

# Regeringens proposition

## 2008/09:172



Utvidgning av uppdrag för Vasallen AB och  
överlåtelse av aktierna i Kasernen  
Fastighetsaktiebolag

---

Prop.  
2008/09:172

Regeringen överlämnar denna proposition till riksdagen.

Stockholm den 12 mars 2009

*Fredrik Reinfeldt*

*Maud Olofsson*  
(Näringsdepartementet)

## Propositionens huvudsakliga innehåll

Regeringen föreslår att riksdagen godkänner att Vasallen AB ges ett utvidgat uppdrag som innebär att bolaget på kommersiella villkor ska ha möjlighet att genomföra kompletterande förvärv och utveckla fastigheter som ägs av staten och företag med statligt ägande för att senare sälja fastigheterna. Om särskilda skäl föreligger, kan Vasallen få genomföra kompletterande förvärv även av andra aktörer. Vidare föreslås att riksdagen bemyndigar regeringen att överlåta statens aktier i Kasernen Fastighetsaktiebolag till Vasallen AB.

Riksdagens tidigare beslut att på sikt avveckla Vasallen AB bör kvarstå oförändrat.

1	Förslag till riksdagsbeslut.....	3
2	Ärendet och dess beredning.....	4
3	Bakgrund .....	4
4	Vasallen AB och Kasernen Fastighetsaktiebolag .....	5
4.1	Vasallen AB.....	5
4.2	Kasernen Fastighetsaktiebolag.....	5
5	Utvidgning av Vasallen AB:s uppdrag .....	6
6	Överlåtelse av aktierna i Kasernen Fastighetsaktiebolag till Vasallen AB.....	8
7	Konsekvenser.....	8
	Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 12 mars 2009.....	9

# 1 Förslag till riksdagsbeslut

Prop. 2008/09:172

Regeringen föreslår att riksdagen

*dels* godkänner

1. att uppdraget för Vasallen AB utvidgas i enlighet med regeringens förslag (avsnitt 5)

*dels* bemyndigar regeringen

2. att överlåta statens aktier i Kasernen Fastighetsaktiebolag till Vasallen AB (avsnitt 6).

Regeringen har i budgetpropositionen för 2007 (prop. 2006/07:01, utgiftsområde 24, bet. 2006/07:NU1, rskr. 2006/07:62) och i propositionen Försäljning av vissa statligt ägda företag (prop. 2006/07:57, bet. 2006/07:NU16, rskr. 2006/07:217) redogjort för sin avsikt att minska statens ägande i vissa av bolagen. Regeringen aviserade också att en genomgång av samtliga statliga bolag skulle göras där skälen för fortsatt ägande skulle prövas. De kriterier utifrån vilka en sådan prövning ska göras är huruvida ett statligt ägande är motiverat utifrån nationella intressen, eventuella samhällsuppdrag samt inverkan på konkurrens, sysselsättning och bolagets utvecklingsmöjligheter.

I denna proposition föreslås att riksdagen godkänner att Vasallen AB, nedan Vasallen, utöver den verksamhet bolaget nu bedriver, får ett utvidgat uppdrag som innebär att bolaget på kommersiella villkor ska ha möjlighet att genomföra kompletterande förvärv, utveckla och förädla fastigheter som ägs av staten och företag med statligt ägande, för att senare sälja fastigheterna. Om särskilda skäl föreligger, kan Vasallen få genomföra kompletterande förvärv även av andra aktörer. Vidare föreslås att riksdagen bemyndigar regeringen att överlåta statens aktier i Kasernen Fastighetsaktiebolag, nedan Kasernen, till Vasallen.

I samband med utarbetandet av denna proposition har synpunkter inhämtats från Försvarsmakten.

### 3 Bakgrund

Näringsdepartementet har i den genomgång av de statligt ägda bolagen som beskrivits i budgetpropositionen för 2008 (prop. 2008/09:1 utgiftsområde 24, bet. 2008/09:FiU2, rskr. 2008/09:147) genomfört en analys av Vasallen och Kasernen. Mot bakgrund av denna analys bedömer regeringen att det inte längre finns skäl för staten att äga Kasernen. Som en del av bolagsgenomgången genomförs också en utredning av statens samlade fastighetsinnehav. En första del av denna översyn indikerade att det sannolikt finns fastighetsobjekt i statlig ägo som bör avyttras. Vasallen kan här vara en resurs för staten att förädla och sedan sälja fastigheter som staten inte längre önskar vara ägare till.

