

SAKSFREMLEGG

Sak nr.

Saksmappe nr: 2015/5394 Arkiv: 026 Saksbehandler: Anders Hilsen

Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Administrasjonsutvalget	07.06.2018
	Formannskapet	07.06.2018
	Kommunestyret	12.06.2018

Organisering av eiendomsvirksomhetene - sammenslåing av Lier Boligselskap AS og Lier Everk Eiendom AS med Lier Eiendomsselskap KF

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret støtter kapitalnedsettelsen som er vedtatt av generalforsamlingen i Lier Boligselskap AS 6. juni 2018, slik at den meldes til Foretaksregisteret for utløsning av kreditorvarsel.
2. Rådmannen skal forhandle med Lier Boligselskaps långivere om en overtakelse av selskapets lån med virkning fra kapitalnedsettelsens gjennomføring. Långiverne tilbys videreført etablerte panterettigheter i eiendommene.
3. Rådmannen skal forhandle en låneavtale mellom Lier kommune og Lier Eiendomsselskap KF, som innebærer at eksisterende lån fra Lier kommune til Lier Boligselskap AS, overføres til Lier Eiendomsselskap KF med virkning fra kapitalnedsettelsens gjennomføring.
4. Rådmannen skal forhandle låneavtale(r) med Lier Eiendomsselskap KF, som innebærer at foretaket beløpsmessig etablerer samme gjeld til kommunen som størrelsen på den gjeld Lier kommune overtar fra Lier Boligselskap AS jf. punkt 2. Dette er en betingelse for overføring av eiendommene/verdiene iht. punkt 7.
5. Låneopptakene og låneavtalene under punktene 2,3 og 4 ovenfor skal fremlegges for kommunestyret for endelig godkjenning i november 2018, samtidig som kommunens økonomiplan for 2019 skal vedtas.
6. Formannskapet skal som generalforsamling i Lier Boligselskap AS, instruere styret om:
 - ikke å melde kapitalnedsettelsen i Lier Boligselskap AS for endelig registrering (aksjeloven § 12-6 nr. 3 til 5) før tidligst den 1. januar 2019.
 - å besørge tinglyst urådighetserklæring på samtlige av selskapets eiendommer til fordel for Lier Eiendomsselskap KF innen kapitalnedsettelsen gjennomføres.
 - å utstede en generalfullmakt til å råde over alle eiendommene i selskapet, hvis hjemler fortsatt skal ligge i Lier Boligselskap AS, til Lier Eiendomsselskap KF.
7. Når kapitalnedsettelsen i Lier Boligselskap AS er gjennomført i 2019 skal alle utdelte midler, herunder alle selskapets eiendommer, umiddelbart overføres til Lier

- Eiendomsselskap KF. Etablerte pant, herunder evt. nye pant i eiendelene nødvendige for kommunens lånopptak iht. punkt 2, skal medfølge.
8. Når kapitalnedsettelsen i Lier Boligselskap AS er gjennomført i 2019, skal alle aksjene i Lier Boligselskap AS overføres fra Lier kommune til Lier Eiendomsselskap KF uten vederlag. Rådmannen gis fullmakt til å besørge dette.
 9. Kommunestyret støtter vedtaket om utbytte som er fattet i generalforsamlingen i Lier Everk Holding AS 6. juni 2018, slik at 100 % av aksjene i Lier Everk Eiendom AS utdeles til kommunen. I tillegg støttes generalforsamlingens vedtak om å likvidere Lier Everk Eiendom AS. Rådmannen gis fullmakt til å treffe alle nødvendige vedtak i generalforsamlingen i Lier Everk Eiendom AS for å gjennomføre en likvidering av selskapet, med utdeling av alle nettoverdier til Lier kommune etter å ha fulgt lovbestemt prosess. Rådmannen gis fullmakt til å besørge at den eiendommen som derved utdeles til Lier kommune, gnr 92, bnr. 22 i Lier kommune, umiddelbart overføres til Lier Eiendomsselskap KF sammen med de inngåtte løpende leieavtaler.
 10. Rådmannen bes avklare om overføring av eiendommene fra Lier Boligselskap AS og Lier Everk Eiendom AS utløser justeringsplikt for merverdiavgift, og skal påse at det om nødvendig inngås avtaler for å sikre og unngå dette.
 11. I det omfang gjennomføringen av de beskrevne transaksjonene for øvrig krever beslutninger og/eller signaturer fra Lier kommune eller generalforsamlingsvedtak, herunder behov for instruksjoner fra eier, i de selskaper/foretak som er parter i transaksjonene, delegeres til rådmannen å treffe slike vedtak, gi nødvendige instruksjoner og signere alle de nødvendige dokumenter, innenfor de rammer lovverket setter.
 12. Styret i Lier Eiendomsselskap KF utvides med valg av følgende styrerepresentanter:
 -
 -
 13. Vedtektene i Lier Eiendomsselskap KF § 3 (foretakets ansvarsområder) endres med nytt pkt. 6:
 - *«6. Foretaket kan i begrenset omfang drive kommersiell utleie til bolig og næring, etter kommunestyrets forutgående godkjenning og under særlig iaktakelse av statsstøttereguleringen».*

