

Det finns en hel del regler att ta hänsyn till när man äger fastigheter och gör affärer på den svenska fastighetsmarknaden. Det finns också ett antal fallgropar. Vi tog hjälp av advokaten Jesper Prytz som varnar för några kostsamma misstag.

# Han varnar för kostsamma fallgropar i juridiken



**HAND MED LAGAR.** Jesper Prytz, advokat och partner på Mannheimer Swartling, kommer så gott som dagligdags i kontakt med juridiken kring fastigheter och transaktioner. Han menar att en del lagar och regler är ordentligt daterade och att det finns onödiga fallgropar, som borde kunna undanröjas.

Jesper Prytz är advokat och ordförande i fastighetsgruppen på Mannheimer Swartling, där han så gott som dagligen kommer i kontakt med lagstiftningen som reglerar transaktioner och ägande på fastighetsmarknaden. Han tycker att en del av lagstiftningen är daterad.

– Den höga aktivitetsgraden i fastighetsbranschen under de senaste tio åren har synliggjort en del kollisioner mellan ”gamla” lagar och branschens verkliga förutsättningar och behov. Delar av fastighetsrätten skulle ha mått bra av en mer prioriterad behandling av lagstiftaren med tanke på branschens komplexitet och betydelse för samhället. Det verkar dock som att trycket kring all form av EU-relaterad lagstiftning gör att tiden inte alltid räcker till för att förnya övrig lagstiftning, till exempel inom fastighetsrättens område.

– Ett exempel är införandet av ägarlägenheter, som trots all uppmärksamhet resulterade i en ”light-version” lagstiftningsmässigt, vilket är lite förvånande. Riksdagen tog inte ens ett rejält grepp på de lagar som hamnar i omedelbart fokus när ägarlägenheter ska byggas och ägas, till exempel lagen om förvaltning av samfälligheter, vilket är synd, med tanke på att ägarlägenheter i ett internationellt perspektiv är en väletablerad modell för ägande, konstaterar Jesper Prytz.

Kombinationen av gamla lagar och ett bitvis detaljerat regelverk skapar fallgropar, vilket kan bli dyrköpta läxor för den som drabbas.

**ETT EXEMPEL PÅ FALLGROP** är en regel som också är aktuell för behandling i Högsta Domstolen för närvarande. Det handlar om så kallade transportköp.

– Lagen kräver att köparen vid transportköp lämnar en sanningsförsäkran, men endast den som känner till ett gammalt rättsfall från 1930-talet vet att man riskerar dubbel stämpelskatt om sanningsförsäkran undertecknas med stöd av fullmakt, trots att användning av fullmakt går utmärkt i nästan alla andra sammanhang. Denna osäkerhet är otillfredsställande, lagtexten bör vara tydlig om det gäller särskilda formkrav och liknande.

Mer kända fallgropar är ”semesterparagrafen” i hyreslagen, som

på grund av en olycklig utformning möjliggör uppsägning av hyresavtal i förtid, och ”gummiparagrafen” i lagen mot skatteflykt. Med stöd av den senare har Skatteverket drivit linjen att fastighetsbolagens metoder att minska skatt genom att till exempel använda handelsbolag vid transaktioner innebär skatteflykt och därmed är otillåtet. Frågan är hur man ska veta var gränserna går.

– Att minimera bolagets kostnader är en normal strävan i många sammanhang, och skatt är en av bolagets kostnader. Här borde man sträva efter större tydlighet kring var gränserna går, och förslaget från regeringsrätten om att minska möjligheterna till förhandsbesked går i helt fel riktning, anser Jesper Prytz.

**ALLT FLER FASTIGHETSÄGARE** samverkar med varandra i gemensamhetsanläggningar, till exempel för ägande av tekniska anläggningar, vägar, garage eller andra gemensamma funktioner (enligt Lantmäteriet finns det cirka 80 000 gemensamhetsanläggningar i Sverige). Fastigheterna får andelstal i gemensamhetsanläggningen som styr kostnadsfördelningen. Trots detta har inte ägarna inflytande över den gemensamma ekonomin i proportion till andelstalen. En röstspärr i lagen innebär att delägars rösträtt begränsas till 20 procent i frågor av ekonomisk betydelse, och detta gäller även för en delägare med ett kostnadsansvar om 75 procent. Rent konkret kan ägare med litet kostnadsansvar styra över ägare med stort kostnadsansvar.



**”Branschen har gått för högtryck de senaste åren, men tyvärr har inte lagstiftarna hängt med inom fastighetsrättens område.”**

– Det här är ett obalanserat regelverk som borde ha moderniserats för länge sedan, till exempel i samband med att motsvarande regel togs bort ur aktiebolagslagen, anser Jesper Prytz.

**ETT ANNAT AKTUELLT PROBLEM** handlar om vem som har ansvaret för osäkra fastighetsvärderingar. Frågan är om det förekommer felaktiga värderingar och vad det betyder för styrelser och ägare.

– Osäkerheten kring värderingarna kan skapa legala fallgropar på flera sätt. Styrelseledamöter kan drabbas av personligt ansvar om aktiekapitalet objektivt sett är förbrukat till mer än 50 procent. Styrelseledamöterna kan inte förlita sig på värden som baserats på felaktigt tillämpade redovisningsregler. Vid konkurs eller rekonstruktion kan det bli aktuellt att tvista om bolagets fastighetsvärden har varit korrekt beräknade, men dessa frågor aktualiseras även löpande, vid bokslutsarbetet och i revisionen. Vad gäller tolkningen av till exempel nedskrivningsreglerna har ett antal redovisningsexperter på senare tid sökt klargöra rättsläget i syfte att minska utrymmet för ”osäkra värderingar”. Förutom styrelseansvar kan även utdelning som skett till ägarna på basis av en balansräkning med felaktiga fastighetsvärden angripas i efterhand.

Jesper Prytz passar också på att konstatera att ett av instrumenten som användes flitigt på toppen av senaste konjunkturen, säljarreverser, nu närmar sig sanningens stund för många säljare. En säljarrevers är en fordran som säljaren har för den obetalda delen av överenskommen ersättning. Säkerheten för säljaren är oftast låg, eftersom säljarreversen är efterställd vissa (eller alla) lån som det aktuella bolaget har.

– Den som har en säljarrevers utan varken säkerhet eller talerätt riskerar bli utmanövrerad och hamna i ett läge där han inte kan skydda sitt krav. Sådana säljarreverser är inte mycket mer än en lottsedel. Ett råd är att följa det läntagande bolagets förehavanden och vara vaksam på försök att tömma bolaget, till exempel genom underpris-transaktioner. På säljarsidan finns även frågan om hur säljarreversen fortlöpande skall värderas utifrån motpartens betalningsförmåga och reversens utformning. Denna fråga påverkar säljarens ekonomiska ställning redan under reversens löptid. ■