

Översiktlig analys av alternativa former för ägande av centrumfastighet



Peter Söderman

Uppdragsansvarig

Auktoriserad revisor, certifierad kommunal revisor

M: +46 70 929 25 41

peter.soderman@pwc.com

Magdalena Bergfors

Projektledare

Certifierad kommunal revisor

M: +46 72 880 93 83

magdalena.bergfors@pwc.com

Eventuellt förvärv av aktier i bolags som äger fastighet

Denna rapport har upprättats i enlighet med uppdragsbrev daterat 2026-05-28 mellan Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (556029-6740) och Enköpings kommun (212000-0282). PwC har översiktligt beskrivit ett eventuellt förvärv av aktier i bolag som äger den kommersiella fastigheten Paushuset utifrån olika legala aspekter för tre alternativ. Beskrivningen berör aspekterna skatt, moms och redovisning samt förutsättningar utifrån lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, lag (2016:1145) om offentlig upphandling och kommunallag (2017:725). Beskrivningen berör även för- och nackdelar med de olika alternativen. Dessutom berör beskrivningen tillvägagångssätt utifrån ett upphandlingsrättsligt perspektiv för det fall ett kommunalt bolag förvärvar bolaget och bygger om fastigheten till verksamhetslokaler som förhyrs av kommunen. Vid behov kan fördjupade analyser för de olika områdena göras utifrån den översiktliga beskrivningen.

Vår förhoppning är att denna rapport ska ge Enköpings kommun vägledning och underlag i de fortsatta samtalen och arbetet med eventuellt förvärv av aktier i bolag som äger fastigheten.

Med vänlig hälsning,

Peter Söderman

Uppdragsansvarig

Innehåll

- 1 Sammanfattning och rekommendationer
- 2 Bakgrund och förutsättningar
- 3 Alternativ
- 4 Perspektiv att beakta i framtida ställningstagande
- 5 Bilagor

1

Sammanfattning och rekommendationer

Sammanfattning och rekommendationer

Sammanfattning

Enköpings kommun överväger, genom ett kommunalt bolag, att förvärva aktier i ett bolag som äger den kommersiella fastigheten Paushuset i centrala Enköping. Syftet är att möjliggöra utveckling av fastigheten för både kommunala verksamhetslokaler (kontor och arkiv) och bostäder samt bidra till stadskärnans långsiktiga attraktivitet.

I rapporten redovisas tre huvudsakliga strukturalternativ för förvärvet:

1. att det kommunala bostadsbolaget förvärvar aktierna,
2. att kommunens moderbolag förvärvar aktierna direkt, eller
3. att moderbolaget förvärvar aktier via ett mellanliggande holdingbolag.

Alternativen analyseras översiktligt utifrån kommunalrättsliga, upphandlingsrättsliga samt skatte-, moms- och redovisningsmässiga perspektiv.

Analysen visar att val av ägarstruktur får betydelse för styrning, ansvarsfördelning och legala risker. Särskilt lyfts:

- risk för skatterättslig byggmästarsmitta vid vissa strukturer,
- begränsningar kopplade till lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (Allvill) om fastighetsägandet läggs i bostadsbolag,
- krav på marknadsmässighet i hyressättning och interna transaktioner för att undvika statsstöds- och skatterisker, samt
- upphandlingsrättsliga konsekvenser vid ombyggnationer och vid delning av resurser mellan bolag och kommun.

Slutsats och rekommendation

Lagar och regler för kommuners ägande och förvaltning av fastigheter i bolag och i kommunen är komplexa och motsägelsefulla. Sannolikheten att inte bryta mot någon lag i ett sådant här exempel är nästan obefintlig.

I de tre alternativen är många av de legala konsekvenserna lika, exempelvis vad gäller skatt, moms, och upphandling. Detta gör att valet av alternativ inte är självklart och är beroende av framtida syften och behov.

Att välja alternativ 1 innebär kanske en enklare administration och organisation. Dotterbolaget till bostadsbolaget hanteras som en integrerad del i bostadskoncernen, men blir samtidigt en del av "allmännyttan" och där eventuella vinster endast kan nyttjas av bostadsbolaget. I detta alternativ finns risker kring transparens och rättvisa mellan kollektiv.

Alternativ 2 och 3 innebär en tydlighet i skillnad i vad som är allmännyttan och övrigt fastighetsägande. I dessa alternativ kan vinster återföras till moderbolag och kommun, men med visst skatteavdrag eller behållas för att nyttjas för kommunkoncernens behov framåtriktat utan begränsningar som i allmännyttan. Denna verksamhet är i alternativen något avskild från bostadsbolaget genom att vara ett systerbolag/systerbolagskoncern, vilket behöver hanteras avseende styrelse, ledning, administration med mera. Riskerna i detta är en större och tyngre administration samt suboptimering.

Beroende på om kommunen avser att flytta, förvärva eller bygga fler fastigheter för kommunal verksamhet eller näringslivslokaler och vill ha en hållbar struktur för detta ägande är alternativ 2 eller 3 att föredra.

Sammanfattning och rekommendationer, fortsättning

Slutsats och rekommendation, fortsättning

En mycket viktig faktor som vi inte analyserat (och som kommunen kanske inte heller vet idag) är om fastigheten ska behållas i kommunkoncernens ägo under en längre tid.

Avser kommunen att behålla fastigheten över lång tid och att förvaltningen ska ske av bostadsbolaget så kanske det bästa alternativet är att fusionera in det fastighetsägande bolaget i bostadsbolaget. Bostadsbolaget kommer troligtvis inte påverkas av lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolags (Allvill) huvudsaklighetsprincip, inga upphandlingsrättsliga frågor avseende förvaltningen uppstår och en enklare administration skapas. Eftersom det fastighetsägande bolaget ska bedrivas affärsmässigt och med marknadsmässiga priser kommer det inte bli någon skillnad vid en fusion.

Om syftet med förvärvet däremot är att utveckla för att sedan sälja är alternativ 3 troligtvis det bästa. Alternativ 2 och 3 är i stort sett lika, men med skillnaden att i alternativ 3 minskar risken för negativa skattemässiga effekter (byggmästarsmitta). Anledningen till varför alternativ 1 inte ses som lika bra som de övriga är dels skattefrågan ovan och värdeöverföringsbegränsningen enligt Allvill.