Rådmannens saksutredning:

Det er siden 2010 gjennomført flere endringer i eierstrukturen for Lier kommunes heleide selskaper som har virksomhet innen eiendomsforvaltning- og utvikling.

I 2017 fikk formannskapet fremlagt prosjektrapport som omhandlet etablering av ett eiendomsselskap, gjennom sammenslåing av Lier Boligselskap AS (LBS) Lier Everk Eiendom AS (LEE) og Alier AS (Alier) med Lier Eiendomsselskap KF (LEKF).

Formannskapet fattet siste vedtak vedrørende eiendomsvirksomhetene i sak 3/2018, vedtaks punkt 1 og 2. Vedtaket lyder som følger:

1. *«Rådmannen viderefører arbeidet med innlemmelse av Lier Everk Eiendom AS og Lier Boligselskap AS i Lier Eiendomsselskap KF*
2. *Organisering av kommunaltekniske tjenester inkl. Alier AS legges fram som egen sak, ref. sak 92/2017».*

Rådmannen har innhentet ekstern bistand ved advokatfirmaet Mageli til utredning av saken.

For å sikre god fremdrift avholdes generalforsamling for vedtakelse av kapitalnedsettelse i LBS før kommunestyret får saken til behandling. LBS vil ikke melde kapitalnedsettelsen til Foretaksregisteret før etter kommunestyret har truffet vedtak i saken. Skulle vedtaket ikke støtte kapitalnedsettelsen vil den ikke bli meldt inn. Selv etter kapitalnedsettelsen er meldt inn til Foretaksregisteret kan den når som helst stanses, herunder etter instruks fra generalforsamlingen, helt frem til den endelig meldes innen ett år etter en 6 ukers kreditorfrist er utløpt. I henhold til aksjelovens kapittel 12 om kapitalnedsettelse, må forholdet til kreditorene være løst innen en endelig registrering av kapitalnedsettelsen kan finne sted. Lier kommune har en nøkkelrolle i denne sammenheng.

På denne bakgrunn vurderte Rådmannen, i samråd med Mageli, det som risikofritt at kapitalnedsettelsen i LBS vedtas før kommunestyret har behandlet saken.

Bakgrunn

Advokatfirmaet Mageli ANS («Mageli») har siden november 2016 bistått Lier kommune i forbindelse med kommunens arbeid med å samle eiendomsvirksomhetene ved at eiendommene i kommunens to heleide aksjeselskaper, LBS og LEE, overføres til LEKF.

En sentral forutsetning for en omorganisering var at LBS er å anse som en skattefri institusjon slik at selskapets virksomhet kan overføres uten beskatning. Skatt Sør avga i november 2017 en bindende forhåndsuttalelse om at LBS er en skattefri institusjon etter skatteloven § 2-32. Selskapets virksomhet inkludert eiendommer kan derfor overføres til LEKF uten beskatning.

I Overdragelse av virksomhet fra LBS til LEKF

Siktemålet er å overføre alle de faste eiendommene fra LBS til LEKF. Overføringen av eiendommene til LEKF kan skje enten som et regulært salg eller gjennom en kapitalnedsettelse i LBS, hvoretter kommunen legger disse inn i LEKF.

De faste eiendommene utgjør det alt vesentlige av LBS' eiendeler. LBS har betydelig gjeld til eksterne kreditorer samt gjeld til Lier kommune. I tillegg har selskapet noe kortsiktig gjeld. Grunnbokshjemplene til eiendommene må fortsatt ligge igjen i LBS for ikke å utløse dokumentavgift, som ellers ville utgjøre store beløp (2,5 % av markedsverdien for eiendomsmassen i LBS).

