Yttrande

Moderaterna, Demokraterna, Liberalerna, Kristdemokraterna

2024-08-26

Ärende 7, SLK-2023-01087

Yttrande angående Kommunfullmäktiges godkännande av ändring av Stiftelsen Göteborgs Studentbostäders stadgar

Yttrandet

Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder (SGS) har till ändamål att i Göteborg förvärva fastigheter eller tomträtter till tomter i syfte att uppföra bostadshus inrymmande studentbostäder. SGS ska vara ett allmännyttigt bostadsföretag. SGS ser behov av att inför framtiden ha möjlighet att även kunna köpa och sälja fastigheter via bolag och ber om kommunfullmäktiges medgivande till justerade stadgar för att möjliggöra detta.

Socialdemokraterna, Vänsterpartiet och Miljöpartiet beslutade att återremittera ärendet till SGS för att undersöka hur stiftelsen kan säkerställa att ändringen inte innebär försäljning av studentbostäder, antingen genom revidering av stadgarna eller genom andra beslut. Den bristande tillit till stiftelsen som återremissen signalerar är olycklig.

SGS styrelse med ledamöter från Socialdemokraterna och Vänsterpartiet har nu bland annat svarat att *"Det är inte troligt att Kammarkollegiet skulle godkänna en inskränkning av styrelsens möjligheter till avyttring av fastighet eller tomträtt. Stiftelsens ändamål är vägledande och vi i styrelsen, som utses av olika organisationer som alla har intressen i utvecklingen av studentbostadsbeståndet i Göteborg, ser inte någon anledning att fatta beslut om förbud mot avyttring av fastigheter eller tomträtt."*

För att kunna värna studenternas bästa och erbjuda prisvärda och ändamålsenliga studentbostäder behöver stiftelsen kunna bedriva en ekonomiskt sund hantering av sitt bestånd av studentbostäder. Stiftelsen har många fastigheter från miljonprogrammet som har ett omfattande renoveringsbehov som behöver åtgärdas. Försäljning av fastighet kan vara en lösning för få bättre ekonomi i renoveringarna och dämpa behovet av hyreshöjningar. Stiftelsen har redan idag möjligheten att avyttra fastigheter (ej paketerade i bolag) och tomträtter. Genom att bolagspaketera en fastighet innan avyttring undviks stora skattekostnader, vilket är ekonomiskt fördelaktig för de studenter som är eller som kommer att bli stiftelsens hyresgäster. Stiftelsen måste dessutom ha full rådighet att kunna avyttra i händelse av ekonomiskt trångmål, vilket är ett bättre alternativ än att stiftelsen upplöses genom att försättas i konkurs.

För studenternas och stiftelsens bästa är det självklart att SGS ska kunna hantera fastigheter paketerade i bolag på samma sätt som fastigheter som inte är paketerade i bolag. Om intentionerna i återremissen fullföljs är studenterna förlorarna. Vi har tillit till att SGS styrelse, där fem ledamöter är utsedda av Göteborgs Förenade Studentkårer, fem ledamöter av Göteborgs Stad, en ledamot av Göteborgs universitet och en ledamot av Chalmers, har intresse och förmåga att agera för studenternas bästa.

Göteborgs Stad

Tjänsteutlåtande
Utfärdat 2024-02-05
Reviderat 2024-06-12
Ärendenummer SLK-2023-01087

Handläggare
Nora O'Dowd
Telefon: 031-368 01 51
E-post: nora.odowd@stadshuset.goteborg.se

Kommunfullmäktiges godkännande av Stiftelsen Göteborgs Studentbostäders stadgar

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

Ändring av Stiftelsen Göteborgs Studentbostäders stadgar, i enlighet med begäran från stiftelsens styrelse, godkänns.

Sammanfattning

Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder (SGS) bildades 1951 av Göteborgs Stad och Göteborgs Förenade Studentkårer (GFS). I samband med bildandet antog kommunfullmäktige stiftelsens stadgar. Ändring av stadgarna får inte ske utan medgivande av kommunfullmäktige. SGS har till ändamål att i Göteborg förvärva fastigheter eller tomträtter till tomter i syfte att uppföra bostadshus inrymmande studentbostäder med tillhörande kollektiva anordningar och affärslägenheter. Stiftelsen ska vara ett allmännyttigt bostadsföretag. På grund av förändringar på marknaden ser SGS behov av att inför framtiden ha möjlighet att kunna köpa och sälja fastigheter via bolag. Stiftelsen har efter kontakt med länsstyrelsen fått besked att en sådan möjlighet kräver permutation av stiftelsens stadgar.

Kommunstyrelsen beslutade 2024-03-20 § 237 att återremittera ärendet till Stiftelsen Göteborgs studentbostäder för att undersöka hur stiftelsen kan säkerställa att ändringen inte innebär försäljning av studentbostäder antingen genom revidering av stadgarna eller genom andra beslut.

Bedömning ur ekonomisk, ekologisk och social dimension

Stadsledningskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån dessa dimensioner.

Bilagor

1. Kommunstyrelsens protokollsutdrag 2024-03-20 § 237
2. Underlag och styrelseprotokoll från 8 november 2023
3. Stiftelsens nu gällande stadgar med föreslagna ändringar markerade
4. Länsstyrelsens meddelande den 25 maj 2023
5. Svar från stiftelsen den 16 maj 2024

Ärendet

SGS har uppmärksammat behov av att ändra sina stadgar för att möjliggöra framtida köp och försäljningar av fastigheter som paketerats i bolag. En sådan hantering kräver att stiftelsens stadgar ändras. Enligt stiftelsens stadgar får ändring inte ske utan medgivande av kommunfullmäktige.

