

# Fasta affärer

Utformningen av förhandsavtal allt viktigare  
i en skakig bostadsmarknad

SIDAN 5

Stadsutveckling – en svår balansgång mellan  
bevarande och förnyelse

SIDAN 10

Genomförandeavtalet – populärt redskap  
vid fastighetsutveckling

SIDAN 12



MANNHEIMER  
SWARTLING



## ”Business Improvement Districts” kan underlätta även i Sverige

Det saknas idag etablerade former för kommuner och privata fastighetsägare att utanför detaljplaneprocessen samverka kring och samfinansiera åtgärder som inte bara rör kvartersmark utan även rör allmän platsmark. Om riksdagen skulle vilja förenkla funktionell samverkan mellan dessa parter finns det internationella förebilder att dra lärdomar av, vilket framhålls av Liberalerna i en riksdagsmotion från tidigare i år.

Allt från trygghetsskapande åtgärder som till exempel förbättrad gatubelysning till andra investeringar i en förbättrad stadsmiljö som privata fastighetsägare ofta efterfrågar, skulle kunna möjliggöras om den svenska fastighetsrätten begåvades med en ny samverkans- och finansieringsform.

Vid genomförandet av en ny detaljplan finns enligt gällande rätt möjligheter att reglera denna typ av frågor i exploaterings- och genomförandeavtal inom ramen för

### ANSVARIG UTGIVARE

JESPER PRYTZ  
JESPER.PRYTZ@MSA.SE  
031-355 16 72

### REDAKTION

TOMAS JOHANSSON  
HILLEVI BÖRJESSON  
KLARA HOLM  
SUSANNA JOHANSSON

### KONTAKTPERSONER

KLAS WENNSTRÖM  
KLAS.WENNSTROM@MSA.SE  
08-595 064 15

JESPER PRYTZ  
JESPER.PRYTZ@MSA.SE  
031-355 16 72

JOHAN GRANEHULT  
JOHAN.GRANEHULT@MSA.SE  
040-698 58 22

### FOTO

JOACHIM LUNDGREN

NYHETSBREVET UTGES I INFORMATIONSSYFTE OCH ÄR INTE ATT BETRAKTA SOM JURIDISK RÅDGIVNING. NYHETSBREVET FÅR CITERAS MED ANGIVANDE AV KÄLLA.



plan- och bygglagen. Däremot är det inte lika enkelt att välja lämplig form för gemensamma stadsutvecklingsåtgärder som inte går vägen via en ny detaljplan. De exempel på samverkan som finns redan idag hanteras ofta ad hoc genom olika former av avtal.

Ur ett praktiskt perspektiv kan konstateras att när

*”I de fall ett gemensamt intresse och privat engagemang finns, borde inte lagstiftningen försvåra eller förhindra en sådan funktionell samverkan.”*

privata och offentliga aktörer ser behov av att samverka för att åstadkomma utveckling inom en stadsdel eller ett kvarter är det sällan av avgörande betydelse för deras engagemang under vems huvudmannaskap marken står, eller om inblandade parter är fastighetsägare, lokala företagare eller kommunen. Istället är det oftast parternas praktiska och ekonomiska intresse för frågan som avgör nivån på engagemanget.

Med ett mer gränsöverskridande, praktiskt och ekonomiskt perspektiv på möjligheter till samverkan skulle sådan relativt enkelt kunna underlättas av lagstiftaren. Att investeringar som sker i allmän platsmark som står under kommunalt huvudmannaskap normalt ska vara en kommunal

angelägenhet att finansiera är säkert en lämplig utgångspunkt i de flesta fall, men i de fall ett gemensamt intresse och privat engagemang finns, borde inte lagstiftningen försvåra eller förhindra en sådan funktionell samverkan.

En etablerad samverkansform, på samma sätt som vi inom kvartersmark har gemensamhetsanläggningar och samfälligheter, vore värd att utreda. Andra länder har välfungerande lösningar för detta, bland annat i USA där sådan samverkan och finansiering sker genom så kallade *Business Improvement Districts* (BIDs). Det finns ett antal exempel på hur såväl kommersiella handelsplatser (till exempel Times Square i New York) som utsatta stadsdelar kan genomföra utvecklingsprojekt i denna form, på ett sätt som gynnar både kommun och fastighetsägare.<sup>1</sup>

Även Sverige borde pröva möjligheten att tillåta mer funktionella samverkans- och finansieringsformer i fastighets- och stadsutvecklingsprojekt.



**JESPER PRYTZ**

*Ordförande fastighetsgruppen*

**JESPER.PRYTZ@MSA.SE**

<sup>1</sup> <https://www.nytimes.com/2017/03/13/nyregion/nyc-business-improvement-districts.html>



## Ny lag om reglering av upplåtelseform och andra förslag från statligt utredningshåll

Under 2018 har ett antal statliga utredningar på det fastighetsrättsliga området lagts fram. Bland förslagen som presenteras märks förkortad genomförandetid i detaljplaner, tydligare markangivelse i översiktsplaner och en ny lag som ska ge kommuner rätt att besluta om att vissa fastigheter endast ska få upplåtas med hyresrätt. Fasta affärer ger här en översiktlig redogörelse för några av de utredningar och förslag som presenterats.

I augusti 2018 publicerade Byggrättsutredningen betänkandet "Ett snabbare bostadsbyggande", SOU 2018:67. Syftet med utredningen har varit att se över kommunernas möjligheter att tillse att i detaljplaner befintliga byggrätter tas i anspråk samt undersöka huruvida det finns ett behov av att ge kommunerna ytterligare möjligheter att verka för att detta sker. Slutsatsen är att det finns ett problem med att byggrätter inte utnyttjas och att kommunens möjligheter för att tillse att så sker bör förbättras.

I betänkandet läggs ett antal konkreta förslag fram, bland annat att tiden för genomförande av en detaljplan

ska ändras från dagens mellan fem och femton år till mellan tre och femton år, att kommunerna i samband med en ny detaljplan i vissa fall ska ha möjlighet att lösa in privatägd mark utan ersättning och att det ska bli tillåtet att i exploateringsavtal föra in bestämmelser om när byggnationen ska vara färdigställd. Utredningen har mötts av kritik, bland annat för att ha gått utanför utredningsdirektivet. Anna Broman från Sveriges Byggindustrier var sakkunnig i utredningen och skrev i ett särskilt yttrande att hon inte kunde ställa sig bakom utredningen, som i skrivande stund är ute på remiss. Remissvar ska inkomma i januari 2019.