Basert på anbefaling fra Mageli, anbefaler Rådmannen at LBS i fremtiden kun skal være et hjemmelsselskap, slik at det ikke er behov for vesentlig kapital i selskapet ut over lovens minimumskrav på kr 30 000. Manglende aktivitet i selskapet innebærer i tillegg at selskapet ikke utsettes for risiko. Dette utredes nærmere nedenfor. Mageli fraråder en senere avvikling av hjemmelsselskapet, selv om det er enkelte mindre kostnader knyttet til en videreføring av dette. En avvikling vil innebære betydelig merarbeid ved behov for å disponere over eiendommene, fordi hjemmelshaver da ikke lenger eksisterer.

Eiendommene og alle de øvrige midlene, samt gjeld, overføres til LEKF via Lier kommune.

Mageli anbefaler at overføringen av eiendommene i LBS til LEKF gjennomføres som en kapitalnedsettelse, med utdeling av eiendommene som naturalia til kommunen med overføring til LEKF.

En kapitalnedsettelse planlegges besluttet av generalforsamlingen i LBS 6. juni 2018 etter forslag fra styret (aksjeloven § 12-3), men vil ikke bli meldt til Foretaksregisteret før kommunestyret har godkjent kapitalnedsettelsen.

Mageli har foreslått at aksjekapitalen nedsettes til aksjelovens minimumsbeløp; dvs. kr 30 000. Ettersom selskapet ikke vil ha inntekter i fremtiden kan det være aktuelt i tillegg å beholde noe fri egenkapital for å dekke fremtidige utgifter til regnskapsavleggelse mv. Rådmannen foreslår at selskapet beholder samlet kr. 7.378.754 utover de nevnte kr. 30.000, slik at selskapet har en total kapital på kr. 7.408.754. Kapitalnedsettelsen tilsvarer differansen mellom verdien av anleggsmidlene og den langsiktige gjelden. Ettersom det kan ta noe tid før kapitalnedsettelsen faktisk blir gjennomført har man derfor beholdt alle de kortsiktige postene i balansen; dvs. både kortsiktig gjeld og kortsiktige aktivaposter, fordi det er vanskelig å ha full oversikt over hvordan disse utvikler seg frem til årsskiftet. På denne måten er det etablert en egenkapital på kr. 7.408.754, som gir en god buffer og sikrer at det ikke oppstår underdekning i selskapet når kapitalnedsettelsen gjennomføres. Når kapitalnedsettelsen er gjennomført og selskapet kun sitter igjen med hjemler, kostnader til regnskapsføring og styrehonorar, vil det vurderes om kr. 7.378.754 skal overføres Lier kommune. Lier kommune kan enten gi eierbidrag hvert år, eller la hele/deler av beløpet bli stående i LBS for fremtidig dekning av nevnte kostnader.

Den største delen av utdelingen vil være fast eiendom. Mageli opplyser at det ikke er nødvendig å foreta noen taksering av eiendommene før kapitalnedsettelsen, og det legges derfor ikke opp til dette.

Generalforsamlingens beslutning om kapitalnedsettelse skal meldes til Foretaksregisteret innen 2 måneder etter vedtaket. Deretter løper en kreditorfrist på 6 uker. Etter dette må kapitalnedsettelsen endelig meldes til Foretaksregisteret innen en frist på 12 måneder, og utdelingen kan foretas først etter registreringen. Gjennomføringen av kapitalnedsettelsen forutsetter at ingen kreditorer har gjort gjeldende innsigelser. Forholdet til LBS sine kreditorer (avtaler om overtakelse av lån) må derfor på plass før kapitalnedsettelsen kan endelig meldes og gjennomføres.

For å unngå en ny behandling av Lier kommunes økonomiplan for 2018, som følge av lånopptak ved overtakelse av gjelden i LBS, foreslår rådmannen at kapitalnedsettelsen registreres tidligst med virkning fra 1. januar 2019. Forut for dette vil kommunestyret få til behandling godkjenning av avtaler med Danske bank og Husbanken om overtakelse av lån, samtidig med behandling av kommunens økonomiplan som behandles i november 2018.

Skatter og avgifter

Det er avklart gjennom Skatt Sør sin bindende forhåndsuttalelse at LBS er en skattefri institusjon etter skatteloven § 2-32, slik at virksomheten inkludert de faste eiendommene kan overføres til LEKF uten beskatning. Det er i uttalelsen vist til at Skatt Sør forstår det slik at vedtektene endres slik at det tydeligere fremgår at boligene ved en eventuell oppløsning av LBS, fortsatt skal tjene til å realisere den boligsosiale handlingsplanen og de lovpålagte plikter. Det forventes at vedtektsendringen vil bli vedtatt i LBS generalforsamling den 6. juni 2018.