Övriga rekommendationer

Inför ett eventuellt aktieförvärv rekommenderas att kommunen utifrån skatte- och momsmässiga aspekter

- genomför en fördjupad genomlysning av historisk skatt och moms i det förvärvade bolaget eftersom sådana risker normalt följer med vid aktieförvärv,
- analyserar eventuella skattemässiga underskott och effekter av koncernbidragsspärrar,
- analysera risken för byggmästarsmitta,
- säkerställer korrekt momsstruktur inför planerad ombyggnation, och
- gör en samlad bedömning av finansieringens skatteeffekter samt långsiktiga styr- och upphandlingskonsekvenser.

2

Bakgrund och förutsättningar

Bakgrund och förutsättningar

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 kommer att ske genom att aktier förvärvas i bolag som äger fastigheten. Det strategiska förvärvet är ett led i arbetet med att skapa bostäder och stärka stadskärnans attraktivitet och långsiktiga utveckling.

Under våren 2026 kommer EHB att genomföra en fördjupad genomlysning av fastigheten, teknisk och ekonomisk analys samt analysera fastighetens utvecklingsmöjligheter.

Förvärvet är villkorat av godkännande från både EHB:s styrelse och kommunfullmäktige i Enköping. Om erforderliga beslut fattas och förutsättningar bedöms finnas kan köpeavtal tecknas inför sommaren 2026. Tillträde skulle i så fall kunna ske under hösten 2026.

Beroende på vilka möjligheter som identifieras kan vidareutvecklingen påbörjas kort därefter.

Förutom de analyser som EHB genomför önskar Enköpings kommun en översiktlig beskrivning utifrån olika legala aspekter för tre alternativ.

1. AB Enköpings Hyresbostäder (EHB) förvärvar aktier i bolag som äger fastigheten
2. Enköpings kommuns moderbolag AB (EMAB) förvärvar aktier i bolag som äger fastigheten
3. Enköpings kommuns moderbolag AB (EMAB) förvärvar aktier i holdingbolag som i sin tur äger aktier i bolag som äger fastigheten/fastigheter

Oavsett alternativ ska fastigheten, vid ett förvärv, 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.

Förutsättningar

Den översiktliga beskrivningen utgår från nedanstående förutsättningar.

1. Bolaget som äger fastigheten Paushuset är nybildat. Detta för att inte behöva gå in på att analysera hanteringen av gamla skattemässiga underskott med mera, vilket ändå är lika för alla alternativ. Vi beskriver dock de skattemässiga förutsättningarna i bilaga.
2. Minst 80 % av det fastighetsägande bolagets omsättning härrör eller kommer att härröra från kommunen och/eller bolag inom koncernen. Upphandlingslagstiftningen är komplex och svårtolkad, vilket gör det svår att beskriva alternativa tolkningar av denna lag. Vi utvecklar den upphandlingsrättsliga frågan i bilaga.

3

Alternativ

Alternativ 1

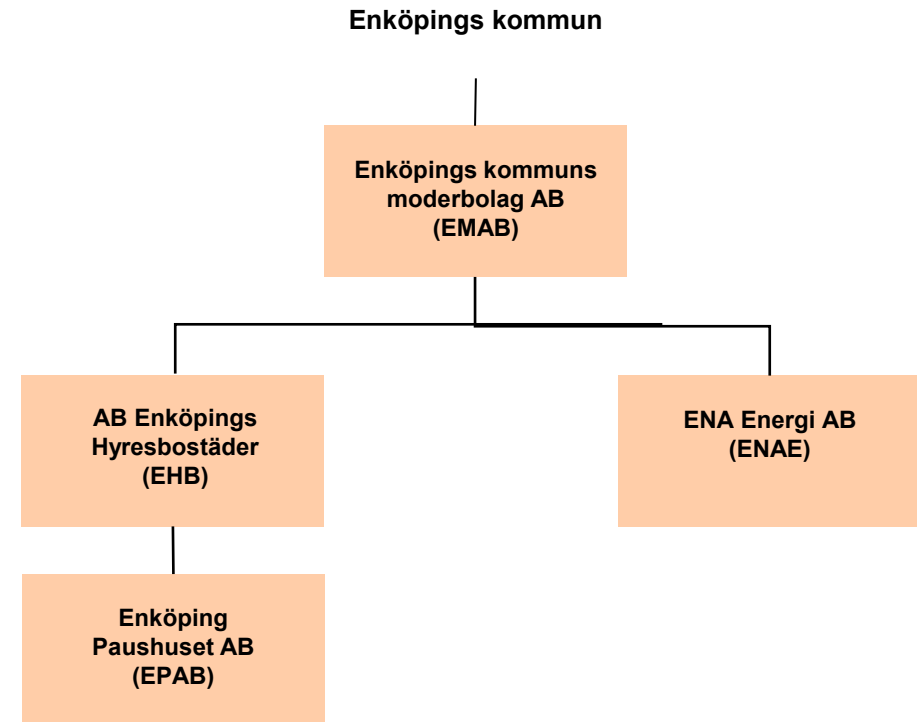
AB Enköpings Hyresbostäder (EHB) förvärvar aktier i bolag som äger fastigheten

Alternativ 1: AB Enköpings Hyresbostäder (EHB) förvärvar aktier i bolag som äger fastigheten

I detta alternativ förvärvar EHB aktier i ett bolag som äger fastigheten. Fastigheten ägs och förvaltas därmed indirekt av kommunen genom EHB, som i sin tur är kommunalt ägt. EHB ansvarar för ägarstyrning av fastighetsbolaget och fastighetsbolaget ingår hyresavtal med kommunen avseende de delar av fastigheten som nyttjas för kommunal verksamhet.

Alternativet innebär att fastighetsägandet placeras relativt långt från den kommunala kärnverksamheten. Styrning sker genom ägardirektiv från kommunen till EHB samt vidare till det fastighetsägande bolaget. För att uppnå ändamålsenlig styrning krävs tydliga ägardirektiv, klara instruktioner avseende bolagets uppdrag samt en genomtänkt avtalsstruktur mellan kommunen och fastighetsbolaget.