En annan utredning som presenterat sitt arbete under 2018 är Översiktsplaneutredningen som lagt fram flera delbetänkanden i serien "En utvecklad översiktsplanering", SOU 2018:46. I delbetänkandet "Att underlätta efterföljande planering" har Översiktsplaneutredningen fokuserat på frågan hur översiktsplaneringen kan förbättras för att underlätta efterföljande planering. Idag är översiktsplaner, till skillnad från detaljplaner, inte bindande men i utredningsuppdraget ingick att ta ställning till om även översiktsplaner borde vara bindande. Utredaren kommer fram till att ingen ändring bör ske avseende översiktsplanernas juridiska status utan att översiktsplanerna även framgent bör vara icke bindande dokument. Inte heller i övrigt föreslås några stora ändringar, men väl vissa förtydliganden avseende översiktsplanens innehåll och att tydligare mark- och vattenanvändningsangivelser ska användas. Vidare föreslås att alla kommuner i början av varje mandatperiod ska ta ställning till översiktsplanens



## Utformningen av förhandsavtal vid försäljning av nyproducerade bostadsrätter allt viktigare i en skakig bostadsmarknad

Vid försäljning av nyproducerade bostadsrätter ingås som ett första steg ett förhandsavtal enligt vilket bostadsrättsföreningen är skyldig att upplåta lägenheten och förhandstecknaren är skyldig att förvärva lägenheten med bostadsrätt. Förhandsavtalet ingås ofta på ett tidigt stadium innan bostadsrättslägenheten i fråga har uppförts för att utgöra underlag för bostadsutvecklingens finansiering av projektet. Detta innebär att det kan bli långa ledtider mellan då förvärvarens skyldighet att förvärva, och bostadsrättsföreningens skyldighet att sälja, bostadsrätten inträder till då inflyttning i lägenheten kan ske.

aktualitet och kommunens fortsatta arbete med planen inom ramen för en så kallad planeringsstrategi.

Frågan om att införa möjligheter för kommuner att reglera upplåtelseform i detaljplan var föremål för en artikel i Fasta affärer så sent som i förra numret. I delbetänkandet "Kommunal reglering av upplåtelseformen" presenterar Översiktsplaneutredningen sina slutsatser från utredningen av frågan och kommer fram till att det inte ska vara möjligt för kommuner att reglera detta i detaljplan. Utredningen menar dock att det är viktigt för kommunerna att ha möjlighet att reglera upplåtelseform avseende kommunens egna mark och utredningen föreslår därför en särskild lag genom vilken kommunerna ska få en möjlighet att bestämma att vissa bostäder endast får upplåtas med hyresrätt, förutsatt att marken ligger inom kommunen och att marken vid tiden för beslutet ägs av kommunen, av ett kommunalt bolag eller av flera kommuner gemensamt. Ett sådant beslut ska skrivas in i fastighetsregistret och vara bindande även för framtida ägare av fastigheten.

Båda Översiktsplaneutredningens delbetänkanden har varit ute på remiss och intrycket av remissvaren är att ändringarna avseende översiktsplanen i huvudsak fallit i god jord, medan flera remissinstanser varit kritiska till en ny lag om kommunal reglering av upplåtelseform. Det återstår att se huruvida det blir några skarpa lagförslag för riksdagen att ta ställning till.

I en skakigare bostadsmarknad, där prisfall, skärpta amorteringskrav och förseningar av byggprojekt som inträffar mellan ingåendet av förhandsavtal och inflyttningsdatum kan påverka köparens vilja att genomföra köpet, blir det allt viktigare hur detta har utformats. Ett förhandsavtal ska upprättas skriftligen.

I avtalet ska parternas namn, den lägenhet som avses bli upplåten med bostadsrätt, beräknad tidpunkt för upplåtelsen, de beräknade avgifterna för bostadsrätten och, i förekommande fall, belopp som lämnas i förskott anges. Om avtalet inte uppfyller dessa krav är det ogiltigt. Av dessa krav har särskilt den beräknade tidpunkten för upplåtelsen hamnat i fokus då en inte helt ovanlig situation varit att ett längre tidsintervall har angetts som beräknad tidpunkt för upplåtelsen för att ta höjd för förseningar som kan uppkomma i samband med produktionen av lägenheten. Enligt lagkommentaren till 5 kap. 3 § Bostadsrättslag (1991:614) ("BRL") bör dock den beräknade tidpunkten för upplåtelsen i första hand anges med ett visst datum och om tidsintervall anges ska sådant intervall inte sträcka sig över mer än ett par veckor. Om inte tidpunkten regleras tillräckligt precist kan således förhandsavtalet vara ogiltigt på denna grund.

Utöver ogiltighetsfallen ovan regleras även i BRL särskilda fall som ger förvärvaren möjlighet att häva förhandsavtalet. Förvärvaren ges rätt att häva avtalet om

*”I en skakigare bostadsmarknad, där prisfall, skärpta amorteringskrav och förseningar av byggprojekt som inträffar mellan ingåendet av förhandsavtal och inflyttningsdatum kan påverka köparens vilja att genomföra köpet, blir det allt viktigare hur detta har utformats.”*

—> lägenheten inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttningen, om bostadsrätten inte upplåts inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen och detta beror på bostadsrättsföreningens försummelse samt om avgifterna för bostadsrätten är väsentligt högre än vad som angetts i förhandsavtalet. Även i hävningsituationen har den beräknade tidpunkten för upplåtelsen och vad som kan anses vara inom skälig tid från den beräknade tidpunkten hamnat i fokus. Enligt lagkommentaren till 5 kap. 8 § BRL ska uttrycket ”skälig tid” tolkas restriktivt och det noteras att tolkningen avseende vad som kan anses vara skälig tid är föremål för prövning vid skrivandet av denna artikel. I en dom meddelad av Stockholms tingsrätt i mål T 1893-18 ansågs en försening om sex veckor vara tillräcklig för att upplåtelsen inte ska anses ha skett i nära anslutning till den beräknade tidpunkten enligt förhandsavtalet. Det bör dock även noteras att domen har överklagats och att något prejudikat ännu inte finns i frågan.

Utöver vad som regleras i BRL om förhandsavtalets ogiltighet och förvärvarens rätt till hävning gäller även allmänna avtalsrättsliga grundsatser för denna typ av avtal och hävning av förhandsavtal torde därför även kunna ske enligt allmänna grundsatser som gäller för hävningsrätt. Eftersom förhandsavtal i regel tecknas mellan en bostadsrättsförening i egenskap av näringsidkare och en privatperson som får anses inta en underlägsen ställning i avtalsförhållandet kan även bestämmelserna i 36 § Avtalslagen få betydelse för jämkning av avtalsvillkor.

Det ovanstående innebär sammantaget att det finns all anledning att noga överväga hur förhandsavtal formuleras, dels i förhållandet till kraven för dess giltighet, dels i förhållande till de hävningsgrunder som finns till avtalet.

SANDRA RÖIJER  
SANDRA.ROIJER@MSA.SE



## Utveckling mot en mer flexibel parkeringsnorm – ett måste för boende, fastighetsägare och framtiden

Vid nyproduktion eller stora ombyggnationer i stadsmiljö är parkeringsfrågan ofta en utmaning. Att bygga parkeringsplatser i en förtätad stadsmiljö utgör en stor kostnad samtidigt som det rimmar illa med den ambition många städer har om en utveckling mot en mer miljö- och klimat-anpassad stadsmiljö. Lägg till de senaste årens ökade användning och efterfrågan av bilpooler, elcyklar och andra mer klimatanpassade transportalternativ, och det framstår som tydligt att en mer flexibel syn på parkeringsnormen är något som gynnar såväl fastighetsägarna och deras ekonomiska förutsättningar att bygga bostäder i städer som de boende och stadsmiljön.