Fordi LBS oppfyller vilkårene for skattefrihet etter skatteloven § 2-32, er LBS også fritatt for uttaksbeskatning. Det påløper derfor ingen skatt for LBS ved utdelingen til LEKF via Lier kommune etter kapitalnedsettelsen.

Det påløper heller ingen skatt for LEKF i forbindelse med utdelingen. Lier kommune er omfattet av den såkalte fritaksmetoden i skatteloven § 2-38. LEKF er ikke et eget rettssubjekt, og regnes i denne sammenheng som en del av kommunen.

Det er forutsatt at hjemlene til eiendommene ikke skal overføres fra LBS til LEKF, og da påløper det heller ikke dokumentavgift.

Mageli har konkludert med at en overføring av de faste eiendommene ikke vil påvirke den samlede retten til kompensasjon for merverdiavgift. Når det gjelder justering av merverdiavgift vil det før overføringen av eiendommene fra LBS bli foretatt en gjennomgang av om det foreligger noen latente justeringsforpliktelser, slik at man eventuelt kan overholde formkravene for å overføre disse til LEKF via Lier kommune

LBS' lån og avtaleforpliktelser

I henhold til balanse for LBS pr. 31. desember 2017 hadde selskapet langsiktig gjeld på kr 208 823 694, fordelt som følger:

Långiver	Type gjeld	Samlet beløp i kr
Husbanken	Lån	117 529 211
Husbanken	Tilskudd	25 230 055
Danske Bank	Lån	49 904 828
Lier kommune	Tilskudd	999 600
Lier kommune	Lån	15 160 000

Angående eksisterende lån og tilskudd fra Lier kommune til LBS anbefaler rådmannen at Lier kommune klargjør overføring til LEKF med virkning fra kapitalnedsettelsen effektueres.

Når det gjelder lånene for øvrig er det to alternativer. Den ene løsningen er at LEKF direkte forhandler og overtar LBS sine eksterne lån. Den andre løsningen er at Lier kommune tar over disse, og etablerer en låneavtale med LEKF på samme beløp. Rådmannen anbefaler at alle LBS sine øvrige lån overtas av Lier kommune gjennom avtaler med Husbanken og Danske Bank, og at kommunen utlåner de samme beløp til LEKF gjennom etablering av formelle låneavtaler. Det hører til kommunestyre å kunne beslutte at lånene skal allokere som lån fra kommunen selv til LEKF. Mageli har pekt på enkelte fordeler ved at Lier kommune direkte finansierer hele sin virksomhet, og internutlåner midlene til sine kommunale foretak; større forhandlingsstyrke, samle kredittkompetanse.

Lånet til LEKF skal sikre videreføring av eierskap og drift av boliger for å ivareta kommunens lovbestemte ansvar innen det boligsosiale arbeidet, i utgangspunktet er det naturlig å ta over lånene på gjeldende vilkår, men målet bør være å sikre best mulige betingelser i senere reforhandlinger/låneopptak.

Behov for eksterne långiveres pant i eiendom bortfaller. De nærmere vilkår for interne lån bør forhandles mellom kommunen og LEKF, herunder om det skal etableres et stort samlet lån,

eller om hvert av de bakenforliggende lånene skal videreføres og bygge på samme/lignende vilkår som de lån kommunen overtar mot Husbanken og Danske Bank.

En overtakelse av LBS sine lån krever aksept fra de berørte långivere. Dette må følges opp av formaliserte låneavtaler mellom kommunen og LEKF dersom lånene skal gå via kommunen.

Det er innledet en prosess mot LBS sine øvrige långivere. Husbanken aksepterer en overføring av lån fra LBS til Lier kommune, og at grunnbokshjemlene forblir i LBS. Bekreftelsen omfatter også tilskudd. Vi anbefaler at LBS forut for gjennomføringen (jf. punkt 5 nedenfor), i samarbeid med Husbanken klargjør samtlige lån og tilskudd for overføring til LEKF idet virksomhetsoverdragelsen effektueres.

LBS må i samarbeid med Lier kommune kontakte Danske Bank vedrørende gjeldsovertakelse, og få aksept for at grunnbokshjemlene forblir i LBS.