Kommunstyrelsen beslutade 2024-03-20 § 237 att återremittera ärendet till Stiftelsen Göteborgs studentbostäder för att undersöka hur stiftelsen kan säkerställa att ändringen inte innebär försäljning av studentbostäder antingen genom revidering av stadgarna eller genom andra beslut.

Beskrivning av ärendet

SGS bildades 1951 av Göteborgs Stad och Göteborgs Förenade Studentkårer. I samband med detta antog kommunfullmäktige stiftelsens stadgar. Ändring av stadgarna får inte ske utan medgivande av kommunfullmäktige.

SGS har till ändamål att i Göteborg förvärva fastigheter eller tomträtter till tomter i syfte att därå uppföra bostadshus, inrymmande studentbostäder, med tillhörande kollektiva anordningar och affärslägenheter. Stiftelsen ska vara ett allmännyttigt bostadsföretag. Stiftelsen har enligt stadgarna rätt att avhända sig stiftelsen tillhörig fastighet eller tomträtt.

På grund av förändringar på marknaden ser SGS behov av att inför framtiden ha möjlighet att kunna köpa och sälja fastigheter genom paketering i aktiebolag, se stiftelsens utredning i bilaga 2. Stiftelsen har efter kontakt med länsstyrelsen fått besked att en sådan möjlighet kräver permutation av stiftelsens stadgar, se bilaga 4. Länsstyrelsen grundar sin bedömning på att stadgarna i nuläget inte nämner någonting om möjligheten att bilda aktiebolag. Länsstyrelsen anser att det inte är tillåtet att bilda dotterbolag om det inte finns stöd för det i stiftelseförordnandet, och att permutation således krävs.

Enligt stiftelselagen får en styrelse inte utan tillstånd av Kammarkollegiet ändra, upphäva eller i särskilt fall åsidosätta föreskrifter i stiftelseförordnandet som avser bland annat stiftelsens ändamål. Föreskrifterna får ändras endast om de på grund av ändrade förhållanden inte längre kan följas eller har blivit uppenbart onyttiga eller uppenbart strider mot stiftarens avsikter. Vidare kan föreskrifter som avser ändamålet ändras om det finns synnerliga skäl. Enligt förarbetena har formuleringen ”synnerliga skäl” valts för att markera att utgångspunkten är att det krävs mycket speciella omständigheter för att föreskrifter om stiftelsens ändamål ska få ändras. Vidare anges att bestämmelsen är främst avsedd att tillämpas när stiftelsens ändamål fortfarande är möjligt att iaktta men det på grund av samhällsutvecklingen framstår som orimligt att behålla ändamålet i sin nuvarande utformning (prop. 2008/09:84 s. 93). Enligt förarbetena kan synnerliga skä anses föreligga om en stiftelse som bedriver konkurrensutsatt näringsverksamhet har angelägna skäl att anpassa sin verksamhet så att det påverkar ändamålet trots att ändamålet ännu inte har blivit omöjligt att följa.

SGS framhåller i sin utredning ett avgörande från Högsta förvaltningsdomstolen 2014 ref. 7 där Stiftelsen Chalmers studenthem ville ändra föreskrifterna på så sätt att de skulle kunna förvärva och avyttra fastigheter via bolag.

Högsta förvaltningsdomstolen fann att de regler om skattefrihet för kapitalvinster på näringsbetingade andelar som infördes 2003 har gjort det skattemässigt intressant att sälja fastigheter indirekt genom bolag och att de marknadsmässiga förändringarna till följd av denna reglering negativt påverkat den stiftelsens möjligheter att fullgöra sitt ändamål. Synnerliga skäl för att godkänna ändringen ansågs därmed föreligga.
Med utgångspunkt i avgörandet från Högsta förvaltningsdomstolen bedömer styrelsen att förutsättningarna att få föreslagna ändringar godkända av Kammarkollegiet är goda.

Den 8 maj 2024 behandlade styrelsen för SGS det svar som inkom till stadsledningskontoret den 16 maj 2024, se bilaga 5. Stiftelsen anger i sitt svar att möjligheten att avyttra eller förvärva fastigheter har funnits sedan stiftelsen startades. Avyttring av en fastighet har endast nyttjats vid ett tillfälle i stiftelsens historia. Vidare anges att det på grund av omvärldsförändringar är nödvändigt att den möjligheten består. Den senaste tidens förhöjda ränteläge, höjda energipriser och den allmänna inflationen förstärker enligt stiftelsen detta. Dessa förutsättningar medför enligt stiftelsen att SGS, liksom andra allmännyttiga bostadsföretag, kan finna det nödvändigt att avyttra enstaka fastigheter eller tomträtter, delvis av ekonomiska skäl men även för att rusta upp del av beståndet och förvärva mark för nybyggnation. Enligt stiftelsen behöver inte en avyttring medföra att antalet studentbostäder minskar, eftersom förvärvaren kan fortsätta sådan uthyrning.

Om en avyttring blir aktuell aktualiseras enligt stiftelsen även frågan om hur en sådan avyttring lämpligast kan genomföras. Stiftelsen anför att huvuddelen av sådana avyttringar idag genomförs genom så kallad paketering, innebärande att ett nytt bolag bildas, till vilket fastigheten eller tomträtten överförs, därefter avyttras aktierna i det nybildade bolaget. Enligt stiftelsen innebär ett sådant upplägg att överlåtelsen sker på marknadsmässiga villkor vilket i sin tur gynnar stadens studenter. Enligt stiftelsen kan det till och med påstås vara så att vissa aktörer inte är intresserade av något annat upplägg, vilket skulle kunna innebära att fördelaktiga möjligheter försvinner för stiftelsen.

