

Tilläggsyrkande

Moderaterna, Demokraterna, Liberalerna,
Kristdemokraterna

2025-04-23

6

Tilläggsyrkande angående Redovisning av uppdrag att genomföra en oberoende extern granskning av Förvaltnings AB Framtidens affär i Karlastaden

Förslag till beslut

I kommunfullmäktige:

1. Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att genomföra en fördjupad utredning för att bedöma om Karlastadsaffären inklusive återköpsoptionen kan ses som statsstöd eller stöd till enskild. Utredningen ska ske i linje med regler, rekommendationer och praxis och ska bland annat innefatta en helhetsvärdering av transaktionen med alla sina moment.

Yrkandet

Den externa granskningen har tydliggjort att det inte skett en fullgod behandling av frågan om Karlastadsaffären med tillhörande återköpsoption kan ses som statsstöd eller stöd till enskild. Köpeskillingen för motpartens återköpsoption är baserad på ett på förhand fastställt pris som inte är kopplat till marknadsvärdet. Granskarna bedömer att upplägget med återköpsoptionen skulle kunna betraktas som ett lån. Frågan är inte grundligt utredd och några externa oberoende värderingar av transaktionen *i sin helhet* tycks inte ha genomförts. Granskarna bedömer att en potentiell risk för statsstöd och stöd till enskild inte kan uteslutas.

Bedömningen om det finns risk för statsstöd har gjorts av VD och ekonomichef utan hjälp av extern legal rådgivare eller jurist inom Framtiden. Bedömningen har de gjort med hänvisning till att de själva bedömer att affären var mycket god från Framtiden-bolagens perspektiv (utifrån ett affärsmässigt perspektiv). Styrelsen har sedan ställt sig bakom bolagsledningens bedömning i sitt beslut den 20 december 2023.

En bedömning bör dock fattats med stöd av ekonomiska kalkyler som kan jämföras med sådana kalkyler som en rationell privat investerare skulle ha låtit upprätta före ett investeringsbeslut för att utröna om en sådan investering kommer att löna sig. EU-kommissionen beskriver att bedömningens vederhäftighet vanligtvis bekräftas genom en känslighetsanalys, att olika affärsscenarier bedöms, beredskapsplaner utarbetas och resultaten jämföras med alternativa utvärderingsmetoder.

Framtidens bedömning synes inte innefatta den helhetsbedömning av transaktionens marknadsvärde, inklusive återköpsoptionen med dess eventuella effekter, som EU-kommissionen föreskriver. Det avgörande är om, under liknande förhållanden, en privat investerare av jämförbar storlek som bedriver verksamhet under normala förhållanden i

en marknadsekonomi skulle ha drivits till att göra den aktuella investeringen (marknadsekonomiska investerarprincipen).

Noterbart är även att motparten, säljaren, i sin bokslutskommuniké 2024 beskriver och bokför värdet av återköpsoptionen som ett lån. Det är redovisat under ”Långfristigt räntebärande skulder” med beteckningen ”Övriga lån - AB Framtiden” till ett värde av 513,4 mnkr.

Frågan om statsstöd eller stöd till enskild behöver därför utredas djupare efter gällande lagar, rekommendationer och praxis. Det är viktigt för förtroende för Förvaltnings AB Framtiden som en seriös aktör att bolaget visar en transparent följsamhet till lagar, rekommendationer och praxis.

Nedan följer för tilläggsyrkandet relevanta utdrag ur granskningsrapporten.

Granskarna bedömer att upplägget med återköpsoptionen skulle kunna betraktas som ett fördelaktigt lån som någon privat aktör aldrig skulle ha erbjudit:

”224. Vi konstaterar därför sammantaget att upplägget skulle kunna betraktas som att säljarna har fått låna pengar på villkor som vi som utgångspunkt ställer oss tveksamma till om någon privat aktör (t.ex. en långgivare) hade erbjudit, särskilt då säljarna vid tidpunkten för Framtiden-bolagens beslut att ingå affären och undertecknande av Ramavtalet får anses ha haft ekonomiska problem. (...)”

Framtidens VD och ekonomichef förefaller ha gjort bedömningen om eventuellt statsstöd själva utan att använda juridisk expertis:

”95. Utifrån den information som vi har tagit del av drar vi slutsatsen att bedömningen i fråga om eventuellt statsstöd gjordes av tjänstepersonerna vid Framtiden själva, utan hjälp av extern legal rådgivare. Någon jurist inom Framtiden har inte heller deltagit i bedömningen. Utifrån vad som har framkommit vid intervjuerna är det TJ och LJ som gjort bedömningen om regelverket om statsstöd är tillämpligt. De har därvid kommit fram till att så inte var fallet, främst med hänvisning till att affären var mycket god från Framtiden-bolagens perspektiv (utifrån ett affärsmässigt perspektiv).”