For å unngå å måtte ta opp kommunens økonomiplan til ny behandling, foreslås at kommunens opptak av lån forberedes for endelig vedtak i kommunestyremøte i november 2018, da også Lier kommunes økonomiplan for 2019 skal vedtas.

Andre avtaler

Avtaler som ikke skal overføres til LEKF, vil om mulig sies opp med virkning fra gjennomføringstidspunktet for virksomhetsoverdragelsen. Avtaler som ønskes overført til LEKF kan kreve samtykke av avtalepart, dette vil i tilfelle bli innhentet. Denne prosessen håndteres i samarbeid mellom LEKF og LBS.

LBS som rent hjemmelsselskap

Ved overføring av eiendommene fra LBS til LEKF uten samtidig tinglysning av skjøter, vil hjemlene til eiendommene forbli i LBS etter at eierskapet er overført LEKF. Lier kommune unngår derved at det utløses dokumentavgift for overføringene (2,5 % av eiendommens markedsverdi).

Overføring av hjemmel ved tinglysning er normalt viktig for å sikre kjøper/erhverver rettsvern for sin eiendomsrett. Tinglysning gir beskyttelse mot konkurrerende rettighetshavere som baserer seg på avtalebaserte rettigheter (kjøper eller rettighetshaver til pant, servitutt e.l.). Uten tinglysning er man derfor ikke beskyttet mot godtroende parters rettighetsetableringer/ervert av eiendommen. Kun tinglysning gir beskyttelse mot kreditorekstinksjon (utlegg og konkursbo).

Risikoen ved å unnlate tinglysning av hjemmelsoverføringene blir betydelig redusert dersom man iverksetter tiltakene som beskrevet i det følgende og som anbefales av Mageli:

- LBS utsteder en generalfullmakt til LEKF, som gir LEKF v/dets styre fullmakt til å disponere rettslig over eiendommene, herunder tinglysning av alle dokumenter, erklæringer m.m. på eiendommen, begjæring om deling, seksjonering, byggemelding m.m., overskjøting, pantsettelse, utleie. Dette er en ren praktisk foranstaltning for å effektivisere utøvelse av eiendomsretten, som anbefales utført. Generalfullmakten vil dekke LEKFs praktiske behov for å foreta løpende disposisjoner over eiendommene, selv om hjemlene ligger i LBS. Mageli kan bistå ved den nærmere utforming av generalfullmakten.

Dersom kommunestyret velger som prinsipiell løsning å ha felles styre i LEKF og LBS, bortfaller behovet for generalfullmakten. Rådmannen anbefaler imidlertid i stedet at aksjene i LBS overføres til LEKF, som dermed gjennom eierskapet/generalforsamling indirekte har full kontroll også med disponering over grunnbokshjemlene.

- Det utarbeides i tillegg en urådighetserklæring som omfatter samtlige av eiendommene som LEKF overtar. Urådighetserklæringen innebærer at LBS forplikter seg til ikke å råde rettslig eiendommene uten skriftlig forhåndssamtykke fra LEKF. Tinglysningen er imidlertid ikke til hinder for at det tas utlegg i eiendommene (tingl. § 20, annet ledd, første punktum) og beskytter heller ikke mot kreditorbeslag i konkurs (tinglysingsloven § 23).
- Det er avgjørende viktig at Lier kommune/LEKF ikke avhender aksjene i LBS, fordi det da gir en kraftig økt risiko for urettmessige disposisjoner over eiendommene, og økt risiko for utlegg og konkurs. Etter som årene går kan det tenkes å glippe på dette punktet. På bakgrunn av anbefaling fra Mageli blir det derfor i generalforsamling den 6. juni i år forventet vedtatt å endre vedtektene i LBS, så det tydelig fremkommer at aksjer i selskapet kun kan eies av Lier kommune, herunder kommunalt foretak som inngår i Lier kommune.

LBS' eneste formål etter kapitalnedsettelsen vil være å eie hjemlene til eiendommene som er overført til LEKF gjennom virksomhetsoverdragelsen. LBS skal ikke ha ansatte.

Med ovennevnte som utgangspunkt kan LBS drives på et minimumsnivå etter aksjeloven med tanke på styre og ledelse. Etter aksjeloven § 6-1 (1) er det tilstrekkelig med ett styremedlem (enestyre). Videre kan LBS drives uten daglig leder, jf. aksjeloven § 6-2 (1). Det er i utgangspunktet tilstrekkelig at det avholdes ett styremøte i året, i tilknytning til ordinær generalforsamling.