Med hänvisning till detta vidhåller stiftelsen sin ansökan om kommunfullmäktiges godkännande av stadgeändringen. Stiftelsens yttrande framgår i sin helhet av bilaga 5.

Förslag till ändring

I nuvarande stadgar anges följande:

§ 2

Stiftelsen har till ändamål att i Göteborg förvärva fastigheter eller tomträtt till tomter i syfte att därå uppföra bostadshus, inrymmande studentbostäder, med tillhörande kollektiva anordningar och affärslägenheter. Stiftelsen skall vara ett allmännyttigt bostadsföretag.

§ 14

Stiftelsen tillhörig fastighet eller tomträtt får stiftelsen avhända sig.

Stiftelsen föreslår i första hand att stadgarna ska ändras till följande, tillägg är understrukna:

§ 2

Stiftelsen har till ändamål att i Göteborg förvärva fastigheter eller tomträtter till tomter, direkt eller indirekt genom förvärv av samtliga aktier eller samtliga andelar i bolag, i syfte att därå uppföra bostadshus, inrymmande studentbostäder, med tillhörande kollektiva anordningar och affärslägenheter. Stiftelsen skall vara ett allmännyttigt bostadsföretag.

§ 14

Stiftelsen tillhörig fastighet eller tomträtt får stiftelsen avhända sig, direkt eller indirekt genom försäljning av samtliga aktier eller samtliga andelar i bolag.

Som ett andrahandsyrkande i en permutationsansökan för det fall Kammarkollegiet inte bifaller förslaget ovan, föreslår styrelsen följande skrivning:

§ 2

Stiftelsen har till ändamål att i Göteborg förvärva fastigheter eller tomträtter till tomter, direkt eller indirekt genom förvärv av samtliga aktier eller samtliga andelar i bolag, i syfte att därå uppföra bostadshus, inrymmande studentbostäder, med tillhörande kollektiva anordningar och affärslägenheter, liksom kunna avhända sig fastigheter eller tomträtter direkt eller indirekt genom försäljning av samtliga aktier eller samtliga andelar i bolag. Stiftelsen skall vara ett allmännyttigt bostadsföretag.

§ 14

Utgår.

Styrelsen anger att ändringsförslaget syftar till att förbättra möjligheterna för styrelsen att främja stiftelsens ändamål. SGS har enligt stadgarna rätt att sälja en del av sitt fastighetsbestånd så länge det främjar stiftelsens ändamål. Det kan ske genom att SGS avyttrar en fastighet eller tomträtt med vinst för att kunna bygga fler studentbostäder.

För att på bästa sätt kunna främja ändamålet anser SGS att stiftelsen bör kunna kortsiktigt bilda ett aktiebolag, överlåta fastigheten eller tomträtten till bolaget. Därefter kan stiftelsen sälja bolaget för att minimera skattekostnaden och därmed främja ändamålet. Styrelsens överväganden framgår i sin helhet av bilaga 1.

Stadsledningskontorets bedömning

Stiftelsens styrelse ansvarar för att på bästa sätt förvalta stiftelsen i enlighet med stiftelseförordnandet. Styrelsen bedömer att föreslagen ändring kan innebära att stiftelsens ändamål kan främjas på ett mer ändamålsenligt sätt. Stadsledningskontoret gör samma bedömning.

Erica Farberger	Eva Hessman
Förste stadsjurist	Stadsdirektör

Göteborgs Stad

Protokollsutdrag
Sammanträdesdatum: 2024-03-20

§ 237 Ärendenummer SLK-2023-01087

Kommunfullmäktiges godkännande av ändring av Stiftelsen Göteborgs Studentbostäders stadgar

Beslut

Enligt yrkande från S, V och MP:

Ärendet återremitteras till Stiftelsen Göteborgs studentbostäder för att undersöka hur stiftelsen kan säkerställa att ändringen inte innebär försäljning av studentbostäder, antingen genom revidering av stadgarna eller genom andra beslut.

Tidigare behandling

Bordlagt den 6 mars 2024, § 188.

Handlingar

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande den 5 februari 2024.
Yrkande från S, V och MP den 20 mars 2024.
Yttrande M, D, L och KD den 19 mars 2024.

Yrkanden

Tjänstgörande ersättaren Johannes Hulter (S) yrkar att ärendet ska återremitteras enligt yrkande från S, V och MP den 20 mars 2024.

Axel Josefson (M) yrkar avslag på återremissyrkandet från S, V och MP den 20 mars 2024 samt bifall till stadsledningskontorets förslag.

Propositionsordning

Ordföranden Jonas Attenius (S) ställer propositioner på dels ärendets återremiss och dels ärendets avgörande idag och finner att kommunstyrelsen beslutat återremittera ärendet. Omröstning begärs.

Omröstning

Godkänd voteringsproposition: ”Ja för ärendets återremiss och Nej för ärendets avgörande idag”.

Daniel Bernmar (V), Ingrid Andreae (S), Jenny Broman (V), Marina Johansson (S), Karin Pleijel (MP), tjänstgörande ersättaren Johannes Hulter (S) och ordföranden Jonas Attenius (S) röstar Ja (7).

Axel Josefson (M), Hampus Magnusson (M), Martin Wannholt (D), Jörgen Fogelklou (SD), Axel Darvik (L) och Elisabet Lann (KD) röstar Nej (6).

Protokollsutdrag
Sammanträdesdatum: 2024-03-20

Protokollsanteckning

Representanterna från M, D, L och KD antecknar som yttrande en skrivelse från den 19 mars 2024.