I Plan- och bygglagen föreskrivs att på eller i närheten av en tomt som ska bebyggas ska det finnas lämpligt utrymme för parkering. Utformningen av detta krav samt placering och utformning av parkeringsplatser får bestämmas av kommunerna, som ofta tar fram en parkeringspolicy som ska vara vägledande vid bygglovsansökningar där parkeringsbehovet prövas. Det antal parkeringsplatser som kommunen menar ska finnas på eller i närheten av en tomt som ska bebyggas benämns ofta *parkeringsnorm*.

Redan 2013 skrev vi i Fasta affärers septembernummer att en utvecklad syn på parkering är nödvändig och att en mer flexibel parkeringsnorm kan gynna både de allmänna miljöintressena och de enskilda fastighetsägarna. Att en utvecklad och mer moderniserad syn på parkering är nödvändig stämmer även idag, drygt fem år senare. Glädjande är därför att utvecklingen tycks vara på väg mot moderna parkeringslösningar och en flexibel parkeringsnorm.

I Malmö pågår en översyn av parkeringsstrategierna och Malmö Stad har tagit fram ett förslag på en reviderad parkeringspolicy och parkeringsnorm, vilket är ute på remiss. I förslaget anges att ett mer flexibelt synsätt på parkeringsfrågan kan möjliggöra både ett ökat bostadsbyggande och en förbättrad stadsmiljö. Förslaget bygger på tanken att parkeringsnormen inte ska vara statisk utan att antalet parkeringsplatser som krävs per boende ska styras dels av byggprojektets storlek och läge, dels av antalet mobilitetsåtgärder som fastighetsägaren vidtagit. Exempel



på mobilitetsåtgärder som kan reducera kravet på antalet parkeringsplatser är bil- eller cykelpooler. När antalet parkeringsplatser som krävs för ett visst projekt är satt, är tanken att fastighetsägaren i första hand ska lösa bilparkeringsbehovet i gemensam anläggning, samfällt eller genom avtal med eller köp hos annan parkeringsoperatör. Enligt förslaget finns det ett stort intresse från fastighetsägare att på olika sätt kunna påverka parkeringstalen.

Även i Stockholm tycks utvecklingen gå mot en mer flexibel syn på parkeringsfrågan. Fastighetsägarna Stockholm har lagt fram en rapport gällande parkering och mobilitet i vilken de pekar på att autonoma fordon, elektrifierade fordon och delade transporter är tre mobilitetstrender som har potential att förändra sättet folk transporterar sig på i grunden. En problematik som lyfts i rapporten är att husen som byggs idag ska stå i minst hundra år och därför måste planeras för att fylla en relevant funktion över tid. Genom att bygga parkering på samma sätt som tidigare finns en risk för att omställningen till mer miljöanpassade transporter hindras.

I takt med förtätningen av städer, att miljö- och klimatfrågan blir allt mer angelägen och att den tekniska utvecklingen erbjuder nya innovativa lösningar framstår behovet av en mer flexibel syn på parkering som allt mer nödvändig. Parkeringslösningar som byggs idag ska vara användbara under lång tid och det är svårt att förutse hur parkeringsbehovet kommer se ut i framtiden. Därför välkomnas förslag som skapar föränderliga parkeringslösningar och en flexibel parkeringsnorm.

FELICIA MONTAN  
FELICIA.MONTAN@MSA.SE

# Översvämningsskydd – risker, strategier och motstridiga intressen

Frågan om behov av översvämningsskydd har på senare tid aktualiserats i stora delar av landet, inte minst mot bakgrund av diskussionerna kring klimatförändringarna. Förutom frågan om behovet av skyddet som sådant uppkommer flera följdfrågor innan ett skydd kan uppföras. Mot vad och hur skyddet ska fungera? Vilken typ av skydd blir lämpligast? Vem ska bära ansvaret för uppförandet eller genomförandet av det skydd som bedöms behövas?

Det finns flera olika typer av översvämningsskydd och för att kunna uppnå ett fullgott skydd behöver översvämningsskyddet utformas mot bakgrund av områdets specifika risker. Exempel på sådana risker är högvatten i havet, nederbörd eller skyfall, höga flöden i vattendrag och höga grundvattennivåer och det är inte ovanligt att områden i landet behöver skydd mot flera olika typer av översvämningsskydd. Förutom att anpassa översvämningsskyddet till de aktuella översvämningsskydderna för området, behöver valet av skydd inte sällan anpassas till mer generella mål och strategier för att förhindra risken för översvämningar.

## ÖVERSVÄMNINGSSKYDD I DETALJPLAN

För ny bebyggelse kan kommunen till exempel genom planläggning planera för och införa krav på skydd mot översvämning. Det kan göras genom att föreskriva att byggande endast får ske på en viss angiven säker nivå eller genom att man avsätter ett utrymme och planerar för ett tekniskt skydd. Om det redan i planläggning föreskrivs krav i form av översvämningsskydd, exempelvis en viss lägsta planeringsnivå för byggnad, blir översvämningsskyddet en integrerad del av byggnaderna redan från början. Motsvarande tillvägagångssätt är svårare för redan befintlig bebyggelse som inte planerats med risken för översvämningar i åtanke. Genom detaljplanläggning kan föreskrifter om olika planeringsnivåer för översvämningsskyddet för olika delar av en stad, för olika risker samt för olika funktioner och byggnader upprättas. Samma tillvägagångssätt kan användas för att genom planläggning skydda samhällsviktiga anläggningar, prioriterade stråk och utrymningsvägar som är viktiga för bebyggelsen.

En annan typ av översvämningsskydd är tekniska åtgärder. Sådana kan föras in i detaljplanen genom exem-



pelvis kantskydd, portar eller annan form av skalskydd som skyddar mot vatten i sjöar, älvar och hav, samt genom objektsskydd som förs upp särskilt framför viktiga byggnader/funktioner. Det finns även exempel på tekniska skydd i form av särskilt utformad vattenreglering i älvar och åar och vattenreglering som anpassats till skydd för bebyggelse nedströms. Gemensamt för många av de olika typerna av tekniska skydd som kan bli aktuella för att skydda bebyggelse mot översvämningar är att de ofta genom uppförandet av en anläggning i vatten utgör vattenverksamhet. De kan därför sällan uppföras utan en tillståndsprövning enligt miljöbalken. Tekniska skydd kräver därför vanligen en längre tids framförhållning innan de kan uppföras. Om de skulle behöva justeras i framtiden, exempelvis genom att ett kantskydd höjs, behöver anläggningen ofta tillståndsprövas på nytt. En fördel med tekniska skydd är emellertid att det ändå ofta finns en möjlighet att komplettera skyddet i efterhand, medan de planeringsnivåer som tillämpas vid



stadsplanläggning är svårare att på ett bra sätt förändra i efterhand.

#### BEHOVET AV SAMVERKAN

Vad gäller frågan om behov av skydd och framförhållning, är det ett omfattande arbete att bestämma strategi och målsättning för en stads arbete med översvämningsrisker eller för en enskilda fastighetsägare att uppföra skydd kring sina fastigheter. Det är inte lätt att utreda och bestämma hur omfattande skydd som krävs och, även sett ur ett klimatperspektiv, vid vilken tidpunkt detta skydd behöver vara uppfört. Det är dessutom ofta så att kommunen, fastighetsägare och invånare i en stad har olika uppfattningar i dessa frågor. Kommunen har ett samhälls-ekonomiskt ansvar att hantera risken för översvämning, att säkra ny bebyggelse som uppförs och skydda samhällsviktiga funktioner. Enskilda fastighetsägare och invånare i övrigt vill skydda sin egendom mot översvämningsrisker. Det

är emellertid inte ovanligt att en annan grupp fastighetsägare och invånare har ett motstridigt intresse, och därför är emot uppförande av det föreslagna översvämningskyddet.