Erfarenheter från liknande uppdrag visar att risken för otydlig ansvarsfördelning ökar i strukturer med flera bolagsled, särskilt när både bostads- och verksamhetslokaler hanteras inom samma organisation. Ofta innebär det även frågor avseende bristande transparens avseende särredovisningen och prioritering mellan bostäder och kommunens lokaler.



Alternativ 2

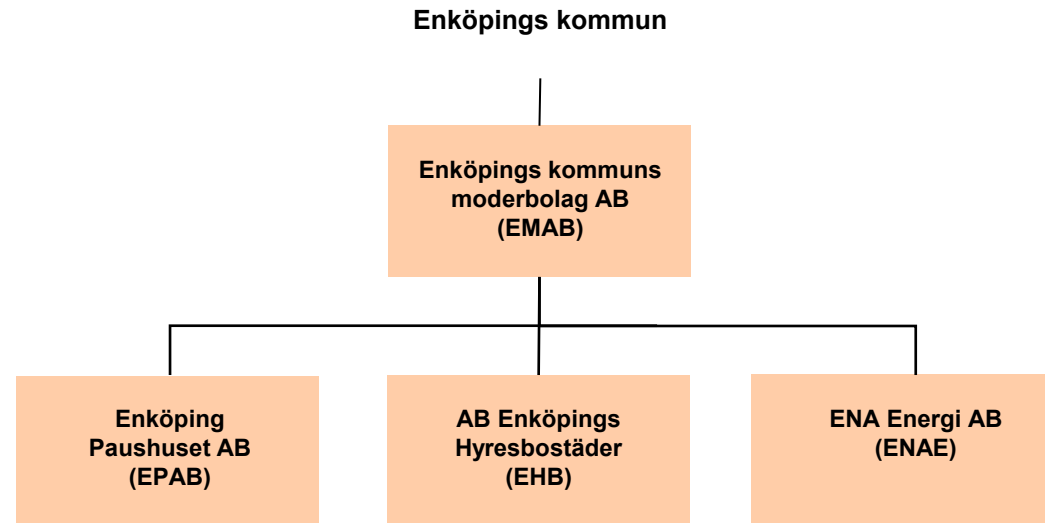
Enköpings kommuns moderbolag AB (EMAB) förvärvar aktier i bolag som äger fastigheten

Alternativ 2: Enköpings kommuns moderbolag AB (EMAB) förvärvar aktier i bolag som äger fastigheten

I detta alternativ förvärvar EMAB aktier i ett bolag som äger den kommersiella fastigheten.

Strukturen möjliggör en tydlig ansvarsfördelning mellan ägare, förvaltare och verksamhet. Moderbolaget kan genom ägardirektiv säkerställa strategisk styrning, medan det fastighetsägande bolaget fokuserar på drift, underhåll och utveckling av den aktuella fastigheten.

Erfarenheter från tidigare uppdrag visar att denna typ av struktur ofta ger god transparens och tydligare beslutsvägar jämfört med att lägga fastigheten i ett befintligt bostadsbolag eller som dotterbolag till ett bostadsbolag. Utmaningarna brukar vara att hitta en fungerande organisation, en effektiv förvaltning i samverkan med bostadsbolaget och risk för suboptimering.



Alternativ 3

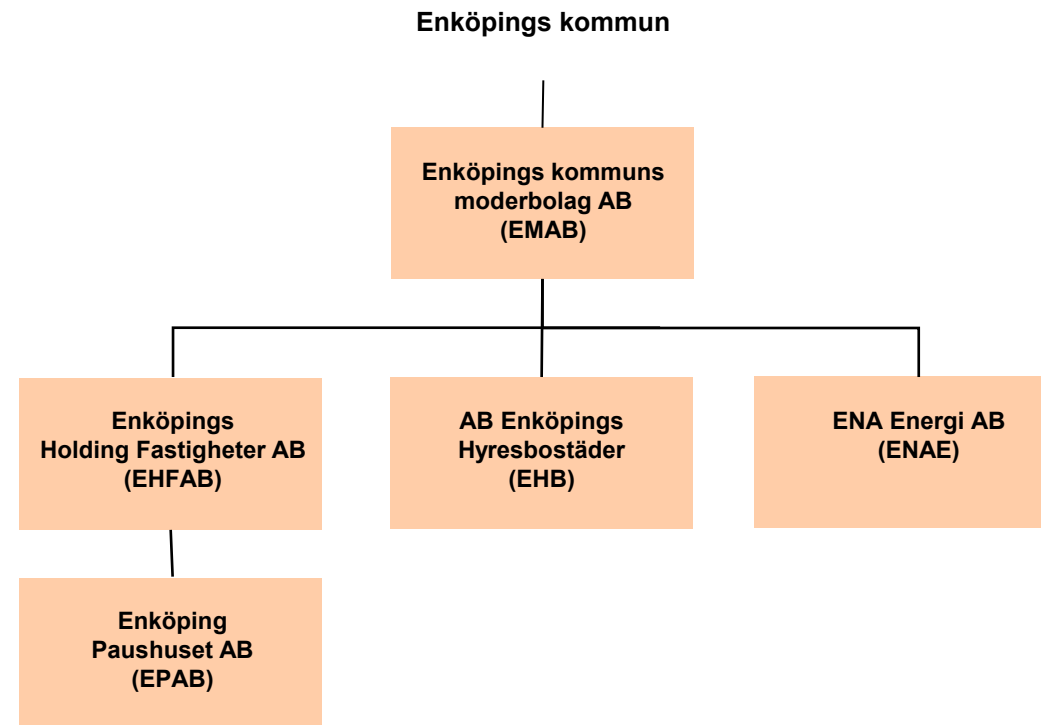
Enköpings kommuns moderbolag AB (EMAB) förvärvar aktier i holdingbolag som i sin tur äger aktier i bolag som äger fastigheten/fastigheter

Alternativ 3: Enköpings kommuns moderbolag AB (EMAB) förvärvar aktier i holdingbolag som i sin tur äger aktier i bolag som äger fastigheten/fastigheter

I detta alternativ förvärvar EMAB aktier i ett holdingbolag, vilket i sin tur äger aktier i ett eller flera dotterbolag som äger fastigheter. Fastigheterna placeras därmed i ett renodlat fastighetsbolag, medan holdingbolaget fungerar som ett strategiskt ägarbolag under EMAB.