Protokollsutdrag skickas till

Stiftelsen Göteborgs studentbostäder - återremiss

Protokollsutdrag

SM 6/2023

Protokoll fört vid sammanträde med styrelsen för
Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder 2023-11-08

Plats:	SGS Studentbostäder, Kasemtorget 11. Konferensrum Generalen.
Sammanträdestid:	17:15 – 19:00
Paragrafer:	108 - 127

Närvarande:

[redacted]	Göteborgs Stad (S) GFS Göteborgs Stad (M) Göteborgs Stad (V) GFS GFS Göteborgs universitet

Ersättare

[redacted]	Göteborgs Stad (MP) Göteborgs Stad (M) GFS GFS Chalmers

Personalrepresentanter

[redacted]	Unionen Fastighetsanställdas förbund

Tjänstemän

[redacted]

§ 108

Öppnande av sammanträdet.

Ordföranden [redacted] öppnade sammanträdet och hälsade de närvarande välkomna.

§ 109

Närvaro.

Fastslogs att styrelsen är beslutsför.

§ 110

Val av justerare.

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utsågs [redacted]

Styrelsen beslutade

att [redacted] utses till ständig protokolljusterare så länge han är vice ordförande i styrelsen.

§ 111

Godkännande av dagordning.

Förslag till dagordning för SGS styrelsemöte 2023-11-13 (bilaga 86) godkändes.

§ 112

Jävsituation.

Fastslogs att ingen anmält jäv.

§ 120

Förelåg PM Ändring av stadgar för stiftelsen Göteborgs Studentbostäder, 2023-10-13, [redacted] och [redacted] (bilaga 92).

Permutation
SGS Studentbostäders stadgar

Styrelsen beslutade

att gå vidare med permutationsförfarandet av SGS Studentbostäders stadgar med följande beslut:

1. Förslag till ändring av §§ 2 och 14 i Stiftelsen Göteborgs Studentbostäders (SGS) stadgar enligt bilaga 1, antas.

2. Förslaget överlämnas till Göteborgs kommunfullmäktige för godkännande.

3. Förslaget överlämnas till Göteborgs Förenade Studentkårer för tillstyrkande.

4. Stiftelsens verkställande direktör, eller den han utser, uppdras att ansöka om permutation hos Kammarkollegiet.

5. Stiftelsens verkställande direktör bemyndigas att vidta mindre väsentliga ändringar i stadgarna som kan komma att påkallas av Kammarkollegiet.

Göteborg dag som ovan

[redacted]

SGS student bostäder

[redacted]

2023-10-13

Stiftelsen Göteborgs Studentbostäders styrelse

Ändring av stadgar för Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder

Förslag till beslut

1. Förslag till ändring av §§ 2 och 14 i Stiftelsen Göteborgs Studentbostäders (SGS) stadgar enligt bilaga 1, antas
2. Förslaget överlämnas till Göteborgs kommunfullmäktige för godkännande
3. Förslaget överlämnas till Göteborgs Förenade Studentkårer för tillstyrkande
4. Stiftelsens verkställande direktör, eller den han utser, uppdras att ansöka om permutation hos Kammarkollegiet
5. Stiftelsens verkställande direktör bemyndigas att vidta mindre väsentliga ändringar i stadgarna som kan komma att påkallas av Kammarkollegiet.

Sammanfattning

SGS önskar ett klargörande att stiftelsen har möjlighet att förvärva och avyttra fastighet eller tomträtt genom paketering i aktiebolag. Eftersom länsstyrelsen anser att bolagsbildning kräver att stadgarna ändras genom s.k. permutation hos Kammarkollegiet, föreslås styrelsen besluta ansöka om en sådan. Ändringar av stadgarna kräver godkännande av Göteborgs kommunfullmäktige.

Bakgrund

Kommunfullmäktige och Göteborgs Förenade Studentkårer (GFS) bildade 1951 stiftelsen Göteborgs Studenthem och antog stadgar. Avsikten var att uppföra ett studentboende och kunna ansöka om förmånliga statliga lån. SGS är i dag en näringsdrivande stiftelse med över 8 400 studentlägenheter och ett fastighetsbestånd värderat till över 7 Mdkr.

Stiftelsens nu gällande stadgar är i vissa delar godkända av Kammarkollegiet genom s.k. permutation den 10 februari 2022, se bilaga 2. Länsstyrelsen har som tillsynsmyndighet den 30 mars 2022 konstaterat att även övriga av styrelsen då beslutade ändringar är i enlighet med stiftelsens föreskrifter och reglerna i införandelagen, se bilaga 3.

SGS student bostäder

Enligt gällande stadgar § 18 får ändring inte ske utan medgivande av stadsfullmäktige samt så länge stiftelsen åtnjuter statliga lån av Kungl. Bostadsstyrelsen. SGS har inte längre några statliga lån och Kungl. Bostadsstyrelsen har upphört som myndighet, varför deras medgivande inte behöver och inte heller kan inhämtas. Däremot krävs stadsfullmäktiges, numera kommunfullmäktiges medgivande till ändring. Anledningen till att Kammarkollegiet i nämnda beslut inte godkände en uppdatering av denna bestämmelse framgår av beslutet, bilaga 2.

Behovet av ändring

Stiftelsen Göteborgs Studentbostäders ändamål är att i Göteborg förvärva fastigheter eller tomträtt till tomter i syfte att därå uppföra bostadshus, inrymmande studentbostäder, med tillhörande kollektiva anordningar och affärslägenheter. Stiftelsen skall vara ett allmännyttigt bostadsföretag.