Frågan om översvämningsrisker och hanteringen av dessa är angelägen för många och en fråga där olika perspektiv och intressen möts. Det kan därför inte uteslutas att det redan nu när målsättningar, strategier och tillvägagångssätt bestäms fattas en rad viktiga beslut av mindre karaktär som gemensamt kommer att ha en stor påverkan på möjligheterna att förebygga översvämningsrisker framöver. Även om utvecklingen och ansvarsfördelningen är svåra att konkretisera i nuläget kommer de alltså att bli både viktiga och spännande frågor att följa, inte minst för att ha möjlighet att bevaka sina intressen och tillvarata sina rättigheter i framtiden.

MOA ARVIDSSON  
MOA.ARVIDSSON@MSA.SE

## Stadsutveckling – en svår balansgång mellan bevarande och förnyelse

De flesta exploatörer, kommuner och andra aktörer som avser genomföra någon förändring i stadsbebyggelse behöver förhålla sig till riksintresset för kulturmiljövården. Tom Hofset ger sin syn på svårigheter det kan ge upphov till och förslag på åtgärder som kan vidtas för att förbättra spelplanen för berörda aktörer.

Det framhålls ibland i debatten att riksintressen lägger en våt filt över en stor del av Sveriges yta. Det är en sanning med modifikation. Hela Stockholms innerstad – för att ta ett exempel – omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. Ändå byggs det både högt och modernt i staden.

Det finns dock många projekt som efter flera års arbeten och stora utredningskostnader, planprocesser och överklaganden slutligen går i stöpet på grund av riksintresset för kulturmiljövården. Det planerade uppförandet av Nobelcenter på Blasieholmen i Stockholm är ett färskt exempel på det.

Att vissa stadsutvecklingsprojekt stoppas på sådan grund är inte nödvändigtvis av ondo. Man kan förfasas över rivningsvägen under 60- och 70-talet, då en stor del av Sveriges äldre stadskärnor som Klarakvarteren i Stockholm jämnades med marken. Stora kulturhistoriska värden gick förlorade till följd av den moderniseringsiver som rådde hos dåtidens kommunpolitiker. Onekligen finns det ett behov av ett system som begränsar det kommunala självbestämmandet i sådana frågor. Riksintressen för kulturmiljövården fyller en sådan funktion. Gällande rätt innebär att ett plangenomförande inte får påtagligt skada ett riksintresse för kulturmiljövården.

*”Man kan förfasas över rivningsvägen under 60- och 70-talet, då en stor del av Sveriges äldre stadskärnor som Klarakvarteren i Stockholm jämnades med marken.”*

Problemet är snarare att tillämpningen av riksintressesystemet är så oförutsebart samt att det inte medger avvägningar mot andra allmänna intressen som bostadsbebyggelse.

Riksintressen för kulturmiljövården ska avspejla Sveriges historia. Skyddsändamålet är den kulturhistoriska läsbarheten, det vill säga upplevelsen och förstäl-



sen av det berörda områdets kulturhistoriska utveckling. Riksantikvarieämbetet är den myndighet som, i samråd med bland annat länsstyrelse och kommun, pekar ut områden som bedöms vara av riksintresse för kulturmiljövården. Vid utpekandet lämnar Riksantikvarieämbetet en riksintressebeskrivning som består av dels en motivering till riksintresseanspråket, dels vilka byggnader, vyer, planstrukturer och andra företeelser inom området som utgör uttryck för riksintresset.

Samtliga riksintressebeskrivningar finns tillgängliga på Riksantikvarieämbetets hemsida. Läser man dem kan man konstatera att de i regel är allmänt hållna och ofta mycket kortfattade och därmed vidöppna för tolkning. Det är ingen lätt uppgift att med Riksantikvarieämbetets beskrivningstexter som grund avgöra var gränsen går för tillåtliga förändringar. En rimligt förutsebar tillämpning förutsätter att riksintressena preciseras. Sådana preciseringar görs dock inte i tillräcklig utsträckning.

Kommuner ska i sin översiktsplan redovisa hur riksintressena ska tillgodoses, och länsstyrelsen ska under samrådet om översiktsplanen verka för att så sker. Något



uttryckligt krav på att riksintressena ska preciseras i översiktsplanen finns inte. Men en ändamålsenlig redovisning av hur riksintressena ska tillgodoses torde förutsätta att det står klart vad riksintressena innebär. En precisering av riksintresseanspråken kan därför anses utgöra ett naturligt inslag i arbetet med översiktsplaner. Dessvärre saknas ofta sådan vägledande information i översiktsplanerna.

#### RIKSINTRESSEN I ÖVERSIKTSPLANEN

Möjligen är det ett utfall av att kommuner – fullt förståeligt – inte frivilligt vill binda ris åt sin egen rygg. Med preciserade riksintressen minskar flexibiliteten och tolkningsutrymmet inför kommande planarbeten. Mot det ska framhållas att det stora tolkningsutrymmet skapar de problem med ovisshet och utdragna processer som påpekades inledningsvis.

Översiktsplanen framstår som ett väl lämpat dokument för riksintressepreciseringar. Det är grundläggande styrdokument avseende den kommunala planeringen som tas fram i demokratisk process i samråd med bland annat

länsstyrelsen, som har till uppgift att bevaka riksintressefrågan. Översiktsplanerna är dessutom ett för allmänheten känt och lättillgängligt dokument, vilket kan bidra till ökad kunskap och förståelse för de värden som riksintressena ska värna.

Det bör därför övervägas att ställa högre krav på översiktsplaneringen så att den ger tydligare vägledning och en sammanhållande utgångspunkt vid efterföljande prövningar i riksintressefrågan.

*”Problemet är snarare att tillämpningen av riksintressesystemet är så oförutsebart samt att det inte medger avvägningar mot andra allmänna intressen som bostadsbebyggelse.”*

Riksintressen för kulturmiljövärden är en statlig angelägenhet. Följaktligen är länsstyrelsen obligatorisk samrådspart i sådana frågor vid planprocesser. Länsstyrelsen är dessutom skyldig att på eget initiativ överpröva och upphäva ett beslut att anta en detaljplan som innebär att ett riksintresse inte tillgodoses. Ett sådant upphävande-beslut kan överklagas till regeringen. Gott så. Även vid förekomst av preciserade riksintressebeskrivningar är det i det enskilda fallet en bedömningsfråga där det sällan finns något enkelt svar. Det är intrånget i statens intresse som ska bedömas och staten bör därför få sista ordet. Numera finns dessutom möjligheten att inhämta ett så kallat planeringsbesked från länsstyrelsen och därigenom tidigt i planprocessen få ett bindande besked om ett planförslag är förenligt med riksintresset. Allt detta framstår som en rimlig avvägning mellan statens behov av kontroll och kommuners och exploatörers behov av förutsebarhet.