Genom att EMAB är ägare till holdingbolaget skapas en tydlig och hierarkisk styrmodell inom kommunkoncernen. Kommunen utövar sin ägarstyrning genom EMAB, som i sin tur ansvarar för styrning och uppföljning av holdingbolaget och dess fastighetsägande dotterbolag.

Holdingbolaget kan användas för att samla flera fastighetsbolag under gemensam styrning, vilket skapar flexibilitet för framtida fastighetsförvärv eller omstruktureringar. Samtidigt innebär strukturen fler bolagsled och därmed ökade krav på formell bolagsstyrning, uppföljning och administration. Utmaningarna brukar även här vara att hitta en fungerande organisation, en effektiv förvaltning i samverkan med bostadsbolaget och risk för suboptimering.



4

Perspektiv att
beakta i framtida
ställningstagande

Perspektiv att beakta i framtida ställningstagande

I avsnitt 4 *Perspektiv att beakta i framtida ställningstagande* beskrivs olika legala aspekter för de tre alternativen. Beskrivningen är översiktlig. Mer information om förutsättningar för intern upphandling (in house), hyresvärdsupphandling, statsstödsregler, lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (Allvill), byggmästarsmitta samt skatt, moms och redovisning finns i avsnitt 5 *Bilagor*.



Alternativ 1

AB Enköpings Hyresbostäder (EHB) förvärvar aktier i bolag som äger fastigheten

Skatt, moms och redovisning

Skatte- och mervärdesskattefrågor avseende förvärvet är lika mellan alternativen.

Vid ett aktieförvärv omfattas eventuella skattemässiga underskott i det förvärvade bolaget av koncernbidragsspärren under förvärvsåret och de följande fem beskattningsåren. Underskott kan även helt eller delvis gå förlorade till följd av beloppsspärren, beroende på omständigheterna.

Koncernbidragsrätt kan generellt uppnås året efter förvärvet, förutsatt att mer än 90 % av andelarna ägs under hela beskattningsåret.

Om EHB skulle anses bedriva, eller ha bedrivit, byggnadsrörelse eller handel med fastigheter finns risk för så kallad byggmästarsmitta. Detta kan innebära att direktägda fastighetsförvaltande aktiebolag skattemässigt klassificeras som innehavande lageraktier. För mer information se bilaga om byggmästarsmitta.

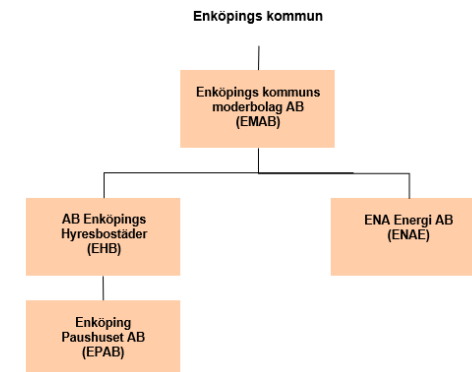
Själva aktieförvärvet är undantaget från moms. Vid förvärv av aktier i fastighetsägande bolag bör det i aktieöverlåtelseavtalet regleras att säljaren utfärdar en preliminär justeringshandling avseende investeringar i fastigheten de senaste tio åren.

Vid fakturering av tjänster från EHB till fastighetsbolaget bör ersättningen vara marknadsmässig för att undvika risk för uttagsbeskattning eller omvärdering i momshänseende, särskilt om fastighetsbolaget bedriver blandad momsverksamhet.

Offentlighetsrättsliga utgångspunkter

EHB är ett allmännyttigt bostadsaktiebolag och då aktualiseras tillämpningen av lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (Allvill). Ett väsentligt innehav av kommersiella verksamhetslokaler riskerar att stå i strid med kravet på att bolaget huvudsakligen ska förvalta bostäder. Lagen reglerar inte koncerner utan endast juridiska personer, vilket innebär att prövningen sker per bolag. För mer information se bilaga om lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (Allvill).

Vidare ska relationen mellan kommunen och bolaget präglas av affärsmässighet. Hyressättning, tjänster och eventuella resursdelningar måste ske på marknadsmässiga villkor för att undvika risk för otillåtet stöd eller uttagsbeskattning.



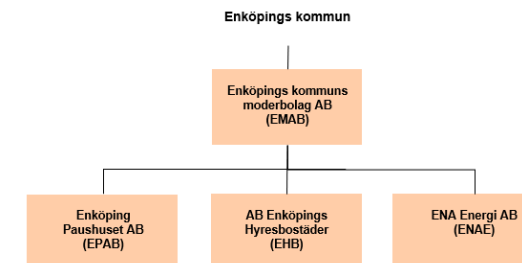
Upphandling och samverkan

Delning av personal, ledning och administrativa resurser mellan EHB och det förvärvade fastighetsbolaget bedöms i normalfallet utgöra tjänsteköp. För att undvika upphandlingsplikt krävs att förutsättningarna för intern upphandling (in house) är uppfyllda, vilket kan vara möjliga för EPAB beroende på tolkning av lagen (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU) och omfattning av uthyrning till kommun. För mer information se bilaga om förutsättningar för intern upphandling (inhouse).

Hyresavtal som sådana omfattas normalt inte av upphandlingsplikt. Däremot kan ombyggnationer och särskilda hyresgästpassningar utgöra byggentreprenader eller tjänsteköp som omfattas av LOU, så kallad hyresvärdsupphandling. Detta gäller särskilt vid tecknande av hyresavtal med privata fastighetsägare. Ett hyresavtal med ett kommunägt bolag innefattar alltid en offentlig upphandling av ombyggnationer med mera. För mer information se bilaga om hyresvärdsupphandling.

Alternativ 2

Enköpings kommuns moderbolag AB (EMAB) förvärvar aktier i bolag som äger fastigheten



Skatt, moms och redovisning

Skatte- och mervärdesskattefrågor avseende förvärvet är lika mellan alternativen.