Stiftelsen SGS uppfyller sitt ändamål genom att tillhandahålla drygt 8 400 hem för aktivt högskolestuderande i Göteborg och arbetar för att hitta fastigheter och mark för att uppföra nya studentbostäder. Bostadsbristen för stadens studenter är sedan lång tid tillbaka besvärlig och nya möjligheter söks för att kunna öka lägenhetsbeståndet. Studenternas efterfrågan på rumsinnehåll och storlek har också förändrats med åren.

Detta tillsammans med en ganska dramatisk förändring av konjunkturläget på bostadsmarknaden med ökande räntekostnader, har inneburit att SGS ser över sitt bestånd och undersöker möjligheten att sälja fastighet och tomträtt för att finansiera nybyggnation med moderna miljö- och hållbarhetsanpassade lägenheter utifrån studenternas framtida behov och önskemål. Sådana försäljningar ska i första hand ske till aktör som har för avsikt att driva verksamheten vidare i studentbostadsform.

Som ett alternativ till försäljning och köp av fastighet eller tomträtt, finns möjligheten att paketera en sådan affär genom att säljaren först överlåter fastigheten eller tomträtten till ett nybildat eget aktiebolag och sedan säljer aktiebolaget. Genom en sådan konstruktion undviker säljaren att betala skatt motsvarande 20,6 procent av marknadsvärdet efter avdrag för skattemässigt restvärde. Det bör nämnas att en försäljning av aktierna i ett nybildat bolag medför att köparen övertar ett lägre skattemässigt restvärde än vad som vore fallet om köparen hade direktförvärvat fastigheten eller tomträtten. Praxis vid denna form av aktieöverlåtelse brukar vara att säljaren kompenserar köparen med cirka 5 procent av skillnaden mellan marknadsvärdet och det skattemässiga restvärdet.

Reglerna om skattefrihet för kapitalvinster på näringsbetingade andelar infördes 2003. Denna förändring påverkade marknaden för bostadsfastigheter i så stor utsträckning att huvuddelen av de bostadsfastigheter som avyttras numera sker genom bolag. Det är viktigt att även SGS har tillgång till denna möjlighet att genomföra fastighets- och tomträttsaffärer.

SGS student bostäder

Kan SGS sälja och köpa fastighet genom paketering i aktiebolag?

SGS har som ändamål enligt sina stadgar att förvärva fastigheter eller tomträtt, se § 2. SGS har också enligt § 14 rätt att avhända sig fastighet eller tomträtt. Fråga uppkommer då om köp och försäljning av fastighet eller tomträtt genom paketering i aktiebolag kräver att stadgarna ändras, vilket i så fall innebär att medgivande måste inhämtas från stadsfullmäktige och Kammarkollegiet.

Förvaltningen gjorde inledningsvis följande bedömning i samband med en möjlig försäljning av en tomträtt genom paketering.

Västerländsk och svensk rättstradition bygger på utgångspunkten att allt är tillåtet, som inte är uttryckligen förbjudet. Det finns inget förbud i stiftelselagen för en stiftelse att bilda bolag. Tvärtom framgår av 1 kap. 5 § stiftelselagen att en stiftelse kan ha ett dotterföretag. I förarbetena Prop 1993/94:9 sid 61 diskuterades dessutom om det inte skulle vara obligatoriskt för en näringsdrivande stiftelse att bedriva verksamheten i dotterbolag, något lagstiftaren dock avstod från att reglera.

När det gäller stiftelser har styrelsen för det första att följa stiftarens antagna stadgar (föreskrifter) och i alla situationer verka i enlighet med stiftelsens ändamål. Därutöver ska styrelsen följa det som i övrigt gäller enligt stiftelselagen och annan relevant lagstiftning.

SGS har enligt stadgarna full rätt att sälja en del av sitt fastighetsbestånd, så länge det främjar ändamålet. Detta kan ske genom att SGS avyttrar en fastighet eller tomträtt med vinst för att kunna bygga fler studentbostäder. För att på bästa sätt främja ändamålet bör därmed SGS kunna kortsiktigt bilda ett aktiebolag, överlåta fastigheten eller tomträtten till bolaget och därefter sälja bolaget, för att minimera skattekostnaden. Det är inte förenligt med ändamålet att betala skatt i onödan, så ändamålet främjas bäst genom sådan s.k. paketering.

Man skulle t.o.m. kunna hävda att en försäljning av en fastighet eller tomträtt som, trots att det lagligen kunnat undvikas, utlöser flera miljoner kronor i skatt strider mot stiftelsens ändamål.

En paketering har inte som syfte att överlåta någon del av SGS *verksamhet* till en annan juridisk person (det nybildade bolaget). Det ska i stället ses som en begränsad tillgång som överlåts med stöd av stadgarna. Själva paketeringen bör som helhet betraktas som en fastighets- eller tomträttsöverlåtelse som på bästa sätt främjar ändamålet.

SGS student bostäder

Det kan i sammanhanget erinras om att det inte heller finns något uttryckligt förbud för andra associationsformer, t.ex. kommuner, kommunalförbund, aktiebolag, ekonomiska föreningar m.fl. att bilda dotterföretag. Enda kravet är att dotterföretagen inte får syssla med sådant som inte moderföretaget får göra.

Förvaltningen tog kontakt med länsstyrelsen som tillsynsmyndighet för att få bekräftat att tolkningen är korrekt.