#### ÖVERPRÖVNING AV RIKSINTRESSEN

Mot den bakgrunden måste ifrågasättas om det är motiverat att påverkan på riksintressen för kulturmiljövärden ska kunna prövas även av domstolar till följd av enskildas överklaganden av beslut att anta detaljplaner. Riksintressen för kulturmiljövärden är inte en enskild angelägenhet. Det finns därför inget bärande rättssäkerhetsskäl som motiverar en domstolsprövning i frågan. Likväl åberopas riksintressen för kulturmiljövärden frekvent vid enskildas överklaganden av detaljplaner vilket tvingar domstolarna att ta ställning.

Visserligen är den etablerade principen i rättspraxis att domstolens prövning i sådana frågor är begränsad till om underlaget för länsstyrelsens prövning varit godtagbart och om det som därefter har tillförts målet utgör skäl att frångå länsstyrelsens bedömning. Men i praktiken – särskilt på senare år efter att mark- och miljödomstolarna övertog



→ måltypen från förvaltningsdomstolarna – blir det ofta fråga om en fullständig överprövning i riksintressefrågan, med oviss utgång för berörda parter. En sådan ordning kan rimligen inte motiveras på annat sätt än att länsstyrelsens kontrollfunktion under planprocesser och efter antaganden inte anses fungera på avsett sätt. Såvitt känt finns dock inga indikationer på att länsstyrelsens kontrollfunktion brister, i vart fall inte i den omfattning som motsvarar mängden av de överprövningar i riksintressefrågan som sker i domstolarna idag.

Det bör därför övervägas att begränsa möjligheten för enskilda att få frågan om ett planförslags påverkan på riksintresset för kulturmiljövården prövad i domstol.

#### AVVÄGNINGAR MOT RIKSINTRESSEN

Ytterligare ett problem med riksintressen för kulturmiljövården är att de inte medger avvägningar mot andra allmänna intressen som inte utgör riksintressen. I bostadsbristens Sverige framstår bostadsbebyggelse som ett synnerligen angeläget allmänt intresse. Bostadsbebyggelse har dock inte upphöjts till riksintresse. Det får till följd att bostadsbebyggelse aldrig får ske på sätt som påtagligt skadar riksintresset för kulturmiljövården.

*”En sådan ordning torde på ett bättre sätt spegla den allmänna rättsuppfattningen och väsentligt underlätta ett effektivt och väl avvägt utnyttjande av tillgänglig mark i stadsmiljön.”*

Här bör övervägas att upphöja bostadsbebyggelse till riksintresse vilket skulle medge en sådan avvägning som föreskrivs vid konkurrerande riksintressen, alternativt att på annat sätt öppna upp för att tillåta motsvarande avvägningar. Oavsett tillvägagångssätt bör det vara möjligt att ge företräde åt det ändamål som med hänsyn till beskaffenhet, läge och föreliggande behov utgör det mest lämpliga utnyttjandet av det berörda området. En sådan ordning torde på ett bättre sätt spegla den allmänna rättsuppfattningen och väsentligt underlätta ett effektivt och väl avvägt utnyttjande av tillgänglig mark i stadsmiljön.

Med några enkla reformer avseende innehållet i översiktsplaner, domstolsprövningens omfattning samt möjlighet till avvägning mot behovet av bostadsbebyggelse bör riksintressenas kulturvården i högre grad kunna utnyttjas som tillgångar för stadsutveckling.

TOM HOFSET  
TOM.HOFSET@MSA.SE

## Genomförandeavtalet – populärt redskap vid fastighetsutveckling

Flera parter är i regel involverade när ett nytt område eller en enskild fastighet ska utvecklas. Många bitar ska falla på plats samtidigt för att framdriften av ett projekt ska fungera varför tydliga regleringar mellan berörda parter då kan vara av central betydelse. Genomförandeavtalet har blivit allt mer framträdande i floran av avtal i samband med fastighetsutveckling.

Genomförandeavtal är kanske vanligast mellan hyresvärd och hyresgäst i samband med att hyresvärden ska uppföra nybyggnation inom vilken hyresgästen ska förhyra lokaler.

#### DAGENS ANVÄNDNING AV GENOMFÖRANDEAVTAL

Genomförandeavtal tecknas dock även när två eller flera parter gemensamt eller var för sig ska exploatera samma fastighet eller flera 3D-fastigheter som direkt ansluter till varandra. I dessa situationer kanske parterna önskar upphandla gemensam entreprenör för att minska kostnaderna, frågor som då hanteras i genomförandeavtalet. En annan situation kan vara att olika fastighetsägare ska uppföra en gemensamhetsanläggning. Syftet med avtalet är då ofta att skapa förutsägbarhet om processen framåt, ordning och reda i projektet och minimera risken för tidsutdräkt och tvister. Genomförandeavtal som tecknas i samband med hyresavtal syftar även till att länka samman hyresavtalet med entreprenadavtalet som ingåtts mellan hyresvärden och dennes entreprenör.

Beroende på vilka roller genomförandeavtalets parter har är det många gånger olika frågor som berörs i avtalet. Vilken organisation respektive part ska ha under genomförandetiden, hur parternas olika entreprenörer och leverantörer ska samordnas, vilka möten parterna ska delta i, tidsramar för besked från parterna m.m. Rör genomförandeavtalet ett projekt där parterna utvecklar en eller flera fastigheter inom samma arbetsområde är ofta hantering av gemensamma kostnader central. Har parterna dessutom en gemensam entreprenör underlättar det om parterna innan entreprenaden upphandlas kommer överens om hur byggherrekostnader, viten, tidsrisker etc. ska hanteras emellan för att på så vis minimera riskerna för påfrestande diskussioner och tvister under projektets gång.

När avtal tecknas mellan hyresvärd och hyresgäst är ofta mekanismen för hyresgästens tillträde av de nya lokalerna



samt hyrespåverkande merkostnader av särskilt intresse. I hyresavtalet anges i regel en preliminär tillträdesdag då hyresvärden uppskattar att lokalerna ska vara färdigställda för att kunna tas i bruk av hyresgästen. I genomförandeaftalet bestäms då vid vilken tidpunkt hyresvärden ska meddela hyresgästen definitiv tillträdesdag samt vad som ska ske för det fall denna definitiva tillträdesdag inte kan hållas. Här spelar såväl hyreslagens tvingande regler som entreprenadavtalets avtalsvillkor in. Hyresvärden måste försöka förutse vilka ekonomiska krav hyresgästen kan komma att framställa i händelse av försenat tillträde redan när hyresvärden förhandlar med entreprenören om villkoren för dröjsmålsvite i entreprenadavtalet. Vitet är i regel den enda ersättning som hyresvärden har rätt till för det fall entreprenören är i dröjsmål. Samtidigt behöver hyresvärden förhålla sig till hyreslagens tvingande bestämmelser avseende hyresgästens rätt till skadestånd, nedsättning av hyra och uppsägning av hyresavtalet om hyresgästen inte kan tillträda lokalerna i tid. Hyresnedsättning kan en hyresgäst i regel alltid kräva, skadestånd utgår dock endast om förseningen beror på hyresvärdens vårdslöshet. För att hyresvärden ska minimera risken för krav från hyresgästen

i samband med förseningar i entreprenaden kan det vara bra att i genomförandeaftalet ange ett datum för meddelande om definitiv tillträdesdag som ligger så nära inpå den preliminära tillträdesdagen som möjligt.