Med hänvisning till Kommissionens Tillkännagivandet punkt 74 och där hänvisad praxis tydliggör rapporten att det avgörande är vad en motsvarande privat investerare skulle ha gjort:

”143. För att fastställa om ett offentligt organs investeringar utgör statligt stöd är det nödvändigt att utvärdera om, under liknande förhållanden, en privat investerare av jämförbar storlek som bedriver verksamhet under normala förhållanden i en marknadsekonomi skulle ha drivits till att göra den aktuella investeringen (marknadsekonomiska investerarprincipen).”

Rapporten lyfter vidare fram EU-domstolens dom i C-124/10 P, kommissionen/EDF, punkt 84 och Kommissionens Tillkännagivande, punkt 101 som förklarar den omfattande analys som bör genomföras vid bedömning av statsstöd:

”149. Sammantaget bör ett beslut fattats med stöd av ekonomiska kalkyler som kan jämföras med sådana kalkyler som en rationell privat investerare – som befinner sig i en situation som ligger så nära den situation som medlemsstaten befinner sig i som möjligt – skulle ha låtit upprätta före ett investeringsbeslut för att utröna om en sådan investering kommer att löna sig. Beroende på transaktionens värde bör bedömningens vederhäftighet vanligtvis bekräftas genom en känslighetsanalys, olika affärsscenarier bedömas, beredskapsplaner utarbetas och resultaten jämföras med alternativa utvärderingsmetoder.”

Rapporten understryker att transaktionens moment bör bedömas som en helhet:

”151. I vissa fall består en transaktion av flera olika moment men kan ändå bedömas som en helhet/en åtgärd.”

Framtiden-bolagen har inte visat att de gjort denna helhetsbedömning:

”232. (...) kan konstateras att denna bedömning [Framtiden-bolagens] inte synes innefatta en helhetsbedömning av transaktionen, inklusive Återköpsoptionen med dess eventuella effekter.”

Överhuvudtaget har frågan om statsstöd hanterats ofullständigt:

”233. Vi konstaterar i detta sammanhang

- att den due diligence-rapport som inför förvärvet upprättades av externt anlitate rådgivare explicit undantog frågan om statsstöd enligt artikel 107 EUF-fördraget från sin granskning,*
- att det vid intervjuerna bekräftades att ingen annan jurist utrett och analyserat frågan närmare,*
- att det framstår som att Framtiden-bolagen inte låtit genomföra en extern och oberoende värdering av transaktionen som helhet, d.v.s. inklusive Återköpsoptionen och*
- att det beslutsunderlag som styrelsen fick del av en vecka innan beslutet kort och gott endast konstaterade att ”[b]olaget bedömer också att reglerna om statsstöd inte är tillämpliga”.*

Granskarna ifrågasätter om frågan om statsstöd utretts med den omsorg och noggrannhet som frågan måste anses kräva:

”234. Eftersom bedömningen av ett eventuellt statsstöd, på sätt som redogjorts för ovan under avsnittet ”Rättsliga förutsättningar” (se särskilt avsnitt C.1.2), är en förhållandevis komplex bedömning där flera olika parametrar ska vägas in, analyseras och beaktas, är vår uppfattning att det måste ifrågasättas om frågan om statsstöd utretts med den omsorg och noggrannhet som frågan måste anses kräva.”

Inte heller frågan om stöd till enskild har berörts särskilt:

”235. Från vår utredning framstår det som att frågan om stöd till enskild enligt kommunallagen inte heller har berörts särskilt.”

En potentiell risk för statsstöd och stöd till enskild inte uteslutas:

”253. Såsom framgår av ovan redogörelse bedömer vi att Återköpsoptionen i sig är att betrakta som en ovanlig komponent i en fastighetsaffär och dessutom något som Framtiden-bolagen aldrig tidigare har avtalat. Det kan särskilt noteras att köpeskillingen för Återköpsoptionen är baserad på ett på förhand fastställt pris som inte nödvändigtvis följer marknadsvärdet. I och med denna konstruktion kan en potentiell risk för statsstöd och stöd till enskild inte uteslutas. (...)”