Ägandet i Vasallen bör på sikt avvecklas i enlighet med riksdagens tidigare beslut (prop. 1996/97:4, bet. 1996/97:FöU1, rskr. 1996/97:36) prop. 1996/97:150, bet. 1996/97:FiU20, rskr. 1996/97:284). En försäljning av bolaget har dock i nuvarande situation inte visat sig vara möjlig. I samband med den försäljningsprocess som påbörjades och avbröts under 2008 genomfördes ett arbete som visade på att en utveckling av värdet i bolaget genom ett vidgat uppdrag var att rekommendera när en direkt försäljning av bolaget inte var möjlig. Syftet med utvidgningen av uppdraget är främst att bolaget på sikt ska kunna utgöra ett mer attraktivt förvärvsobjekt.

## 4 Vasallen AB och Kasernen Fastighetsaktiebolag

### 4.1 Vasallen AB

I samband med 1997 års ekonomiska vårproposition beslutades att ett aktiebolag skulle bildas för att utveckla försvarsfastigheter som avvecklades genom 1996 års försvarsbeslut (prop. 1996/97:150, bet. 1996/97:FiU20, rskr. 1996/97:284). Som skäl angavs bl.a. att det var viktigt att en professionell organisation för fastighetsutveckling gavs finansiell uthållighet och affärsmässiga incitament för utveckling av fastigheterna. Det bolag som bildades – Vasallen AB – skulle i samarbete med kommuner och lokalt näringsliv utveckla och förädla Försvarsmaktens fastigheter för att därefter sälja dessa på kommersiella villkor. Staten bör kvarstå som ägare tills dess områdena är utvecklade och anpassade för alternativ användning. Genom detta bedömde regeringen att avkastningen på fastigheterna, sedan Försvarsmakten lämnat dessa, skulle bli högre än om de avyttras för snabbt och i befintligt skick.

I samband med 2003 års ekonomiska vårproposition beslutades att Vasallen på kommersiella villkor även skulle få möjlighet att utveckla och förädla fastigheter som inrättats för försvarsindustrins behov för att senare sälja dessa (prop. 2002/03:100, bet. 2002/03:FiU21, rskr. 2002/03:235).

Vasallen har sedan bildandet förvärvat 24 försvarsanläggningar som efter flera försvarsbeslut avvecklats. Den 31 december 2008 var 14 av dessa anläggningar omvandlade och sålda.

När Vasallen bildades 1997 tillsköt staten ett större eget kapital med hänsyn till de första årens osäkerhet om riskerna i verksamheten och osäkerhet om hur omfattande investeringar verksamheten skulle komma att kräva. Efter att Vasallen under 2005 och 2006 sålt flera färdigutvecklade fastigheter, har bolaget kunnat göra säkrare bedömning om framtida risker och eventuella kapitalbehov. Mot bakgrund av detta genomförde bolaget, utöver de ordinarie, extra utdelningar om totalt 1,1 miljarder kronor 2006 och 2007. Bolaget har i dagsläget en stark kapitalbas som ger utrymme för fortsatta investeringar under de kommande åren och bedöms i framtiden kunna finansiera sin verksamhet via kapitalmarknaden.

Då Vasallens uppdrag bedöms ha slutförts och ägaren ser ett mervärde i bolagets samlade fastighetsinnehav och organisation, påbörjade bolaget under 2008 en försäljningsprocess av fastighetsinnehavet som en helhet. Den rådande oron på finansmarknaden medförde dock att de anbud på fastighetsinnehavet som lämnades inte bedömdes uppnå acceptabel nivå. Processen avbröts i oktober 2008 och i dagsläget fortsätter bolaget sin verksamhet enligt gällande uppdrag.

### 4.2 Kasernen Fastighetsaktiebolag

Riksdagen beslutade 1981 att statliga tjänstebostäder skulle avvecklas och att myndigheter inte fick inneha och förvalta bostäder för uthyrning

till anställd personal. För att underlätta tillfällig bostadsförsörjning åt Försvarsmaktens anställda bildades en stiftelse – Stiftelsen Försvarsbostäder. Stiftelsen anskaffade ett antal bostadsrätter och bildade tillsammans med Diös-koncernen bolaget Kasernen Fastighetsaktiebolag. Stiftelsen Försvarsbostäder ägde 25 procent av aktierna i Kasernen.