#### REGLERING AV TILLÄGGSBESTÄLLNINGAR

Medan själva hyran för den framtida lokalen anges i hyresavtalet kan merkostnader i entreprenaden och dess eventuella inverkan på hyran hanteras i genomförandeaftalet. När det gäller tilläggsbeställningar gjorda av hyresgästen är det lämpligt att ange hur dessa ska regleras och om det ska ske genom ökning av hyran eller genom engångsbetalning av hyresgästen. Om tilläggsbeställningen avser till exempel maskinell utrustning kan ägarskap och ansvar för drift och underhåll behöva avtalas om liksom eventuell återställandeskyldighet för hyresgästen vid hyresgästens framtida avflyttning från lokalen. Parterna bör också komma överens om hur fördelningen av ökade byggherrekostnader ska göras. Vanligast är att hyresvärden tagit höjd för dessa när hyresavtalet tecknades och bär då risken för fördyrningar, men tar då även uppsidan om entreprenaden skulle bli billigare än kalkylerat. Ett annat alternativ är att



—> hyresgästen står för hela eller delar av sådana kostnader i form av ökad hyra. Har hyran satts på en miniminivå är det inte ovanligt att parterna överenskommer att fördyrningar i entreprenaden är hyresgrundande. Slutlig hyra och faktisk tillträdesdag regleras därefter vanligast i ett tilläggsavtal till hyresavtalet utifrån principerna i genomförandeavtalet.

Är hyresgästen ett offentligt organ som omfattas av lag om offentlig upphandling, LOU, kan även själva upphandlingen av entreprenaden behöva regleras i genomförandeavtalet. Hyresavtal är undantagna upphandlingsplikt enligt LOU, men när hyresavtalet avser lokaler som ska uppföras för till exempel en kommun blir ofta själva entreprenaden upphandlingspliktig även fast hyresvärden är ett privat företag och den part som ska uppföra byggnaden. I dessa situationer kan hyresgästen vilja ha kontroll över och insyn i förfrågningsunderlag, utvärderingsparametrar, process för eventuell överprövning etc. varför parterna bör avtala om hur dessa frågor ska hanteras parterna emellan. Även vid entreprenader där LOU inte är tillämplig kan hyresgästen ibland vilja ha insyn eller delta i entreprenaden, särskilt om hyresgästens enligt hyresavtalet ska svara för fördyrningar i entreprenaden i form av högre hyra, vilket då bör avtalas mellan hyresgäst och hyresvärd.

*”Behövs då verkligen genomförandeavtalet, kan inte frågor som är kopplade till uppförande eller ombyggnation av lokaler hanteras i till exempel särskilda bestämmelser till hyresavtalet?”*

Behövs då verkligen genomförandeavtalet, kan inte frågor som är kopplade till uppförande eller ombyggnation av lokaler hanteras i till exempel särskilda bestämmelser till hyresavtalet? Ibland regleras dessa frågor i själva hyresavtalet, men allt oftare ingår parterna ett separat genomförandeavtal som sedan biläggs hyresavtalet. En fördel med detta är att separera de frågor som rör parternas mellanhavanden under uppförandetiden och de frågor som rör parternas mellanhavanden under hyrestiden. På så sätt blir hyresavtalet, som ska ligga till grund för parternas relation under många år, renare och mer lättöverskådligt. Mekanismer för t.ex. hyrespåverkan eller tillträdesdag med anledning av själva entreprenaden har spelat ut sin roll när hyresgästen tillträder sina nya lokaler. Genomförandeavtalet kan då förpassas till en slumrande tillvaro längst in i arkivskåpet.

JOHANNES HARLEVI  
JOHANNES.HARLEVI@MSA.SE

## Fastighetsutveckling – vad händer med hyresgästerna?

**När en fastighetsägare, tillika hyresvärd, planerar en omfattande renovering eller rivning av en byggnad finns det ofta hyresgäster att ta hänsyn till. En inventering och hantering av aktuella hyresavtal tillsammans med en tydlig dialog med hyresgästerna minimerar risken för problem och tvister.**

Både en bostadshyresgäst och en lokalhyresgäst erhåller genom hyreslagen som utgångspunkt ett besittningsskydd. Lokalhyresgästen ett indirekt sådant och bostadshyresgästen ett direkt besittningsskydd. Ett direkt besittningsskydd innebär något kortfattat att hyresgästen har rätt att bo kvar i sin bostad och få avtalet förlängt även då hyresvärden har sagt upp hyresavtalet. Det indirekta besittningsskyddet innebär förenklat att hyresgästen som huvudregel har rätt till ersättning för den ekonomiska skada som uppstår på grund av att hyresvärden säger upp hyresavtalet och tvingar hyresgästen att flytta.

### BESITTNINGSSKYDDET – EN POTENTIELLT KOSTSAM HISTORIA

Hyreslagen ger lokalhyresgästen ett indirekt besittningsskydd om hyresförhållandet har varat längre än nio månader. Parterna kan visserligen komma överens om att det indirekta besittningsskyddet inte ska gälla, men en sådan överenskommelse måste oftast godkännas av hyresnämnden för att vara giltig om den upprättas innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd. Ett sådant godkännande från hyresnämnden erhålls typiskt sett då överenskommelsen om avstående begränsas till att gälla i förhållande till en särskild uppsägningsgrund och är begränsad i tid, exempelvis en planerad rivning eller renovering som ska genomföras inom en tidsperiod om fem år. Efter att hyresförhållandet löpt i nio månader kan parterna med bindande verkan ingå en överenskommelse om avstående från besittningsskydd utan hyresnämndens godkännande. Överenskommelsen måste alltid upprättas i en särskild handling, vid sidan av hyresavtalet.

Hyresvärden bör, som ett steg i projektering av rivningen eller ombyggnationen, inventera vilka hyresgäster som har avstått från sitt besittningsskydd med giltig verkan. Hyresvärden bör vidare se om det, genom uppsägning till villkorsändring, är möjligt att korta ner och synkronisera hyresavtalens löptid. De begärda villkoren ska vara mark-

nadsmässiga och förenliga med god sed. Att för förlängning begära att hyresgästen avstår sitt besittningsskydd är i sig inte förenligt med god sed. Ett praktiskt tips till hyresvärdar är att alltid kontakta hyresgästen inför en uppsägning. Om hyresgästerna har gått med på villkorsändring sitter hyresvärden i en något bättre sits och inför utgången av de nu omförhandlade hyresavtalen kan hyresvärden göra en uppsägning för avflyttning.

