaget självt bedriver byggnadsrörelse eller handel med fastigheter eftersom fastigheten då hade utgjort lager för det bolaget.

Bedömningen görs genom en samlad prövning av förhållandena i det enskilda bolaget och separat för varje bolag i en koncern. I HFD 2012 not. 34 konstaterade Högsta förvaltningsdomstolen att regeln om lagertillgångar inte var tillämplig när det fastighetsförvaltande företaget ägdes av ett dotterföretag till ett företag som bedrev byggnadsrörelse. Ett mellanliggande bolag som varken bedriver byggnadsrörelse eller handel med fastigheter fungerar därmed som en avgränsning. Avgörande för att bedöma risken för byggmästarsmitta vid ett aktieförvärv i ett fastighetsförvaltande bolag är således om det direkt förvärvande bolaget bedriver byggnadsrörelse eller handel med fastigheter.

Om aktier i ett fastighetsförvaltande bolag förvärvas av ett nybildat dotterbolag till ett bolag som bedriver byggnadsrörelse eller handel med fastigheter, så innebär rättsfallet ovan att byggnadsrörelsen/handeln med fastigheter i det förvärvande bolagets moderbolag inte leder till att det förvärvande bolagets aktier i det fastighetsförvaltande bolaget ska anses vara lagertillgångar hos det förvärvande bolaget utan utgör näringsbetingade andelar.

För att kunna ha tydligt stöd i ovannämnda rättspraxis bör det förvärvande bolaget inte påbörja verksamhet som innebär att utföra eller köpa in tjänster som är bygg- eller fastighetsrelaterade och inte heller bedriva någon värdepappershandel eller köpa och sälja dotterbolag i någon större omfattning. Om sådana avsikter finns eller om omstruktureringar eller nya förvärv senare övervägs bör närmare analys först genomföras.

Denna rapport har upprättats inom ramen för vårt uppdrag att utföra tillhandahålla rådgivning avseende eventuellt förvärv av aktier i bolag som äger fastighet. Rapporten är endast upprättad för vår uppdragsgivares räkning, Enköpings kommun, och får inte lämnas ut eller göras tillgänglig för andra fysiska eller juridiska personer utan Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:s skriftliga godkännande. I avsaknad av skriftligt godkännande, tar Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB inte något som helst ansvar gentemot någon annan än uppdragsgivaren som väljer att förlita sig på eller att agera utifrån innehållet i denna rapport. Inte heller tas något ansvar för att rapporten används för andra syften än för dem som förelegat vid uppdragets utförande.

© 2026 PwC Sverige. Alla rättigheter förbehålles. Obehörig användning, distribution, kopiering eller liknande aktiviteter utan skriftligt tillstånd från PwC Sverige kan utgöra ett intrång i strid med gällande upphovsrättslagar. Med "PwC Sverige" avses i detta dokument Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, som är ett medlemsföretag i PricewaterhouseCoopers-nätverket. Varje medlemsföretag är en separat juridisk enhet. Se www.pwc.com/structure för ytterligare information.