Eventuella underskott i det förvärvade bolaget blir koncernbidragsspärrade gentemot koncernbidrag från EMAB och dess befintliga dotterbolag under förvärvsåret och de följande fem beskattningsåren. Vidare kan underskott gå förlorade till följd av beloppsspärren.

Koncernbidragsrätt kan generellt uppnås året efter förvärvet, förutsatt att mer än 90 % av andelarna ägs under hela beskattningsåret.

Om EMAB skulle anses bedriva, eller ha bedrivit, byggnadsrörelse eller handel med fastigheter finns risk för så kallad byggmästarsmitta. Risken får nog anses vara mycket liten för EMAB, om inte EMAB tidigare köpt och sålt fastigheter.

Aktieförvärvet medför ingen momseffekt.

Även i detta alternativ bör aktieöverlåtelseavtalet innehålla reglering om preliminär justeringshandling.

Vid fakturering av momspliktiga tjänster till fastighetsbolaget, exempelvis förvaltningstjänster, bör prissättningen vara marknadsmässig för att undvika uttagsbeskattning eller påverkan på avdragsrätten för ingående moms.

Offentlighetsrättsliga utgångspunkter

Eftersom fastighetsbolaget inte är ett allmännyttigt bostadsbolag aktualiseras inte Allvill. Verksamheten omfattas i stället av kommunallagens allmänna principer, inklusive självkostnadsprincipen, om verksamheten huvudsakligen innefattar verksamhetslokaler till kommunen.

Detta innebär att bolaget inte långsiktigt får drivas i vinstsyfte gentemot kommunen, men att marknadsmässiga hyror och ersättningar fortfarande ska tillämpas för att undvika skatte- och statsstödsrisker.

Om verksamheten däremot huvudsakligen avser uthyrning av lokaler och bostäder till den privata marknaden så ska verksamheten bedrivas affärsmässigt enligt lag. För mer information se bilaga om lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (Allvill).

Upphandling och samverkan

Strukturen ger i regel samma förutsättningar för intern upphandling jämfört med alternativ 1 förutsatt att verksamhets- och kontrollkriterierna uppfylls.

Att det förvärvade fastighetsbolaget nyttjar EHB:s personal innebär även här ett tjänsteförhållande mellan två juridiska personer. Köpet sker horisontellt mellan två systerbolag i koncernen. Detta innebär att prövningen av kriterierna sker av den köpande parten enligt LOU. Den köpande parten är EPAB och beroende på tolkning av verksamhetskriteriet och omfattning av uthyrning till kommun så skulle det kunna vara möjligt. För mer information se bilaga om förutsättningar för intern upphandling (inhouse).

Hyresavtal mellan kommunen och fastighetsbolagen omfattas däremot inte av upphandlingsplikt. Se dock kommentar avseende hyrevärdsupphandling i alternativ 1.

Alternativ 3

Enköpings kommuns moderbolag AB (EMAB) förvärvar aktier i holdingbolag som i sin tur äger aktier i bolag som äger fastigheten/fastigheter

Skatt, moms och redovisning

Skatte- och mervärdesskattefrågor avseende förvärvet är lika mellan alternativen.

Även här gäller att eventuella underskott i fastighetsbolaget blir koncernbidragsspärrade under förvärvsåret och de följande fem beskattningsåren, samt att underskott kan gå förlorade genom beloppsspärren. Holdingstrukturen förändrar inte dessa regler, men kan underlätta överblick och hantering.

Koncernbidragsrätt kan generellt uppnås året efter förvärvet, förutsatt att mer än 90 % av andelarna ägs under hela beskattningsåret.

I detta alternativ separeras fastighetsägandet tydligt från både EHB:s verksamhet och EMAB:s övriga bolag genom ett mellanliggande holdingbolag. Detta minskar risken för framtida byggmästarsmitta och ger god kontroll över skattemässiga risker kopplade till framtida fastighetstransaktioner.

Aktieförvärvet medför ingen momseffekt.

Även i detta alternativ bör aktieöverlåtelseavtalet innehålla reglering om preliminär justeringshandling.

Vid fakturering av momspliktiga tjänster till fastighetsbolaget, exempelvis förvaltningstjänster, bör prissättningen vara marknadsmässig för att undvika uttagsbeskattning eller påverkan på avdragsrätten för ingående moms.

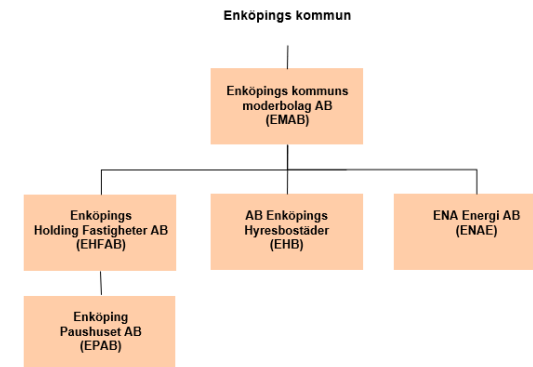
Offentlighetsrättsliga utgångspunkter

EMAB, holdingbolaget och de fastighetsägande dotterbolagen omfattas av kommunallagens principer, däribland lokaliserings- och självkostnadsprincipen, förutsatt att verksamheten bedrivs för kommunala ändamål.

Den indirekta ägarstrukturen förändrar inte den kommunalrättsliga bedömningen i sak, men ställer krav på att ändamålet med fastighetsägandet tydligt dokumenteras i bolagsordningar och ägardirektiv.

Detta innebär att bolaget inte långsiktigt får drivas i vinstsyfte gentemot kommunen, men att marknadsmässiga hyror och ersättningar fortfarande ska tillämpas för att undvika skatte- och statsstödsrisker.

Om verksamheten däremot huvudsakligen avser uthyrning av lokaler och bostäder till den privata marknaden så ska verksamheten bedrivas affärsmässigt enligt lag. För mer information se bilaga om lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (Allvill).



Upphandling och samverkan

Holdingstrukturen under EMAB förändrar inte i sig bedömningen. Strukturen ger i regel samma förutsättningar för intern upphandling jämfört med övriga alternativ förutsatt att verksamhets- och kontrollkriterierna uppfylls.