#### DE SNÅRIGA REGLERNA OM UPPSÄGNINGAR OCH DEN PRAKTISKA HANTERINGEN

Reglerna i hyreslagen kring hur en uppsägning ska gå till är relativt detaljerade. En uppsägning ska vara skriftlig om hyresförhållandet har varat i mer än tre månader och den ska som utgångspunkt delges hyresgästen enligt särskild föreskriven ordning. Uppsägningen ska vidare vara tydlig till sitt innehåll och innehålla information om vilken hyresgäst och vilket hyresavtal som avses, per vilket datum avtalet ska upphöra och vem som gör uppsägningen. Det ska tydligt framgå av uppsägningen huruvida den avser avflyttning eller omförhandling. Om uppsägningen sker i syfte att få hyresavtalet att upphöra ska det av uppsägningen framgå vad som är orsaken till att hyresvärden inte vill förlänga hyresavtalet. Om uppsägningen sker därför att hyresvärden vill förlänga avtalet, men på förändrade villkor, ska det framgå av uppsägningen vilka villkor som krävs för att avtalet ska förlängas. Av uppsägningen ska det också framgå att hyresgästen, om denne inte vill gå

med på att flytta, inom två månader från uppsägningen ska hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling. Om uppsägningen inte innehåller den information som nu nämnts är den inte giltig, vilket innebär att hyresavtalet inte är uppsagt. Uppsägningen är då alltså utan verkan i hyreslagens mening och hyresgästen har rätt att kvarstanna i lokalen.

En viktig sak att upprepa är att det av uppsägningen ska framgå huruvida den görs för avflyttning eller för villkorsändring. En uppsägning för villkorsändring kan aldrig avse en förändring av själva hyresobjektet, vilket innebär att en flytt till en annan yta i samma, eller annan byggnad, aldrig kan falla inom kategorin uppsägning för villkorsändring. Här är det relativt vanligt att hyresvärdar gör fel vilket kan få som konsekvens att uppsägningen blir utan verkan.

Lagen ger alltså som huvudregel hyresgästen ett indirekt besittningsskydd. Men lagen innefattar också vad lagstiftaren anser utgöra befogade anledningar för en hyresvärd att upplösa ett hyresförhållande. Dessa så kallade besittningsskyddsbrytande grunder omfattar (i) när kontraktsbrott från hyresgästens sida förekommer, (ii) när rivning av lokalen ska ske, (iii) när ombyggnation av lokalen ska ske, (iv) i de fall hyresvärden har annan befogad anledning att säga upp hyresförhållandet samt (v) i fall då nya hyresvillkor som är skäliga och överensstämmer med god hyresd krävs från hyresvärdens sida.

Om skälet för uppsägning anses vara saklig vägs det mot hyresgästens intresse av att kvarstanna i hyresförhållandet.

—→



→ Om det i den nu beskrivna intresseavvägningen bedöms att hyresvärden har ett större intresse av att hyresförhållandet avslutas, än hyresgästens intresse av att det kvarstår, föreligger en besittningsbrytande grund. Vid en sådan intresseavvägning kan exempelvis faktorer såsom hyresgästens behov av lokalen, hyresgästens möjligheter att hitta en annan lokal, hur länge hyresgästen har bedrivit verksamhet i lokalen och arten av den aktuella verksamheten beaktas.

För att hyresvärden skall undgå ersättningsskyldighet vid uppsägning av en lokalhyresgäst i ombyggnads- respektive rivningsfallet räcker det dock inte med att visa att en saklig besittningsskydds-brytande grund föreligger. Hyresvärden måste anvisa hyresgästen en annan lokal, som denna skäligen kan nöja sig med. För att lokalen skall anses vara godtagbar torde krävas att hyresgästen kan driva sin verksamhet i den nya lokalen under i stort sett samma förutsättningar som i den gamla. Hyran behöver inte vara densamma, men den får inte överstiga marknadshyra. Den ersättningslokal som hyresvärden erbjuder hyresgästen ska som huvudregel vara tillgänglig för hyresgästen när hyrestiden löper ut.

En uppsägning från hyresvärden som uppfyller ovan nämnda formalia innebär alltid för hyresgästen att denne tvingas flytta från lokalen. Om hyresvärden säger upp en lokalhyresgäst utan att presentera en besittningsbrytande grund eller annat undantag till besittningsskyddet har hyresgästen enligt hyreslagen rätt till ersättning.

Beroende på omständigheterna i det enskilda fallet kan hyresgästen ha rätt till (i) minimiersättning motsvarande en årshyra eller (ii) ersättning i skälighetsomfattning. Den senare ersättningen blir aktuell först om minimiersättningen inte täcker de skador som hyresgästen drabbats av. En årshyra är alltså det lägsta belopp som aktualiseras för det fall att ersättning på grund av det indirekta besittningsskyddet blir aktuellt. Minimiersättningsregeln har störst betydelse för de hyresgäster som inte haft någon omfattande skada eller som haft svårt att bevisa att ett upphörande av avtalet lett till ett ekonomiskt hinder i verksamheten.

Vid beräkning av den högre ersättningen utgörs de huvudsakliga kostnadsposterna av flyttkostnader, värde-minskningar på hyresgästens egendom, förlust på värdet av förbättringsarbeten och liknande som hyresgästen själv bekostat samt skada på grund av hinder eller intrång i verksamhet som bedrivs av hyresgästen. Ersättningen kan emellertid även omfatta minskat goodwillvärde och ökade omkostnader, som exempelvis reklamkostnader till följd av flytten. Det ska dock nämnas att hyresgästen enligt allmänna skadeståndsrättsliga principer även är skyldig att begränsa sin skada om möjligheten ges.

LISA ASPEN SABELSJÖ  
LISA.ASPEN.SABELSJO@MSA.SE

## Nya regler om sänkt bygglovsavgift

Från och med årsskiftet har nya regler om sänkt bygglovsavgift i vissa fall införts. De nya reglerna avser förhandsbesked och lov där det sedan tidigare funnits en reglerad handläggningstid på 10 veckor (med några få undantag). Numera kan sökanden få sänkt bygglovsavgift om en kommun överskrider tidsgränsen (PBL 12:8a). Avgiften ska vid förseningar i handläggningen som faller inom bestämmelsen reduceras med en femtedel för varje påbörjad vecka som en fastslagen tidsfrist överskrider.

## Passivitet i hyresförhållande – en kostsam historia

Om en hyresvärd förbiser att ta ut hyra kan det innebära förlust av rättigheter för förfluten tid. Det har Högsta domstolen slagit fast i ett mål där hyresvärden inte debiterat omsättningshyra under 15 år.

Ett lokalhyresavtal ingicks år 1997. Enligt avtalet skulle omsättningshyra utgå om omsättningen nådde upp till en viss nivå. Efter en överlåtelse av verksamheten år 2002 övertog köparen hyresrätten men den nya hyresgästen fick inte del av det skriftliga avtalet. När den nya hyresgästen (köparen) år 2012 sa upp hyresavtalet uppmärksammade hyresvärden att omsättningshyra aldrig debiterats, varken från den nuvarande eller tidigare hyresgästen. Hyresvärden krävde då retroaktivt omsättningshyra från hyrestidens början 1997, totalt för 15 år. Såväl Kalmar tingsrätt som Göta hovrätt gav hyresvärden rätt till omsättningshyra för åren 2003–2012. I Högsta domstolen blev utgången den omvända, hyresvärden ansågs på grund av passivitet ha förlorat sin rätt att kräva omsättningshyra retroaktivt.