Länsstyrelsen meddelade den 25 maj 2023 att tillsynsmyndigheten är av uppfattningen att det inte är tillåtet att bilda dotterbolag om det inte finns stöd för det i stiftelseförordnandet samt att det krävs att styrelsen ansöker om permutation innan stiftelsen kan bilda aktiebolag, se bilaga 5.

Förvaltningen gjorde därefter bedömningen att det är viktigt inför framtiden att stiftelsen har möjlighet köpa och sälja fastigheter och tomträtter utan ingripande eller synpunkter från tillsynsmyndigheten och att det därmed är säkrast ansöka om permutation av stadgarna.

Förutsättningarna för permutation

Den aktuella frågeställningen är lik den fråga som prövades av Högsta förvaltningsdomstolen 2014 referat 7, se bilaga 6. Stiftelsen Chalmers studenthem ville ändra föreskrifterna på så sätt att de skulle kunna förvärva och avyttra fastighet genom paketering i bolag. Kammarkollegiet vägrade ändra och överklagade även Kammarrättens dom som gick på stiftelsens linje. Högsta förvaltningsdomstolen fann att de nya regler om skattefrihet som infördes 2003 har gjort det intressant att sälja fastigheter indirekt genom bolag och att de därmed följande förändrade marknadsförutsättningarna negativt påverkade den stiftelsens möjligheter att tillhandahålla bostäder, vilket enligt domstolen utgjorde synnerliga skäl för att godkänna ändringen.

Förutsättningarna att få ändringarna godkända i Kammarkollegiet bedöms därmed som goda.

SGS student bostäder

Ändringarna

Den önskvärda ändringen berör ändamålet i § 2 och bestämmelsen i § 14.

Gällande lydelse är följande;

§ 2
Stiftelsen har till ändamål att i Göteborg förvärva fastigheter eller tomträtt till tomter i syfte att därå uppföra bostadshus, inrymmande studentbostäder, med tillhörande kollektiva anordningar och affärslägenheter. Stiftelsen skall vara ett allmännyttigt bostadsföretag.

§ 14
Stiftelsen tillhörig fastighet eller tomträtt får stiftelsen avhända sig.

Den nya lydelsen skulle med fördel kunna anknyta till den text som Högsta förvaltningsdomstolen godkände när det gäller Stiftelsen Chalmers Studenthem.

Ändringsförslag 1

§ 2
Stiftelsen har till ändamål att i Göteborg förvärva fastigheter eller tomträtter till tomter, direkt eller indirekt genom förvärv av samtliga aktier eller samtliga andelar i bolag, i syfte att därå uppföra bostadshus, inrymmande studentbostäder, med tillhörande kollektiva anordningar och affärslägenheter. Stiftelsen skall vara ett allmännyttigt bostadsföretag.

§ 14
Stiftelsen tillhörig fastighet eller tomträtt får stiftelsen avhända sig, direkt eller indirekt genom försäljning av samtliga aktier eller samtliga andelar i bolag.

Ändringsförslag 2
Som ett andrahandsyrkande med samma sakliga innehåll, närmare kopplat till Högsta förvaltningsdomstolens avgörande men med lite mer svårläst text, bör ansökan innehålla följande förändring;

§ 2
Stiftelsen har till ändamål att i Göteborg förvärva fastigheter eller tomträtter till tomter, direkt eller indirekt genom förvärv av samtliga aktier eller samtliga andelar i bolag, i syfte att därå uppföra bostadshus, inrymmande studentbostäder, med tillhörande kollektiva anordningar och affärslägenheter, liksom kunna avhända sig fastigheter eller tomträtter direkt eller indirekt genom försäljning av samtliga aktier eller samtliga andelar i bolag. Stiftelsen skall vara ett allmännyttigt bostadsföretag.

§ 14 utgår.

SGS student bostäder

Processen framåt

Efter styrelsens beslut överlämnas förslaget till kommunfullmäktige för godkännande.

Med hänsyn till att kommunfullmäktige i stadgarna 1967 även ville att Göteborgs Förenade Studentkårer skulle godkänna ändringar är det rimligt att även inhämta deras tillstyrkan. Något juridiskt krav på detta finns dock inte.

Därefter upprättas en ansökan om permutation till Kammarkollegiet. I denna ansökan kommer juridiska skäl och argument för förändringarna att utvecklas. I enlighet med styrelsens tidigare ställningstagande medges verkställande direktören besluta om mindre ändringar som Kammarkollegiet kan påkalla. Blir det väsentliga förändringar så ska dessa föras till styrelsen och eventuellt kommunfullmäktige.

Kammarkollegiets översänder sitt beslut till länsstyrelsen som registrerar ändringen.

Bilagor

1. Nya stadgar för SGS med föreslagna ändringar i röd text
2. Kammarkollegiets beslut den 10 februari 2022
3. Länsstyrelsens beslut den 30 mars 2022
4. Styrelsens beslut om nya stadgar den 21 oktober 2020
5. Länsstyrelsens meddelande den 25 maj 2023
6. Högsta Förvaltningsdomstolens dom 2014 ref. 7

[redacted] [redacted]

Bil. 1

SGS student bostäder

Stadgar för Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder

§ 1
Stiftelsen benämning är Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder (SGS-Studentbostäder).

§ 2
Stiftelsen har till ändamål att i Göteborg förvärva fastigheter eller tomträtt till tomter, direkt eller indirekt genom förvärv av samtliga aktier eller samtliga andelar i bolag, i syfte att därå uppföra bostadshus, inrymmande studentbostäder, med tillhörande kollektiva anordningar och affärslägenheter. Stiftelsen skall vara ett allmännyttigt bostadsföretag.