Angående revisjon kan den derved unnlates etter aksjeloven § 7-6 (1) med tilhørende forskrift idet selskapets (i) driftsinntekter vil være mindre enn kr seks millioner, (ii) og balansesum er mindre enn kr 23 millioner. LBS kan fravelge revisjon tidligst i det andre regnskapsåret etter at virksomhetsoverdragelsen er gjennomført.

Ansatte

LBS har i dag 5 ansatte, inkludert daglig leder. Overføringen av de ansatte fra LBS til LEKF må skje innenfor rammene av virksomhetsoverdragelsesreglene i arbeidsmiljøloven kapittel 16. Det betyr at ansatte har rett til å følge med over til LBS og til å beholde de individuelle rettighetene som følger av arbeidsavtale.

Overføring av eventuell tjenestepensjon er ikke omfattet av reglene. De ansatte i LBS vil derfor få avsluttet sin innskuddsbaserte ordning og få utstedt en fripolise, alternativt et egenkapitalbevis, som ivaretar oppsparte rettigheter. Etter overføringen til LEKF vil de overførte arbeidstakerne bli meldt inn i den gjeldende pensjonsordningen for LEKF.

Etter overføringen vil LEKF ha de samme mulighetene for å gjøre endringer i arbeidsforholdet, innenfor styringsretten og eventuell endringsoppsigelse, som LBS ville hatt. Det er mulig for arbeidstakerne å reservere seg mot å bli med over til ny arbeidsgiver. Resultatet av dette er at arbeidsforholdet til LBS vil opphøre gjennom oppsigelse idet virksomheten nedlegges, og at det ikke tiltres noe nytt arbeidsforhold i LEKF. Prosessen så langt tyder på at alle ansatte vil overføres til LEKF.

LBS har ansvaret for at prosessene som involverer de ansatte skjer i henhold til arbeidsmiljølovens regelverk. LEKF vil delta i møter med ansatte, og er sentral i prosessen med innsetting i nye stillinger. En viktig oppgave fremover vil være å avklare innplassering i nye stillinger, og de ansatte må akseptere endringer så lenge de ikke er å anse som en «vesentlig endring av arbeidsforholdet», da vil man i tilfelle tale om en endringsoppsigelse.

II Overdragelse av virksomhet fra LEE til LEKF

LEE er et heleid datterselskap av LEH, som igjen er heleid av Lier kommune. Selskapet har ikke egne ansatte. Selskapet eier en eiendom i Lier kommune hvor det drives kommersiell utleie til næringsvirksomhet, gnr. 92, bnr. 22 i Lier kommune.

Eiendommen i LEE skal overføres til LEKF, og fordi LEE skal likvideres skal også hjemmelen til eiendommen overføres. Det anses uhensiktsmessig å opprettholde LEE som et rent hjemmelsselskap for å spare dokumentavgift på denne ene eiendommen.

LEE er eid av LEH, som igjen er eid av Lier kommune. Mageli foreslår at aksjene i LEE først deles ut som utbytte til kommunen fra LEH. Deretter likvideres LEE, med utdelingen av eiendommen og andre nettoverdier til kommunen. LEH har rikelig med fri egenkapital til å kunne foreta en slik utdeling uten å gå veien om kapitalnedsettelse med kreditorvarsel. Beslutningen treffes av formannskapet som generalforsamlingen i LEH.

Likvidasjonen besluttet deretter av generalforsamlingen i LEE, som velger et avviklingsstyre og melder dette til Foretaksregisteret. Beslutningen kunngjøres av Foretaksregisteret og det løper en kreditorfrist på 6 uker (§ 16-4). Etter at forholdet til kreditorene er bragt i orden, kan eiendommen og eventuelle andre midler, deles ut til kommunen.

Skatter og avgifter

Overføringen av aksjene fra LEH til LEE vil ikke utløse beskatning av verken LEH eller kommunen, da overføringen i henhold til Magelis utredning i sin helhet omfattes av fritaksmetoden i skatteloven § 2-38.

Den etterfølgende utdelingen av eiendommen fra LEE til kommunen vil derimot utløse beskatning av LEE (uttaksbeskatning). Skattepliktig gevinst utgjør differansen mellom LEEs skattemessige inngangsverdi og eiendommens reelle markedsverdi. Det gjelder ingen særlige regler om taksering e.l. i forbindelse med likvidasjonen. LEE må imidlertid ha en begrunnet oppfatning av eiendommens verdi når selvangivelsen for 2018 skal innleveres og den skattepliktige gevinsten beregnes.