Staten förvärvade samtliga aktier i Kasernen i januari 1992 som en följd av den statliga reformen inom lokalförsörjningsområdet. År 1995 överlät Fortifikationsverket ett antal fastigheter till Kasernen. Förvaltningen av Kasernen överfördes samma år från Försvarsmakten till Regeringskansliet.

Kasernens kärnverksamhet är att tillgodose behovet av bostäder till anställda inom Försvarsmakten och bolaget har i princip Försvarsmakten som enda kund. Kasernen och dess dotterbolag Fastighetsaktiebolaget Kasernen i Halmstad förvaltar för närvarande fyra fastigheter med totalt 434 hyreslägenheter. Detta innebär att Kasernen har en begränsad verksamhet av speciell karaktär och inte påverkas av bostadsmarknaden i samma utsträckning som andra fastighetsbolag. De förändringar som sker inom Försvarsmakten är av avgörande betydelse för bolagets verksamhet.

Sedan Kasernen blev ett statligt ägt bolag har riksdagen under 1990-2000-talen beslutat att lägga ned ett stort antal regementen och andra organisationsenheter, vilket påverkat Kasernens verksamhet. Bostäder och fastigheter har sålts på ett antal orter i Sverige. Kasernen har samtidigt investerat och förädlat på orter där Försvarsmakten förväntas bli kvar.

Koncernen består av moderbolaget Kasernen och ett dotterbolag. Hyresportföljen kännetecknas av relativt långsiktiga avtal med Försvarsmakten. Underhåll och drift handhas i flera fall av hyresgästen.

För 2007 uppgick rörelseresultatet till drygt 21 miljoner kronor och det bokförda värdet på koncernens fastighetsbestånd till 150,2 miljoner kronor, medan marknadsvärdet bedöms vara 291 miljoner kronor.

## 5 Utvidgning av Vasallen AB:s uppdrag

**Regeringens förslag:** Uppdraget för Vasallen utvidgas. Vasallen ska förutom den verksamhet som bolaget nu bedriver ha möjlighet att genomföra kompletterande förvärv, utveckla och förädla fastigheter som ägs av staten och företag med statligt ägande för att sedan sälja dessa fastigheter. Om särskilda skäl föreligger, kan Vasallen få genomföra kompletterande förvärv även av andra aktörer.

**Skälen för regeringens förslag:** Vasallen är ett utvecklingsbolag som ska sälja sina fastigheter, dvs. nedlagda regementen och andra försvarsfastigheter, när dessa är färdigutvecklade. Större delen av bolagets fastigheter kommer fram t.o.m. 2011 att säljas allt eftersom. Inflödet av nya objekt som kan utvecklas och förädlas enligt nuvarande uppdrag antas dock vara begränsat under de kommande åren. Det finns i denna situation en överhängande risk för att bolaget framöver tappar kompetens under avvecklingsprocessen och inte kan avyttra bolagets mindre

attraktiva fastigheter. I synnerhet medför den rådande lågkonjunkturen att Vasallen med sitt relativt snäva uppdrag drabbas särskilt hårt då bolaget inte kan sprida riskerna och utnyttja sitt kapital på bästa sätt. Vasallens nuvarande situation kan inte ses som förenlig med bolagets uppdrag att öka värdet och avkastningen på bolagets tillgångar och i förlängningen statens kapital. Det värde som finns i bolagets personal, varumärke, kontaktnät och struktur bör tas till vara genom möjlighet till förvärv av ytterligare utvecklingsobjekt.

Inom Vasallen finns stor erfarenhet av att finna nya användningsområden för lokaler och mark som blivit överflödiga vid regementsnedläggningar. Bolaget har i dag stor kännedom om lokala förutsättningar för att utveckla fastigheterna för ny kommersiell användning.

Regeringens bedömning är att det bland de fastighetstillgångar som ägs direkt av staten och av statligt ägda bolag finns fastigheter som av olika skäl bör avyttras. Sådana fastigheter kan innefatta såväl byggnader som mark med olika nivåer av förädlings- och utvecklingspotential. Vasallen bör i detta sammanhang kunna få bidra med sin erfarenhet och kunskap när statliga fastighetstillgångar ska säljas.