§ 3
Kommunstyrelsen i Göteborg och Göteborgs Förenade Studentkårer äger rätt att när som helst taga del av stiftelsens räkenskaper och övriga handlingar ävensom att eljest inspektera stiftelsen.

§ 4
Stiftelsens styrelse skall ha sitt säte i Göteborg.

§ 5
Stiftelsens styrelse består av sju ordinarie ledamöter med fem suppleanter. Tre ordinarie ledamöter och två suppleanter utses av Kommunfullmäktige i Göteborg. Mandatperioden överensstämmer med den som gäller för ledamöter i kommunstyrelsen. Göteborgs Förenade Studentkårer äger utse tre ordinarie ledamöter för en tid av längst tre år och två suppleanter för en tid av ett år. En ordinarie ledamot och en suppleant utses av rektor vid Göteborgs universitet efter samråd med rektorerna vid högskolorna i Göteborg, varvid mandatperioden för den ordinarie ledamoten skall vara tre år och för suppleanten ett år. Sistnämnda ledamot och suppleant skall vara verksamma vid Göteborgs Universitet eller högskolor. Kommunfullmäktige i Göteborg utser ordförande inom styrelsen bland de styrelseledamöter, som valts av kommunen och vice ordförande utses av Göteborgs Förenade Studentkårer.

§ 6
Styrelsen är beslutsför, då minst fyra ledamöter är tillstädes, dock skall dels minst två av de närvarande ledamöterna vara kommunens representanter i styrelsen, dels två av dem vara Göteborgs Förenade Studentkårers representanter. Vid omröstning blir den mening gällande, varom de flesta förenar sig. Vid lika röstetal gäller den mening, som ordföranden biträtt.

§ 7
Stiftelsen skall ha en verkställande direktör, som utses och entledigas av styrelsen. Verkställande direktören skall under styrelsens överinseende sörja för en sådan organisation av verksamheten, som med hänsyn till förhållandena må anses tillfredsställande. Verkställande direktören skall leda Stiftelsens verksamhet, handha den löpande förvaltningen och utöva tillsyn över Stiftelsens anställda. Verkställande direktören skall också sörja för att Stiftelsens bokföring fullgöres i överensstämmelse med lag och att medelsförvaltningen är ordnad på betryggande sätt.

§ 8
Styrelsen sammanträder i regel minst en gång i kvartalet och dessutom på kallelse av ordföranden, när denne så finner nödvändigt. Styrelsen skall också sammankallas om en styrelseledamot begär det.

§ 9
Vid styrelsesammanträden skall föras protokoll, vilket till riktigheten skall justeras av ordföranden jämte ytterligare en av styrelsen därtill utsedd ledamot. Verkställande direktören äger på begäran få särskild från styrelsens beslut avvikande mening antecknad i protokollet.

§ 10
Stiftelsens firma tecknas förutom av styrelsen, av styrelsen därtill utsedda personer två i förening, vilka personer skall vara ledamöter i Stiftelsens styrelse eller anställda hos Stiftelsen. Anvisningar å stiftelsens bank- och plusgiroräkningar, kvittering eller överlåtelse av till stiftelsen ställda checkar eller postremissväxlar, värdeförsändelser och dylikt skall undertecknas av den eller dem, som styrelsen därtill utser.

§ 11
Styrelsens ledamöter och suppleanter äger åtnjuta skälig ersättning för sitt arbete enligt grunder som tillämpas i Göteborgs kommun.

§ 12
Styrelsen äger företräda Stiftelsen och själv eller genom ombud föra dess talan såväl vid som utom domstol.

§ 13
Stiftelsens grundfond är minst 10,000 kronor. Förräntning av grundfonden skall icke förekomma.

§ 14
Stiftelsen tillhörig fastighet eller tomträtt får stiftelsen avhända sig, direkt eller indirekt genom försäljning av samtliga aktier eller samtliga andelar i bolag.

§ 15
Räkenskapsår är kalenderår. Bokslut skall vara verkställt senast 31 mars påföljande år, då årsredovisning med förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning för senaste räkenskapsåret skall överlämnas till revisorerna för granskning.

§ 16
För granskning av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning och Stiftelsens räkenskaper utses två revisorer med två suppleanter. En av revisorerna jämte suppleanten för denne ska vara auktoriserade revisorer. Den auktoriserade revisorn och suppleanten för denne ska utses av Kommunfullmäktige i Göteborg som i stället äger utse ett registrerat revisionsbolag. Den andre revisorn samt suppleanten för denne skall utses av Göteborgs Förenade Studentkårer.

§ 17
Stiftelsens årsredovisning jämte revisionsberättelsen skall före maj månads utgång överlämnas till Kommunstyrelsen i Göteborg och Göteborgs Förenade Studentkårer.

§ 18
Ändring av dessa stadgar må icke vidtagas utan medgivande av stadsfullmäktige samt så länge stiftelsen åtnjuter statliga lån av Kungl. bostadsstyrelsen.

Permutation beslutad av Kammarkollegiet 2022-02-10

Stadgarna godkända av Länsstyrelsen 2022-03-30

Bil. 5

Länsstyrelsen
Västra Götaland

Meddelande

Datum
2023-05-25

Ärendebeteckning
206-17740-2023

Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder
Att: [redacted]

Fråga angående försäljning av fastighet via bolag (Paketering)

Beskrivning av ärendet

Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder (SGS), 857200-6438, önskar Länsstyrelsens uppfattning om det finns något som hindrar att en fastighetsförsäljning sker via ett bolag och om den kan göras utan ett föregående permutationsförfarande.

Av skrivelsen framgår följande.

SGS överväger att sälja en fastighet och enligt stadgarna § 14 har stiftelsen rätt till det.