Utfallet i målet baseras på att rättsfrågan delades upp i två olika delar, dels om hyresvärdens passivitet hade en avtalsrättslig verkan, dvs. om avtalet hade ändrats, dels om hyresvärdens passivitet skulle få verkan för hyresvärdens rätt att retroaktivt kräva omsättningshyra. Att passivet kan ha en avtalsrättslig verkan följer av flera tidigare rättsfall och grundas bland annat på lojalitetsskäl. Det krävs som huvudregel att den passiva avtalsparten har varit medveten om att tillämpningen avviker från vad som avtalats och att passiviteten typiskt sett kunnat ges verkan som en viljeförklaring. Eftersom hyresvärden uppmärksammat sitt



misstag först år 2012 ansågs avtalet inte ändrat utan avtalsvillkoret om omsättningshyra ansågs fortsatt gällande. Så långt var resonemanget i linje med underrätterna men Högsta domstolen prövar därefter om hyresvärdens passivitet medförde att rätten till omsättningshyra för tiden innan 2012 var förlorad. Denna fråga besvaras genom att avgöra vem som ska stå risken för följderna av passiviteten. Baserat på de särskilda omständigheterna i målet ansågs hyresvärden stå för sådan risk, dessa särskilda omständigheter var

- det var enligt avtalet hyresvärdens ansvar att framställa krav på omsättningshyra,
- felet hade inte uppmärksamats när den nya hyresgästen tog över avtalet,
- hyresvärden hade tillgång till all relevant information, och
- den långa tid som gått utan att någon omsättningshyra debiterats.

Att hyresvärden stod risken för följderna av passiviteten innebar att hyresvärden därför, trots sin brist på insikt om avvikande tillämpning, hade eftergett sin rätt till omsättningshyra. Av detta bör det följa att passiviteten i sig inte

räcker för att en hyresvärd ska förlora sin rätt men eftersom ovan omständigheter endast är exempel på vad som ska beaktas vid en riskprövning blir slutsatsen att passiviteten kan stå hyresvärdar dyrt.

Avgörandet innebär att kommersiella hyresvärdar måste säkerställa att omsättningshyra tas ut i enlighet med avtalet och vara tydliga med vilka kostnader som debiteras. Hyresvärdar bör därför vara noga med att följa upp sina hyresavtal på regelbunden basis och särskilt när det sker partsbyte på hyresgästsidan. Det är sannolikt att slutsatserna för omsättningshyra även ska tillämpas på andra avgifter som i allmänhet följer av hyresavtal vilket innebär att sådan uppföljning även måste omfatta samtliga kostnader som följer av tillämpligt avtal. Det kan även noteras att Högsta domstolens resonemang utgår från allmänna avtalsrättsliga principer vilket innebär att ovan slutsatser kan bli tillämpliga för andra avtal än just hyra. Rättsfallet är en del av en utveckling där vikten av lojalitet mellan avtalsparter framhävs och där en parts sena rättshandling har ansetts för sen.

SEBASTIAN PONTÁN  
SEBASTIAN.PONTAN@MSA.SE

## Trender

Med vårt team på cirka 50 jurister som dagligen arbetar med fastighetstransaktioner och andra fastighetsrättsliga frågor har Mannheimer Swartling norra Europas största grupp av fastighetsjurister. Vårt dagliga arbete återspeglar därför i stora delar trenderna i fastighetsbranschen.

På den svenska transaktionsmarknaden blev även 2018 ett aktivt år med en liten ökning i transaktionsvolym jämfört med 2017. Intresset från utländska investerare är alltså stort. En tydlig trend är de strukturaffärer som gjorts i branschen och vi tror att detta kommer fortsätta även under 2019. Investeringar i bostads- och samhällsfastigheter fortsätter men under 2018 har kontorssegmentet också gått starkt. Att döma av den så kallade *pipeline* vi ser kommer transaktionerna fortsätta även under början av 2019.

Byrån har många spännande uppdrag inom såväl infrastruktur som fastighetsutveckling. En avmattning kan nu ses i bostadsutvecklingen men de större infrastruktur-satsningarna fortsätter enligt plan. Det avstannande bostadsbyggandet kommer sannolikt ersättas med byggande av kontor. Åtminstone i Stockholm har bristen på kontor i centrala lägen lett till kraftiga hyresökningar och att en del aktörer följt bankernas exempel och flyttat utanför city.

Antalet hyresärenden ökar vilket varit en tydlig trend under flera år. Komplexiteten i större hyresavtal är stor och oavsett om upplåtelsen avser handel, logistik eller kontorska lokalerna anpassas. Att lokalerna specialanpassas till verksamhetens behov leder i praktiken till två avtal, ett avseende färdigställandet och ett avseende hyrestiden.

2018 har varit ett bra år för byrån och fastighetsgruppen och vi ser med tillförsikt fram mot 2019 trots oron som finns på marknaden för att vi står på toppen av eller till och med passerat toppen på en konjunkturuppgång.

TOMAS JOHANSSON  
TOMAS.JOHANSSON@MSA.SE





**STOCKHOLM**  
NORRLANDSGATAN 21  
BOX 1711  
111 87 STOCKHOLM  
TELEFON: +46 (0)8 595 060 00

**GÖTEBORG**  
ÖSTRA HAMNGATAN 16  
BOX 2235  
403 14 GÖTEBORG  
TELEFON: +46 (0)31 355 16 00

**MALMÖ**  
CARLSGATAN 3  
BOX 4291  
203 14 MALMÖ  
TELEFON: +46 (0)40 698 58 00

**MOSKVA**  
ROMANOV DVOR BUSINESS CENTRE  
ROMANOV PER. 4  
125009 MOSKVA, RYSSLAND  
TELEFON: +7 495 380 32 80

**SHANGHAI**  
19/F TWO ICC  
288 SOUTH SHAANXI ROAD  
SHANGHAI, 200031, KINA  
TELEFON: +86 21 6141 0980

**HONGKONG**  
33/F, JARDINE HOUSE  
1 CONNAUGHT PLACE  
CENTRAL, HONGKONG, KINA  
TELEFON: +852 2526 4868

**BRYSSEL**  
IT TOWER  
AVENUE LOUISE 480  
1050 BRYSSEL, BELGIEN  
TELEFON: +32 2 732 22 22

**NEW YORK**  
101 PARK AVENUE  
NEW YORK NY 10178, USA  
TELEFON: +1 212 682 05 80

**MANNHEIMERSWARTLING.SE**

---

Mannheimer Swartling erbjuder högkvalitativ affärsjuridisk rådgivning i Sverige och runt om i världen. Genom att kombinera juridisk spetskompetens med branschkunskap erbjuder vi våra klienter kvalificerad affärsjuridisk rådgivning med stort mervärde. Vi är en fullservicebyrå med omfattande internationell verksamhet och uppdrag över hela världen.

Med ett team på cirka 50 jurister som dagligen arbetar med fastighetsbranschens transaktioner och andra fastighetsrättsliga frågor har Mannheimer Swartling norra Europas största grupp av fastighetsjurister. Antalet specialiserade jurister ger oss en

unik kombination av kunskap och erfarenhet. Byråns fastighetsgrupp har samlat experter från alla relevanta rättsområden och drivs utifrån ett tydligt branschfokus.

För beställning av Fasta Affärer, vänligen kontakta Susanna Johansson, [susanna.johansson@msa.se](mailto:susanna.johansson@msa.se).



**MANNHEIMER  
SWARTLING**