Det ankommer på Vasallens styrelse och ledning att på affärsmässiga grunder avgöra vilka investeringar som bolaget bör göra. Sådana investeringar kan ge synergier då man vidareförädlar angränsande eller närliggande fastigheter. Riskexponeringen kan reduceras och kostnadsfördelar kan vinnas genom bättre samordning och utnyttjande av den lokala organisationen. För ett fastighets- och utvecklingsbolag som Vasallen är det viktigt att kunna sätta samman en optimal fastighetsportfölj och därigenom uppnå den bästa balansen mellan risk och avkastning. Fastighetsobjekten kan också sättas samman till mer attraktiva försäljningspaket. Omfattningen av bolagets investeringar kommer dock att vara begränsat som en följd av bolagets storlek samt tidigare beslutade utvecklingsplaner. Investeringarna i andra typer av fastigheter ska vara ett stöd för organisationen, komplettera den existerande fastighetsportföljen och förbättra bolagets kapitalutnyttjande.

Regeringen bedömer mot denna bakgrund att Vasallen, med den erfarenhet som finns inom bolaget, bör ges ett utvidgat uppdrag att på kommersiella villkor kunna genomföra kompletterande förvärv, utveckla, förädla och sälja fastigheter oavsett om de är statligt eller kommunalt ägda. Om särskilda skäl föreligger, kan Vasallen få genomföra kompletterande förvärv även av andra aktörer. Detta ger bolaget en möjlighet att på sikt bli attraktivt som förvärvsobjekt. Riksdagens tidigare beslutade uppdrag att på sikt utveckla Vasallen står kvar oförändrat.

## 6 Överlåtelse av aktierna i Kasernen Fastighetsaktiebolag till Vasallen AB

Prop. 2008/09:172

<b>Regeringens förslag:</b> Samtliga aktier i Kasernen överläts till Vasallen.
--

**Skälen för regeringens förslag:** Kasernen är efter de försäljningar som gjorts ett litet fastighetsbolag som är beroende av vad riksdag och regering beslutar angående Försvarmaktens organisation. Organisationens utformning bestämmer myndighetens behov av lokaler. Regeringen bedömer att syftet med Kasernen och det värde som finns i bolaget bättre nu skulle kunna tillvaratas i ett större fastighetsbolag där samordningsfördelar finns. En överlåtelse av statens aktier i Kasernen till Vasallen bör medföra att Kasernens fastighetsinnehav bättre tas till vara i Vasallen-koncernen som har erfarenhet av att anpassa och avyttra fastighetsbestånd.

## 7 Konsekvenser

Överlåtelsen av statens aktier i Kasernen till Vasallen påverkar inte statsbudgetens saldo, statens finansiella sparande eller den konsoliderade statsskulden.

Ett vidgat uppdrag för Vasallen medför att bolaget ges utökade möjligheter att leva upp till ägarens krav på värdetillväxt och utdelning. Det nu gällande uppdraget med dess begränsning medför en stor risk för att ägarens kapital inte kan utnyttjas på ett effektivt sätt.

Överföringen av aktierna i Kasernen till Vasallen väntas få som främsta konsekvens att bolagets fastighetsbestånd kan förvaltas mer kostnadseffektivt. Detta bidrar dessutom till att ge Vasallen större utvecklingsmöjligheter och flexibilitet i sin fastighetsportfölj. För fastighetsmarknaden på de berörda orterna och för Kasernens hyresgäster, medför besluten inte märkbara förändringar. Att utöka Vasallens fastighetsbestånd med Kasernens begränsade fastighetstillgångar torde inte leda till en förändrad konkurrenssituation på bostadsmarknaden. Ett utvidgat uppdrag för Vasallen kan dock ge möjlighet för bolaget att tillsammans med andra aktörer, bland andra kommuner, kunna utveckla nya fastighetsobjekt.



Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 12 mars 2009.

Närvarande: Statsministern Reinfeldt, ordförande, och statsråden Olofsson, Odell, Ask, Husmark Pehrsson, Leijonborg, Erlandsson, Hägglund, Björklund, Carlsson, Littorin, Borg, Malmström, Sabuni, Adelsohn Liljeroth, Tolgfors, Björling.

Föredragande: Statsrådet Olofsson.

---

Regeringen beslutar proposition 2008/09:172 Utvidgning av uppdrag för Vasallen AB och överlåtelse av aktierna i Kasernen Fastighetsaktiebolag.