Att det förvärvade fastighetsbolaget nyttjar EHB:s personal innebär även här ett tjänsteförhållande mellan två juridiska personer. Köpet sker horisontellt mellan två bolag i koncernen. Detta innebär att prövningen av kriterierna sker av den köpande parten enligt LOU. Den köpande parten är EPAB och beroende på tolkning av verksamhetskriteriet och omfattning av uthyrning till kommun så skulle det kunna vara möjligt. För mer information se bilaga om förutsättningar för intern upphandling (inhouse).

Hyresavtal mellan kommunen och fastighetsbolagen omfattas däremot inte av upphandlingsplikt. Se dock kommentar avseende hyrevärdsupphandling i alternativ 1.

5

Bilagor

Förutsättningar för intern upphandling (inhouse)

Inledning

När kommunen överväger att dela personal, ledning eller andra resurser mellan kommunen, AB Enköpings Hyresbostäder (EHB) och ett fastighetsägande bolag aktualiseras frågan om intern upphandling (in house) enligt lagen (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU). Intern upphandling är ett undantag från huvudregeln om konkurrensutsättning och ska tillämpas restriktivt. Det är den upphandlande myndigheten som bär bevisbördan för att samtliga förutsättningar är uppfyllda.

De tre grundläggande kriterierna (Teckal-kriterierna)

För att intern upphandling ska vara tillämplig måste samtliga följande kriterier vara uppfyllda.

1. Kontrollkriteriet – kontroll motsvarande egen förvaltning

Den upphandlande myndigheten måste utöva kontroll över den juridiska personen som motsvarar den kontroll som myndigheten utövar över sin egen förvaltning.

I praktiken innebär detta att:

- ägaren har ett avgörande inflytande över strategiska beslut,
- ägaren kan styra verksamhetens inriktning, budget och prioriteringar, samt
- kontrollen är reell och faktisk, inte endast formell genom aktieäggande.

Vid flera ägare (till exempel moderbolagsstruktur) krävs att kontrollen är gemensam och samordnad.

2. Verksamhetskriteriet – huvuddelen av verksamheten

Den kontrollerade juridiska personen måste bedriva huvuddelen av sin verksamhet för den eller de myndigheter som kontrollerar bolaget.

Enligt etablerad lag och praxis innebär detta att:

- högst cirka 20 procent av verksamheten får avse extern marknad,
- bedömningen görs utifrån faktisk verksamhet, inte avsikter eller framtida planer, och
- även marginell marknadsverksamhet kan vara problematisk om den är återkommande eller affärsmässig.

Allmännyttiga bostadsbolag och fastighetsbolag med externa hyresgäster uppfyller i regel inte verksamhetskriteriet dock oklart avseende bostadsbolag i nuvarande rättspraxis.

3. Avsaknad av privat ägande

Den juridiska personen får inte ha något privat ägande, direkt eller indirekt.

Undantag accepteras endast i mycket begränsade fall (till exempel lagstadgat ägande utan inflytande), vilket i praktiken sällan är aktuellt i kommunala fastighetsstrukturer.

Om kriterierna inte är uppfyllda föreligger risk för otillåten direktupphandling, vilket kan leda till upphandlingsskadeavgift, ogiltigförklaring av avtal samt revisions- och tillsynskritik.

Hyresvärdsupphandling

Vad är en hyresvärdsupphandling?

En hyresvärdsupphandling är en särskild form av offentlig upphandling som används när en kommun eller annan offentlig aktör behöver tillgång till lokaler för sin verksamhet. I stället för att själv äga, bygga eller utveckla en fastighet upphandlar organisationen en extern aktör – en hyresvärd – som ansvarar för att tillhandahålla lokalerna.

Innehåll och upplägg

Det som kännetecknar en hyresvärdsupphandling är att flera delar ingår i en samlad lösning. Upphandlingen omfattar normalt inte bara själva hyresavtalet, utan även projektering, uppförande av byggnaden och ibland även drift och förvaltning. Dessa delar paketeras i ett och samma kontrakt, vilket innebär att hyresvärden tar ett helhetsansvar för projektet.

I praktiken innebär detta att den offentliga aktören definierar sina behov av lokaler – exempelvis en skola, ett vårdboende eller kontorslokaler – och upphandlar en aktör som både utvecklar fastigheten och därefter hyr ut den.

Syfte och motiv

Hyresvärdsupphandling används ofta för att effektivisera lokalförsörjningen och fördela ansvar och risk. Genom att låta en extern aktör ansvara för byggnation och finansiering kan den offentliga verksamheten fokusera på sin kärnverksamhet i stället för fastighetsutveckling. Samtidigt överförs en stor del av investerings- och genomföranderisken till hyresvärden.

Modellen ger även möjlighet att dra nytta av marknadens kompetens och skapa flexibilitet, eftersom den upphandlande organisationen blir hyresgäst och inte fastighetsägare.

Förhållande till upphandlingsregler

En central aspekt är kopplingen till lagen om offentlig upphandling (LOU). Hyra av lokaler kan i vissa fall vara undantagen upphandlingsplikt, men när upphandlingen även omfattar byggentreprenad eller omfattande anpassningar blir den normalt upphandlingspliktig. Hyresvärdsupphandling används då som en modell för att hantera hela projektet samlat och säkerställa att regelverket följs.

Hyresvärdsupphandling vid helägt bolag

Undantag för upphandling mellan juridiska personer beskriver vi i sidan innan. Samma regler bör gälla även för tecknande av ett hyresavtal mellan kommunen och ett helägt bolag, som inbegriper en större ombyggnation påkallad av kommunen. Det innebär att Teckalkriterierna måste uppfyllas för att undvika en upphandlingssituation.

Det är dock rimligt att anta att risken är liten att detta kommer att prövas, då en upphandling ändå måste ske av det kommunägda bolaget avseende de entreprenadtjänster som kommer att efterfrågas för ombyggnationen.