Det påløper ingen utbytteskatt for kommunen på det beløp som mottas i likvidasjonsutbytte. Dette omfattes av fritaksmetoden i skatteloven § 2-38.

Når det gjelder mva. vises til redegjørelsen for LBS (justeringsforpliktelser) for det tilfelle at LEE har hatt avgiftspliktig utleie.

III Transaksjonskostnader

Mageli har estimert transaksjonskostnadene (gebyrer mv. til off. registre og skatt) til følgende:

- Kapitalnedsettelse og vedtektsendringer i LBS – kr 1 440 (elektronisk melding) eller kr 2 832 (papirmelding).
- Gebyr til Statens kartverk i forbindelse med tinglysning av ev. urådighetserklæring på eiendommene som omfattes av transaksjonen – kr 525.
- Skatt ved realisasjon av LEEs eiendom – avhenger av eiendommens inngangs- og utgangsverdi.
- Dokumentavgift ved overdragelse av hjemmelen til LEEs eiendom til Lier kommune / LEKF – 2,5 % av eiendommens markedsverdi.

I tillegg tilkommer mindre gebyrer i forbindelse med ev. tinglysning av pant i eiendommene. Det kan også tilkomme kostnader knyttet til oppsagte avtaler (f. eks. der betalingsforpliktelser løper i oppsigelsestiden).

IV Særlig om statsstøtteregele

Lier kommune er pålagt lovbestemte plikter til å sørge for at utsatte grupper sikres bolig. LEKF skal ivareta Lier kommunes ansvar og oppgaver knyttet til dette, men vil i tillegg drive noe næringsutleie, særlig med tanke på utleie av eiendommen tilhørende LEE.

Verken kommuner eller kommunale foretak har adgang til å motta statsstøtte i strid med EØS-avtalens regler. Bakgrunnen er et likebehandlingsprinsipp, som skal sikre at offentlige tilbydere i kommersielle markeder ikke har bedre rammebetingelser enn et tilsvarende privat foretak ville hatt.

Overføringen av eiendommer fra LBS og LEE medfører ingen endringer i forholdet til statsstøtteregele. I den utstrekning reglele gjelder nå, gjelder de også etter overføringen til LEKF.

I det omfang LEKF skal drive med utleie av næringslokaler eller utleie av boliger i det ordinære boligmarkedet, er statsstøtteregeleverket særlig relevant. Den øvrige eiendomsvirksomheten vil, slik Mageli oppfatter det, være omfattet av et såkalt gruppeunntak for tjenester av allmenn økonomisk karakter jf. EØS-avtalen art. 59 (2). Dette er tjenester som er sentrale i samfunnets sosiale og eller fysiske infrastruktur, og for eksempel støtte til bygging av boliger for studenter eller eldre, sosial boligbygging for utsatte grupper mv, vil omfattes av unntaket. Mageli anbefaler å ha et bevisst forhold til hvor grensen går mot utleie som ikke kan motta støtte, og de nærmere bestemmelser knyttet til hvordan gruppeunntaket må praktiseres.

Fra Lier kommune kan økonomiske fordeler tilføres LEKFs konkurranseutsatte virksomhet, for eksempel ved at LEKF nyter gunstige lånevilkår, offentlige garantier eller pantstillelser. Dette vil være å anse som statsstøtte. Dagens regler i kommuneloven og IKS-loven innebærer automatisk en faktisk økonomisk fordel for virksomheten; denne består i at en kommune eller et KF som leverandør ikke kan gå konkurs, slik at det offentlige reelt stiller en generalgaranti for alle leveranseforpliktelser.

Når det gjelder kommersiell utleie fra LEKF plikter Lier kommune plikter å opptre som en markedsinvestor både når den inngår avtaler knyttet til LEKFs kommersielle aktivitet, og LEKF selv plikter å gjøre dette når den driver utleie eller selger tjenester i et kommersielt marked. Dette gjelder med mindre ett av EØS-avtalens unntak får anvendelse. Også dersom

det for drives næringsutleie eller utleie i det ordinære leietakermarkedet fra LEKF til en pris under markedspris, foreligger en statsstøtte til mottaker.

For å unngå ulovlig statsstøtte bør det derfor prises inn en «garantipremie» fra kommunens økonomiske virksomheter som nyter godt av denne type lovbestemte ordninger, og lån til den konkurranseutsatte virksomheten i LEKF må prises markedsmessig.