Enligt branschpraxis är det vanligt att fastigheter säljs genom att först bilda bolag, överlåta fastigheten dit, och därefter avyttra aktierna i bolaget till köparen. Genom en sådan så kallad paketering undviker SGS att betala bolagsskatt på åtskilliga miljoner kronor. SGS anser att detta på sätt bäst främjar SGS ändamål att tillhandahålla studentbostäder genom att de pengar som då inte går till bolagsskatt kan användas för ändamålet i stället.

Högsta Förvaltningsdomstolen har i mål 84-13 den 10 februari 2014 godkänt Chalmers Studenthems permutation med detta syfte.

SGS anser att stadgarna inte hindrar en fastighetsförsäljning via bolag och att den bör kunna göras utan ett föregående permutationsförfarande. Stadgarna nämner inget om möjligheten att bilda aktiebolag, vilket innebär att det kan göras så länge det främjat ändamålet.

Motivering

Lagstiftning

Det är styrelsens yttersta uppgift att ansvara för att föreskrifterna i stiftelseförordnandet följs, vilket framgår av 2 kap 1 § stiftelselagen (1994:1220).

Tillsynsmyndigheten ska ge stiftelserna råd och upplysningar enligt 9 kap 3 § andra stycket stiftelselagen.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma styrelsen på att råd och upplysningar inte utgör ett bindande förhandsbesked.

Stadgar

Stiftelsen har till ändamål att i Göteborg förvärva fastigheter eller tomträtt till tomter i syfte att därå uppföra bostadshus, inrymmande studentbostäder, med tillhörande kollektiva anordningar och affärslägenheter. Stiftelsen skall vara ett allmännyttigt bostadsföretag.

Stiftelsen tillhörig fastighet eller tomträtt får stiftelsen avhända sig.

Bedömning

Stadgarna nämner inget om möjligheten att bilda aktiebolag.

Det är inte tillåtet att bilda dotterbolag om det inte finns stöd för det i stiftelseförordnandet. Det krävs att styrelsen ansöker om permutation innan man kan bilda dotterbolag.

Länsstyrelsen delar därför inte styrelsens tolkning att stadgarna inte hindrar en fastighetsförsäljning via bolag om det främjar ändamålet och att den bör kunna göras utan ett föregående permutationsförfarande.

[redacted]

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Göteborgs Stad
Kommunfullmäktige
404 82 Göteborg

Göteborg 16 maj -24

SGS stadgeändring avyttring och eller förvärv av fastighet eller tomträtt

Med anledning av att Kommunstyrelsen den 20 mars 2024, ärendenummer SLK-2023-01087, fattade beslut om att återremittera SGS Studentbostäders förfrågan om Kommunfullmäktiges godkännande av ändring av stiftelsens stadgar återkommer vi med styrelsens svar för fortsatt handläggning av Kommunstyrelsen.

Styrelsens svar behandlat vid stiftelsens styrelsemöte 2024-05-08

Stiftelsen bildades 1951 med avsikten att uppföra ett studenthem i Johanneberg innehållande 100 studentbostäder. Stiftelsens bestånd består i dag av 8 550 bostäder och behovet av studentbostäder i Göteborg är alltjämt stort. Möjligheten att avyttra eller förvärva fastigheter har funnits sedan starten. Avyttring av en fastighet har endast nyttjats vid ett tillfälle i stiftelsens historia.

Omvärldsförändringar nödvändiggör att denna möjlighet behöver bestå. Den senaste tidens förhöjda ränteläge, höjda energipriser och den allmänna inflationen förstärker detta. Inom EU diskuteras även nya krav på energieffektivisering som kan förorsaka stora kostnader.

Dessa förutsättningar medför att SGS, liksom andra allmännyttiga bostadsföretag, kan finna det nödvändigt att avyttra enstaka fastighet eller tomträtt, delvis av ekonomiska skäl men även för att upprusta del av beståndet och förvärva mark för nybyggnation. En avyttring behöver inte medföra att antalet studentbostäder minskar, eftersom förvärvaren kan fortsätta sådan uthyrning.

Om en avyttring blir aktuell aktualiseras också frågan om hur detta lämpligast genomförs. Huvuddelen av sådana avyttringar genomförs i dag genom så kallad paketering, innebärande att ett nytt bolag bildas, fastigheten eller tomträtten överförs till den, därefter avyttras aktierna.

Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder

Kaserntorget 11, 411 18 GÖTEBORG
Telefon 031-333 63 00
Bankgiro 500-2456 | Postgiro 43347-4
Organisationsnummer 857200-6438
www.sgs.se

Genom ett sådant upplägg sker affären på marknadsmässiga villkor vilket i sin tur gynnar stadens studenter. Det är en fullt legitim skatteplanering som främjar stiftelsens ändamål.

Det kan till och med påstås vara så att vissa aktörer inte är intresserade av något annat upplägg, vilket då för stiftelsen innebär att fördelaktiga möjligheter försvinner.

Det är inte troligt att Kammarkollegiet skulle godkänna en inskränkning av styrelsens möjligheter till avyttring av fastighet eller tomträtt. Stiftelsens ändamål är vägledande och vi i styrelsen, som utses av olika organisationer som alla har intressen i utvecklingen av studentbostadsbeståndet i Göteborg, ser inte någon anledning att fatta beslut om förbud mot avyttring av fastigheter eller tomträtt.

Mot denna bakgrund vidhåller stiftelsen sin ansökan om kommunfullmäktiges godkännande av ändringen.

Göteborg 2024-05-16

Stiftelsen Göteborgs Studentbostäders styrelse