Statsstödsregler

Inledning

Vid kommunala fastighetsaffärer där kommunen, kommunala bolag eller närstående bolag tillhandahåller kapital, garantier, resurser eller andra ekonomiska förmåner aktualiseras EU:s regler om statligt stöd enligt artikel 107.1 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (FEUF). Syftet med reglerna är att förhindra att offentliga aktörer snedvrider konkurrensen genom att gynna vissa företag på ett sätt som påverkar handeln mellan medlemsstaterna.

Statsstödsreglerna är tillämpliga även när transaktioner sker inom en kommunal koncern och även när samtliga inblandade aktörer är offentligt ägda.

När föreligger statligt stöd?

För att en åtgärd ska utgöra statligt stöd måste samtliga följande kriterier vara uppfyllda:

1. Åtgärden finansieras med offentliga medel, direkt eller indirekt.
2. En ekonomisk förmån tillförs ett företag, det vill säga en aktör som bedriver ekonomisk verksamhet.
3. Förmånen är selektiv, det vill säga gynnar vissa företag eller viss verksamhet.
4. Åtgärden snedvrider eller riskerar att snedvrida konkurrensen och påverkar handeln mellan EU-medlemsstater.

Om något av kriterierna inte är uppfyllt föreligger inte statligt stöd i statsstödsrättslig mening.

Företagsbegreppet – en central fråga

Med företag avses i statsstödsrätten varje aktör som bedriver ekonomisk verksamhet, oavsett juridisk form eller ägandestruktur. Kommunala bolag som hyr ut bostäder eller kommersiella lokaler eller som bedriver fastighetsförvaltning på en marknad, betraktas regelmässigt som företag.

Däremot betraktas kommunen, när den organiserar och bedriver egen myndighetsutövning eller interna verksamheter, inte som företag i statsstödsrättslig mening.

Typiska statsstödsrisker i kommunala fastighetsupplägg

I fastighetsrelaterade strukturer kan statsstödsrisk uppkomma bland annat vid:

- kapitaltillskott eller aktieägartillskott utan marknadsmässig avkastning,
- lån eller kommunal borgen på villkor som avviker från marknadsvillkor,
- hyressättning under marknadsnivå,
- tillhandahållande av personal, ledning eller stödfunktioner utan marknadsmässig ersättning,
- överlåtelse av fastigheter eller aktier till underpris.

Avgörande är om den mottagande aktören får en ekonomisk fördel som den inte skulle ha erhållit på marknadsmässiga villkor.

Marknadsekonomiska investerarprincipen (MEIP)

Ett viktigt tolkningsverktyg är den så kallade marknadsekonomiska investerarprincipen (MEIP). Om kommunen kan visa att den agerar på samma villkor som en privat investerare skulle ha gjort i motsvarande situation, föreligger inget statligt stöd.

I praktiken innebär detta krav på:

- dokumenterad affärsmässig analys,
- marknadsmässig avkastning och risknivå, samt
- jämförbarhet med privata aktörers agerande.

I kommunala fastighetsprojekt med tydliga verksamhetsändamål är detta ofta svårt att visa, särskilt när ägaren samtidigt är hyresgäst.

Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (Allvill)

Syfte och tillämpningsområde

Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (Allvill) reglerar de särskilda förutsättningar som gäller för kommunalt ägda bostadsbolag som bedriver allmännyttig verksamhet. Med ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag avses ett aktiebolag där en eller flera kommuner har det bestämmande inflytandet och vars verksamhet i huvudsak består i att förvalta bostadsfastigheter med hyresrätt, främja bostadsförsörjningen i ägarkommunen samt erbjuda hyresgästerna möjlighet till inflytande.

Affärsmässighetskravet

En central bestämmelse i Allvill är att ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag ska bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer, trots kommunallagens generella självkostnadsprincip. Detta innebär att bolaget ska agera på marknadsmässiga villkor, med krav på långsiktig ekonomisk hållbarhet och marknadsmässig avkastning. Undantag från affärsmässighetskravet är endast tillåtna om stödåtgärder är förenliga med EU:s statsstödsregler eller har godkänts av Europeiska kommissionen.

Begränsningar av värdeöverföringar

Allvill innehåller särskilda regler som begränsar möjligheten till värdeöverföringar från bostadsbolaget till kommunen. Som huvudregel får värdeöverföringar under ett räkenskapsår inte överstiga ett belopp som motsvarar statslåneräntan med tillägg av en procentenhet på det kapital som kommunen har tillskjutit som betalning för aktier och inte heller överstiga hälften av bolagets resultat för föregående räkenskapsår.

Undantag gäller bland annat för nettoöverskott vid avyttring av fastigheter under förutsättning att beslut fattas av kommunfullmäktige.

Betydelse för strukturalternativen

Allvill är endast tillämplig på bolag som uppfyller lagens definition av allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag. Om fastighetsägandet placeras i ett sådant bolag, exempelvis AB Enköpings Hyresbostäder (EHB), påverkas verksamheten av affärsmässighetskravet och begränsningarna av värdeöverföringar enligt Allvill.

EPAB kommer troligtvis inte att klara definition enligt Allvill, men kommer att innehålla bostäder för extern uthyrning. Enligt förarbeten till Allvill så skulle det innebära att bolaget därmed skulle falla in under Kommunallagens självkostnadsprincip och därmed träffas av otillåtna statsstödsregler m m. Eftersom lagstiftningen inte hanterar ett bolag med en fastighet med "blandad" verksamhet, så bör man utgå från affärsmässighet och marknadsmässiga priser. Det innebär att bolaget klarar en prövning kring skatt, moms, statsstöd och konkurrensfrågor, men inte självkostnadsprincipen enligt kommunallagen. Detta gäller oavsett alternativ.

Om aktierna i EPAB ägs av EHB så kommer EPAB:s eventuella vinster att stå under Allvills värdeöverföringsbegränsning. En annan viktig aspekt är om aktierna i EPAB skulle säljas externt, så skulle vinsten inte kunna delas ut till EMAB p g a Allvills värdeöverföringsbegränsning.

Om fastighetsägandet i stället placeras i bolag som inte är allmännyttiga bostadsbolag, såsom ett fastighetsbolag ägt av Enköpings kommuns moderbolag AB (EMAB) eller kommunen, är Allvill inte tillämplig. Detta ger större flexibilitet i styrning och användning av fastigheten, vilket utgör en tydlig skillnad jämfört med alternativ där fastighetsägandet läggs i EHB.