Den virksomheten i LEKF som driver økonomisk aktivitet i et konkurranseutsatt marked skal tilordnes sin andel av alle relevante kostnader knyttet til sin virksomhet med et markedsmessig påslag for å unngå krysssubsidiering fra LEKFs ikke-konkurranseutsatte virksomhet. ESA krever imidlertid at det brukes effektive virkemidler for å hindre krysssubsidiering der det foreligger en fare for ulovlig statsstøtte. Et sentralt tiltak er å etablere et regnskapsmessig skille.

Mageli anbefaler at LEKS og Lier kommune, etter at eiendommene er overført til LEKF, foretar en gjennomgang med sikte på å avklare om det ytes statsstøtte, om den er lovlig, og eventuelle tiltak for å sørge for at det ikke ytes ulovlig statsstøtte.

V Endring av vedtekter i LEKF

For å få tydeligere frem LEKFs oppgaver, og for å ta høyde for at LEKF gjennom overtakelse av eiendommen fra LEE også vil drive noe kommersiell næringsutleie, foreslås en endring i vedtektene § 3. Denne lyder i dag:

«§ 3 Formål og ansvarsområde:

Lier eiendomsselskap KF er Lier kommunes kompetansesenter innen eiendomsområdet og skal ivareta kommunens eier- og leierinteresser i den samlede eiendomsmassen.

Foretakets ansvarsområder er:

- 1. Sørge for effektiv ivaretagelse av forvaltning, drift og vedlikehold av kommunens formålsbygg, inkl. kommunens boliger, og sørge for at disse utvikles og tilpasses kommunens behov for hensiktsmessige lokaler til en effektiv tjenesteproduksjon.*
- 2. Administrere forvaltningen av kommunal eiendom som er avsatt til kommunal skog, park, grøntanlegg, friareal, offentlig lekeplass, vei, fortau og torg.*
- 3. Forberede kjøp, innleie, utleie og salg av eiendommer på basis av bestilling fra rådmannen eller eksterne henvendelser.*
- 4. Utarbeide, legge frem for rådmannen og følge opp kommunens vedtatte virkemidler, planer og strategier for drift, vedlikehold og investering/utvikling av eiendomsmassen.*
- 5. Ivareta byggherrefunksjonen ved kommunens byggeprosjekter i henhold til kommunens styringsdokument for byggeprosjekter.*

Lier eiendomsselskap KF skal ikke ha noe økonomisk formål ut over å bidra til at Lier kommune forvalter sine samlede ressurser optimalt.»

Vedtektene § 3 foreslås endret med nye tillegg, se nytt punkt 6:

«§ 3 Formål og ansvarsområde:

Lier eiendomsselskap KF er Lier kommunes kompetansesenter innen eiendomsområdet og skal ivareta kommunens eier- og leierinteresser i den samlede eiendomsmassen.

Foretakets ansvarsområder er:

1. *Sørge for effektiv ivaretagelse av forvaltning, drift og vedlikehold av kommunens formålsbygg, inkl. kommunens boliger, og sørge for at disse utvikles og tilpasses kommunens behov for hensiktsmessige lokaler til en effektiv tjenesteproduksjon.*
2. *Administrere forvaltningen av kommunal eiendom som er avsatt til kommunal skog, park, grøntanlegg, friareal, offentlig lekeplass, vei, fortau og torg.*
3. *Forberede kjøp, innleie, utleie og salg av eiendommer på basis av bestilling fra rådmannen eller eksterne henvendelser.*
4. *Utarbeide, legge frem for rådmannen og følge opp kommunens vedtatte virkemidler, planer og strategier for drift, vedlikehold og investering/utvikling av eiendomsmassen.*
5. *Ivareta byggherrefunksjonen ved kommunens byggeprosjekter i henhold til kommunens styringsdokument for byggeprosjekter.*
6. ***Foretaket kan i begrenset omfang drive kommersiell utleie til bolig og næring, etter kommunestyrets forutgående godkjenning og under særlig iaktakelse av statsstøtteregelverket.***

Lier eiendomsselskap KF skal ikke ha noe økonomisk formål ut over å bidra til at Lier kommune forvalter sine samlede ressurser optimalt.»

Vedlegg:

1. **Styrets forslag til kapitalnedsettelse i Lier Boligselskap AS.**
2. **Gjeldende vedtekter i Lier Eiendomsselskap KF.**