Byggmästarsmitta

Begrepp och rättslig innebörd

Byggmästarsmitta är ett skatterättsligt begrepp som innebär att fastigheter, eller under vissa förutsättningar andelar i fastighetsförvaltande bolag, skattemässigt klassificeras som lagertillgångar i stället för kapitaltillgångar enligt 27 kapitlet inkomstskattelagen (1999:1229). Klassificeringen kan ske även om fastigheten eller andelarna inte har förvärvats i omsättningssyfte.

Byggmästarsmitta aktualiseras när en fastighet eller andelar i ett fastighetsförvaltande bolag förvärvas av någon som bedriver, eller anses bedriva, byggnadsrörelse eller handel med fastigheter. Smittan kan även uppkomma genom närståendeförhållanden eller koncerntillhörighet, vilket innebär att en aktör kan anses bedriva byggnadsrörelse trots att denne själv inte bedriver sådan verksamhet.

Fastigheter och aktier som lagertillgångar

Om byggmästarsmitta föreligger behandlas fastigheter som lagerfastigheter, vilket innebär att värdeförändringar beskattas enligt lagerreglerna i inkomstslaget näringsverksamhet. Detta gäller även fastigheter som normalt skulle ha utgjort kapitaltillgångar.

Under vissa förutsättningar kan även aktier i fastighetsförvaltande bolag klassificeras som lagertillgångar (så kallade lagerandelar). Detta förutsätter bland annat att:

- bolaget är ett fastighetsförvaltande företag, och
- den underliggande fastigheten skulle ha varit en lagertillgång om den ägts direkt av aktieägaren.

Dessa regler framgår av 27 kapitlet 4–7 §§ inkomstskattelagen och har utvecklats i praxis.

Skattemässiga konsekvenser

Klassificering som lagertillgång innebär bland annat att:

- utdelningar och kapitalvinster inte omfattas av reglerna om skattefrihet för näringsbetingade andelar,
- värdeförändringar beskattas löpande eller vid avyttring enligt lagerreglerna, och
- skatteeffekten vid en framtida försäljning i regel blir mindre förmånlig än vid beskattning av kapitaltillgångar.

Betydelse för strukturalternativen

Risken för skatterättslig byggmästarsmitta är särskilt relevant i strukturer där fastighetsägandet placeras i eller nära ett bolag som bedriver, eller historiskt har bedrivit, byggnadsrörelse eller handel med fastigheter, exempelvis ett allmännyttigt bostadsbolag. För att minska denna risk används i praktiken ofta mellanliggande holdingbolag eller en tydlig separation mellan bygg- och förvaltningsverksamhet.

Skatt, moms och redovisning

Nedanstående beskrivningar gäller för alla tre alternativ, ingen skillnad.

Före förvärvet

Vi rekommenderar att Enköpings kommun inom ramen för den fördjupade genomlysning av fastigheten som ska göras under våren 2026 även gör en genomlysning av den historiska skatte- och momshanteringen i det aktuella fastighetsbolaget. Detta eftersom eventuella historiska skatterisker som utgångspunkt övergår på köparen vid ett aktieförvärv.

Koncernbidragsspärr och beloppsspärren

Vid ett förvärv av aktier i ett fastighetsägende bolag aktualiseras reglerna om koncernbidragsspärr i inkomstskattelagen. Spärren innebär att skattemässiga underskott som uppkommit i det förvärvade bolaget före ägarförändringen inte får kvittas mot koncernbidrag från andra bolag i koncernen under förvärvsåret och de följande fem beskattningsåren.

I det aktuella sammanhanget innebär detta att eventuella underskott i det förvärvade fastighetsägende bolaget blir spärrade gentemot koncernbidrag från EMAB och dess befintliga dotterbolag. Motsvarande gäller även i omvänd riktning, det vill säga underskott i det förvärvade fastighetsägende bolaget kan inte utnyttjas för att kvitta vinster i andra koncernbolag under spärrperioden.

Utöver koncernbidragsspärren kan även den så kallade beloppsspärren bli tillämplig. Beloppsspärren kan medföra att underskott i det förvärvade bolaget helt eller delvis går permanent förlorade, beroende på köpeskillningens storlek och omständigheterna kring förvärvet.

Mervärdesskatterättsliga frågor

Ett förvärv av aktier är inte en mervärdesskattepliktig transaktion. Det innebär att själva förvärvet inte påverkas av mervärdesskatt.

Om förvärvet av aktier i ett bolag och bolaget i sin tur äger en fastighet som är frivilligt registrerad för mervärdesskatt innebär det att inget förändring vid ägarbytet, men förändrat användande av fastigheten kan påverka möjligheten att lyfta mervärdesskatt och att återbetalning av investeringsmoms kan bli aktuellt. Även det omvända kan inträffa.

Redovisningsmässiga frågor

Ett förvärv av aktier innebär att det köpande bolaget redovisar anskaffningsvärdet för förvärvet som en finansiell anläggningstillgång, vilket enbart påverkar balansräkningen och inte resultaträkningen. I koncernredovisningen så kommer ett eventuellt övervärde på aktierna att läggas på fastigheten, vilket innebär högre koncernmässiga avskrivningar på fastigheten.

Vid en ombyggnation och uthyrning till kommunen kommer redovisning av finansiell leasing troligtvis bli aktuell i kommunen.

Efter förvärvet

När tillträdet till aktierna har skett bör det omgående göras en analys av möjligheten att ansöka om frivillig beskattning för moms under uppförandeskede. Detta för att maximera momsavdragsrätten för den planerade ombyggnationen av fastigheten. Det bör noteras att momsavdragsrätten för ny-, till- och ombyggnationer normalt inte föreligger förrän tidigast från den dagen då ansökan om uppförandeskede inkommer till Skatteverket.

Eftersom vi uppfattar att fastigheten är tänkt att byggas om bör det även göras en genomgång av fastighetens momsstatus samt fastighetsbolagets skattskyldighet och avdragsrätt för moms.

Tack

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.